

JURISPRUDENCIA

SENTENCIAS

Sala primera

A cargo de Luis DIEZ PICAZO, Gabriel GARCIA CANTERO, Antonio IPIÑENS, Domingo IRURZUN, Rafael IZQUIERDO, Sebastián MORO, Manuel PEÑA y Jaime SANCHEZ-BLAMCO

DERECHO CIVIL

I. Parte general.

1. VECINDAD CIVIL: PRUEBA. Véase Sentencia 10 diciembre 1952 (IV. 1).
2. NEGOCIO JURÍDICO: ESCRITURA PÚBLICA. Véase Sentencia 6 julio 1954 (III. 30).

II. Derecho reales.

1. TRADICIÓN INSTRUMENTAL: COMPRAVENTA CON RESERVA DEL DERECHO REAL DE HABITACIÓN: *Carece de aplicación la norma del artículo 1.462 cuando de la misma escritura resulta que el adquirente no tomó posesión del Inmueble transmitido por haberse reservado el vendedor el derecho real de habitación.* [Sentencia 9 junio 1954.]

2. COMUNIDAD: SIMULACIÓN: *Hay simulación cuando varios coparticipes arriendan a otros la cosa común por un precio mínimo y con la intención de excluir toda intervención en la administración de la cosa común a los condominios demandantes.*

PRESUNCIONES: *La impugnación del enlace lógico entre los hechos básicos demostrados y la conclusión judicial ha de seguirse el cauce del número 1 del artículo 1.692.* [Sentencia 12 marzo 1952.]

OBSERVACIONES: «En la apreciación de la prueba de presunciones entran en juego dos elementos que tienen en casación trato procesal distinto, según versen sobre los hechos básicos demostrados o sobre el enlace preciso y directo entre éstos y el que de ellos se deduzca, pues si en el primer aspecto cabe la casación por la vía del número 7.º del artículo 1.692 de la LEC, si se justifica por documento o acto auténtico la equivocación evidente del juzgador de instancia, en el segundo aspecto no se trata propiamente de una cuestión de hecho, sino de un juicio o raciocinio que partiendo del hecho demostrado sirve de puente que conduce al hecho deducido por aplicación de las reglas del criterio humano, a las cuales alude el artículo 1.253 del Código civil, en forma abstracta: de suerte que, según doctrina jurisprudencial muy reiterada, la falta de conexión o congruencia entre lo demostrado y lo deducido podrá ser denunciado en casación si el juicio formado a este respecto por el tribunal «a quo» resulta ilógico, absurdo e inverosímil.

para lo que será preciso seguir el cauce del número 1.º del citado artículo 1.692 por infracción de doctrina legal que interpreta y aplica el aludido artículo 1.253 del C. c.» (Considerando 2.º)

3. CAUCES DE DOMINIO PÚBLICO: *Es de dominio público el cauce de un barranco por el que discurren aguas pluviales y residuales que van a desembocar al mar, aunque después de cubierto dicho cauce se hayan construído sobre él edificios de propiedad privada, en virtud de concesiones hechas a particulares, ninguno de los cuales, ni en forma alguna, se aprovecha de las aguas que discurren por el mismo.* [Sentencia 19 noviembre 1953.]

4. INSCRIPCIÓN DE ARRENDAMIENTO: *Cancelada una inscripción de arrendamiento en el Registro, como sus asientos no son constitutivos de derechos, tampoco lo son extintivos, y además la situación de la propiedad que refleja el Registro afecta a las relaciones con terceros, pero no a las existentes entre las partes contratantes, no alcanza, por tanto, esa cancelación a la subsistencia o extinción de las relaciones entre estas partes o sus causantes, de índole civil.* [Sentencia 7 noviembre 1953.]

III. Derecho de obligaciones.

1. INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS: EXCESO DE JURISDICCIÓN: *No lo hay, pues es la única competente la jurisdicción ordinaria, conforme al artículo 51 de la Ley Procesal, cuando se trate de negocios civiles en el qu sólo se ventilan intereses particulares nacidos de un contrato; sin que la Administración esté interesada ni haya tenido intervención alguna.*—INCONGRUENCIA: *No la hay, ni tampoco violación del Artículo 22-4.º del Convenio de Varsovia, que señala cuáles son los francos a que las indemnizaciones se refieren, así como su conversión a la moneda nacional respectiva, si el Tribunal «a quo» ha señalado esos francos y ha dispuesto que se conviertan en pesetas, sin determinar ni el valor del oro, ni el valor del franco, ni a cambio a que ha de hacerse la conversión en pesetas.* [Sentencia 5 mayo 1954.]

2. CONCURSO DE ACREEDORES: QUITA Y ESPERA: *En la acepción genérica del concurso de acreedores, se comprenden en el capítulo XII del libro 2.º de la LEC, tanto la cesión de bienes por el deudor a sus diversos acreedores, como la petición de aquél de quita o espera, o de ambas cosas.* [Sentencia 22 septiembre 1954.]

3. INTERPRETACIÓN CONTRATO: *El uso de la función interpretativa de los contratos, que corresponde a los juzgadores de instancia, cabe ser conocido en casación, pero sólo da lugar a ésta cuando la interpretación adolece de equivocación, evidente o demostrada, o infringe las normas de los artículos 1.281 y siguientes del C. c.* [Sentencia 12 marzo 1954.]

4. LAS CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN: SUMISIÓN DE COMPETENCIA: *Cuando en el contrato se consigna que éste se sujetará a las prescripciones de los Estatutos y Reglamentos de una de las partes que la otra de-*

clara conocer y se obliga a aceptar, declarando además haber recibido un ejemplar de los Estatutos y Reglamentos indicados, en uno de los cuales se contiene una declaración de sumisión a determinados Juzgados y Tribunales es menester afirmar que las declaraciones expresadas forman parte del contrato y que éste incluye el artículo del Reglamento determinante de la sumisión. [Sentencia 2 junio 1954.]

5. DESBLOQUEO: CLÁUSULA «REBUS SIC STANTIBUS»: *Habiendo sufrido daños económicos ambas partes no es justo ni equitativo cargarlos sólo sobre una, y la sentencia de Primera Instancia, aceptada sustancialmente por la Audiencia Territorial, al referirse a la Ley de Desbloqueo, consigna la rebaja para el caso de que no se estime la moderación con arreglo a la teoría de la llamada cláusula «rebus sic stantibus» o a las más modernas de la presuposición, desaparición de la base del negocio o riesgo imprevisible, por no existir en nuestro Derecho disposición alguna que expresamente la prohíba c autorice.* [Sentencia 21 abril 1954.]

A. La Sociedad demandante tenía con anterioridad a 1936 contratado el suministro de energía eléctrica con el demandado, que a su vez lo distribuía en un pueblo de la provincia de Jaén. A raíz del Alzamiento se incautó la U. G. T. de la industria mencionada y continuó verificando el suministro, hasta que en 1939 nuevamente se hizo cargo la Sociedad primitiva. Liquidando las cuentas pendientes durante la incautación y posteriores, se encontró un saldo contra el demandado de 48.575,67 pesetas, reclamado el cual se alegó por éste que también él fué desposeído de su negocio el 18 de julio de 1936, sin recuperar la gestión hasta 1.º de agosto de 1938, por lo cual no fué a él a quien la U. G. T. suministró energía eléctrica durante el período comprendido entre ambas fechas.

El Juez de Primera Instancia condenó al demandado a pagar a la entidad demandante la cantidad de 20.000 pesetas por aplicación de lo dispuesto en el apartado a) del artículo 12 de la Ley de Desbloqueo; la A. T. confirmó la sentencia y el demandado interpuso recurso de casación por infracción de ley y doctrina legal, fundado en los siguientes motivos:

1.º Al amparo de los números 1.º y 7.º del artículo 1.692 LEC, por error de hecho en la apreciación de la prueba documental pública unida al pleito.

2.º Al amparo del número 1.º del mismo artículo, por aplicación indebida e interpretación errónea de los artículos 1.452 C. c. y 331 C. de C.

3.º Al amparo del mismo número y artículo, inclusión por errónea interpretación de los artículos 1.258, 1.124, 1.274 y 1.289 C. c. y jurisprudencia del T. S.

El T. S. declara *no haber lugar* al recurso con base en la siguiente doctrina, en cuanto a los motivos 2.º y 3.º, que son los que plantean problemas jurídicos de más trascendencia:

Considerando: «Que con anterioridad al Glorioso Movimiento Nacional la Sociedad Anónima I. tenía concertado el suministro de energía eléctrica con don XX, quien la distribuía en F. para alumbrado y fuerza motriz, cobrando su importe a los abonados y pagando a su vez a la Sociedad el fluido con arreglo a las condiciones pactadas, contrato observado por ambas partes, y como durante la etapa marxista continuó el propio suministro el señor X. por la Sociedad actora, según afirma la sentencia recurrida, no cabe hacer aplicación de los artículos 1.105 y 1.452 del C. c. ni del 331 del C. de C., por contraerse éstos a la pérdida o deterioro de los efectos vendidos antes de

su entrega, al daño o provecho de la cosa vendida, después de perfeccionado el contrato y a la norma de que nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse o que previstos fueran inevitables, por lo cual...»

Considerando: «Que el recurrente en el tercer motivo del recurso, amparado en el número 1.º del artículo 1.692 de la LEC, expone que fué condenado al pago de 20.000 pesetas, con arreglo a la Ley de Desbloqueo del año 1939, aplicada de oficio, con el aquietamiento y conformidad de la parte demandante, y como la sentencia de instancia admite la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, debió aminorarse la obligación del demandado, por lo cual al omitir en el fallo esta rebaja no aplicó las normas procedentes y con ello viola, por interpretación errónea, los artículos 1.258, 1.124, 1.274 y 1.283 del C. c. y la doctrina jurisprudencial; pero esa argumentación no es exacta en los términos expuestos, porque la sentencia de instancia condena a menos de lo reclamado, fundándose en la equidad y la buena fe, haciendo recta aplicación de las normas incoadas en casación, y la cantidad prudencial fijada ha de respetarse atendiendo a que ambas partes sufrieron daños económicos, y no es justo ni equitativo cargarlos sólo al demandante, y si bien la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, aceptada en lo sustancial por la Audiencia, al referirse a la Ley de Desbloqueo, consigna la rebaja a 20.000 pesetas, no lo es menos lo hace en el supuesto de que no se estimase la moderación con arreglo a la teoría de la llamada cláusula *rebus sic stantibus* o a las normas modernas de prescripción de la desaparición del negocio o del riesgo imprevisible por no existir en nuestro Derecho disposición alguna que expresamente la prohíba o autorice, o sea que no concede dos rebajas, una por equidad y otra por desbloqueo, sino únicamente la primera y si ésta no fuese procedente la segunda, sin que, por consiguiente, exista interpretación errónea de los puntos invocados...»

B. OBSERVACIONES: Interesa resaltar de la presente sentencia la referencia que en ella se hace a la cláusula «*rebus sic stantibus*» y la no existencia en nuestro Derecho de disposición alguna que expresamente la prohíba o autorice. Se sigue así el cauteloso camino que en orden a esta cláusula inició la jurisprudencia del T. S. con la sentencia de 14 diciembre 1940 y se siguió en las de 17 mayo 1941, 13 junio 1944 y 5 junio 1945.

6. SIMULACIÓN: REPERCUSIONES DE LA DECLARACIÓN DE NULIDAD DE UN CONTRATO SOBRE LA ESCRITURA QUE LO DOCUMENTA Y SOBRE LA TRADICIÓN INSTRUMENTAL; LA SIMULACIÓN Y LAS FACULTADES DISPOSITIVAS: *Declarada la nulidad por simulación de un contrato, pierde la escritura pública toda la eficacia que le dan los preceptos legales, incluso la ficción de entrega de la cosa a que se refiere el artículo 1.462.*

Al declarar nula una enajenación, como absolutamente simulada, el juzgador no enjuicia ni contradice las facultades dispositivas del propietario vendedor, sino que rechaza la idoneidad del medio empleado para ejercitarlas. [Sentencia 5 junio 1954.]

OBSERVACIONES: Es clara la absoluta independencia entre la simulación y la existencia o inexistencia de facultad dispositiva, y certera la doctrina

jurisprudencial contenida en la última frase transcrita. Aún podría añadirse por si el juzgador rechaza la idoneidad del medio empleado para ejercitar aquellas facultades dispositivas, es precisamente por estimar en el propietario vendedor una falta de verdadera voluntad de ejercitarlas en convivencia con el simulado comprador.

7. COMPRAVENTA: SUBASTA: NATURALEZA JURÍDICA: (Véase Sentencia 6 julio 1954. III. 30.)

8. COMPRAVENTA: TRADICIÓN INSTRUMENTAL: RESERVA DEL DERECHO REAL DE HABITACIÓN: (Véase Sentencia 9 junio 1954. II. 1.)

9. CONTRATO DE EDICIÓN: ENTREGA DE UNA OBRA PARA DECIDIR SOBRE SU PUBLICACIÓN: NATURALEZA JURÍDICA: OBLIGACIÓN DE DEVOLVER: *La entrega de la copia de una obra literaria a un editor para que examine las posibilidades de su edición, pero sin que éste contraiga sobre ello compromiso alguno, no constituye contrato de ninguna clase, sino meramente un acto preparatorio del que querían convenir. La obligación de devolver la copia a su autor que contrae el editor al hacerse cargo de ella en las condiciones indicadas, no coincide exactamente con las que impone la entrega de las cosas en comodato o en depósito, al comodatario o al depositario, pero tiene con ellas grandes analogías, rigiéndose por los mismos preceptos contenidos en el Título I del Libro IV del C. c. en lo que se refiere a la guarda y pérdida de la cosa.* [Sentencia 21 mayo 1954.]

10. AMIGABLES COMPONEDORES: PRÓRROGAS: *De los arts. 803, núm. 1.º, y 828 LEC se impone la no existencia de limitación en el número de prórrogas que pueden concederse para fallar a los amigables componedores, siendo, por otra parte, disposiciones que quedan al arbitrio de las partes y no exigen cumplimiento inexorable.*

Es de aplicación a los juicios de amigables componedores el art. 303 de la LEC conforme al cual en los términos judiciales se contará el día del vencimiento.

CAUSAS DE CASACIÓN: NÚMERO DE COMPONEDORES: *No es recurrible al amparo del inciso 2.º del núm. 3 del art. 1.691 LEC el hecho de que contrariando lo dispuesto en el art. 791 en relación con el 828 fueren siete los amigables componedores.*

En el recurso de casación, por el carácter extraordinario y la finalidad pública que tiene, están limitadas por la ley las causas en que procede, sin que puedan ampliarse por analogía. [Sentencia 14 octubre 1953.]

A. Para resolver las diferencias que se habían suscitado entre dos industriales en el desenvolvimiento de un negocio de transportes, decidieron éstos someter las mismas a la decisión de amigables componedores. Se formó al efecto un tribunal compuesto de siete miembros al que se le dió un plazo para fallar, plazo que hubo de prorrogarse hasta cuatro veces. El laudo se adoptó por mayoría de cuatro votos, formulando los otros tres miembros voto particular.

Uno de los industriales interpone ante el T. S. recurso de casación instando la nulidad del laudo con fundamento en los siguientes motivos:

1.º Haber dictado la sentencia fuera de plazo. Causa 1.ª del núm. 3.º del art. 1.691 LEC. Solamente hubiera podido concederse una prórroga, y, además, una de las concedidas lo fué cuando ya había expirado la anterior.

2.º Haber resuelto los amigables componedores puntos no sometidos a su decisión. Causa 2.ª del núm. 3.º del art. 1.691 LEC. Al ser siete los miembros del Tribunal, cuando, según la ley no podían pasar de cinco, es un Tribunal inexistente y todo cuanto resolvieren era exceso en su jurisdicción.

El T. S. declara *no haber lugar* con base en la doctrina que ha quedado extractada más arriba.

B. OBSERVACIONES. 1. La Ley de 22 diciembre 1953 reguladora de los arbitrajes de Derecho privado ha derogado, entre otros preceptos, los artículos 790 a 839 de la LEC y en su articulado no se contiene nada relativo a las prórrogas, no obstante hay que entender que se aplica a los arbitrajes el Libro I de la LEC y, por tanto, los arts. 306, 307 y 310, en los cuales se regula la prorrogabilidad de los términos judiciales y se da resolución a los problemas que al respecto se plantean en la sentencia anotada.

2. Al igual que el art. 791 de la LEC, el art. 21 de la Ley de 1953 establece que los árbitros serán en número de uno, tres o cinco, y como sigue vigente el núm. 3.º del art. 1.691 de la LEC, la doctrina sentada en la sentencia es aplicable dentro de la nueva regulación.

11. COMPROMISO: IMPUGNACIÓN DE LAUDO: RECURSO DE CASACIÓN: *Puede fundarse en haber éste resuelto puntos no sometidos a su decisión, pero no en haber dejado de resolver alguno de los que se les sometieron.* [Sentencia 11 mayo 1954.]

12. COMPROMISO: PRÓRROGA DEL PLAZO PARA DICTAR EL LAUDO: ACTAS Y ESCRITURAS: *No puede admitirse la nulidad del laudo por el hecho de que la prórroga del plazo para dictarlo se concediera en un documento notarial que, aunque encabezado erróneamente con la palabra «acta», reúne todos los requisitos, caracteres y formalidades que para las escrituras públicas exigen la Ley y el Reglamento del Notariado.*

COMPROMISO: IMPUGNACIÓN DEL LAUDO: RECURSOS DE CASACIÓN: *Se da solamente por exceso en el ejercicio de las facultades atribuidas a los arbitradores pero no por defecto.* [Sentencia 28 septiembre 1954.]

13. CULPA EXTRA CONTRACTUAL: REQUISITOS DE LA ACCIÓN DE INDEMNIZACIÓN: *La acción de culpa extracontractual, regulada por el art. 1.902 del C. c., requiere para su aplicación la concurrencia de los siguientes elementos: a) La realidad de un daño producido al que ejercita la acción; b) Un acto imprudente o negligente por parte de la persona contra quien esa acción se dirige; c) La relación de causa a efecto entre este acto negligente y aquel daño, ya que nuestra legislación positiva no sigue la teoría de la responsabilidad sin culpa.*

CULPA EXTRA CONTRACTUAL: ELEMENTOS DE LA NEGLIGENCIA: *La existencia de la negligencia está integrada por dos elementos, uno de ellos pura y ex-*

clusivamente de hecho, la realidad de los actos, y el otro jurídico, que merezcan la calificación de imprudentes o negligentes. [Sentencia 30 junio 1954.]

14. CALIFICACIÓN DE UN LOCAL ARRENDADO COMO MERO ESCRITORIO U OFICINA O LOCAL DE NEGOCIO: ACTIVIDADES REALMENTE DESARROLLADAS EN ÉL: FINES DE LA ENTIDAD ARRENDATARIA: *La calificación de oficina o de negocio atribuible, dentro de la LAU, a la actividad ejercida en un local arrendado, depende exclusivamente de cuál sea realmente dicha actividad, y de ninguna manera de las operaciones a que destine su capital la persona o empresa arrendataria, ya que para conseguir sus fines mediante tales operaciones, puede tener, en el mismo o en distintos locales, industrias, comercios y oficinas, lo cual obligaría, en el caso de diversidad de locales, a adjudicar a cada uno de ellos la calificación que, por las actividades ejercidas en cada uno de los locales, les asigna la citada Ley.*

CALIFICACIÓN DE UN LOCAL COMO MERA OFICINA O ESCRITORIO: *Conformes los litigantes en que el local arrendado se destinaba a oficinas de una sucursal de la Compañía de Seguros arrendataria del mismo, y establecido así en la sentencia recurrida, no puede prevalecer en el recurso contra esta apreciación la suposición de las instalaciones que, para todas sus operaciones, necesita una empresa dedicada al Seguro, sin haber probado en el pleito las tuviera realmente todas en el piso arrendado.*

VIVIENDAS QUE NO APARECEN PERMANENTEMENTE HABITADAS: *Dado el significado gramatical del término «habitación», como local en que se vive o mora, no puede decirse que el local habitable, destinado por una persona individual al ejercicio de su profesión de dentista, por la que debe satisfacer contribución, no aparece permanentemente habitado, porque en él debe o puede permanecer el titular, no sólo durante el tiempo habitual de trabajo, sino también para el estudio que éste requiere y, en casos urgentes, en cualquier momento, actuaciones todas que constituyen parte de la vida de una persona individual dedicada al ejercicio de dicha profesión.*

NECESIDAD DE OCUPAR LA VIVIENDA ARRENDADA: REQUISITOS PARA EJERCITAR LA EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA DEL ARRIENDO: *Ningún precepto legal exige que la necesidad de ocupar la vivienda el arrendador, para negar la prórroga obligatoria del contrato de arrendamiento, se acredite únicamente por sentencia contra la cual se hayan utilizado todos los recursos legales, ni tampoco que la indemnización correspondiente haya de consignarse en el Juzgado, sino que ha de ofrecerse «de manera formal». [Sentencia 7 enero 1954.]*

15. ARRENDAMIENTO URBANO: CLÍNICA DENTISTA: *El exclusivo ejercicio de la profesión de odontólogo en un piso no transforma la vivienda en local de negocio, aunque el inquilino traslade su domicilio a otro. [Sentencia 10 noviembre 1953.]*

16. ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: CRITERIO LEGAL: *Se está ante el arrendamiento de industria cuando el arrendatario recibe el local de negocio con todos los elementos precisos y debidamente coordinados para la creación o continuación de una industria autónoma.*

El concepto de industria del art. 4.º LAU no coincide con el de empresa a efectos mercantiles o fiscales no teniendo efectos contra la apreciación de la misma el que con anterioridad dicha explotación haya sido practicada sólo por los arrendatarios. [Sentencia 13 enero 1953.]

17. ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: LOCAL DE ESPECTÁCULOS: *El art. 6.º de la LAU ha de interpretarse en el sentido de proteger al arrendatario concediéndole el derecho de prórroga indefinida cuando lleve más de dos años en la posesión arrendaticia no interrumpida, aunque tal posesión responda a distintas relaciones contractuales. [Sentencia 29 enero 1953.]*

18. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: ARRENDAMIENTO DE FÁBRICA: *El arrendamiento de fábrica se rige por la LAU al subsumirse en su art. 5.º [Sentencia 4 febrero 1953.]*

OBSERVACIONES: Se distinguen los conceptos de «fábrica» y de «industria» o «negocio», pues la fábrica, realización de un ingeniero, si bien es en sí un conjunto de elementos mecánicos relacionados entre sí, formando una unidad para la producción, carece de independencia, ya que le faltaría utilidad y fin si no estuviera comprendida, como elemento constitutivo del mismo, en un negocio o industria, creación y responsabilidad de un empresario que calcula y dirige la producción y, además, procura clientes consumidores o revendedores de ella y la distribuye entre esos clientes.

19. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: TRASPASO: *La aportación del local arrendado a una sociedad regular colectiva formada por el arrendatario y su hermano constituye traspaso ilegal si no se cumplen los requisitos del art. 45 LAU.*

ENRIQUECIMIENTO INJUSTO: *La resolución del contrato por traspaso inconstituido no puede ser nunca causa de enriquecimiento injusto. [Sentencia 3 junio 1952.]*

OBSERVACIONES: Como dice el último considerando, el que el arrendatario haya realizado obras que transformaron el cuarto arrendado en un espléndido local de negocios del cual entrará en posesión el arrendador si se acuerda la resolución, no constituiría ningún enriquecimiento torticero, sino que sería consecuencia de una causa tan legítima como la de la resolución del contrato de arrendamiento que el arrendador tiene derecho a solicitar cuando concurren las circunstancias exigidas por la ley.

20. ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: CALIFICACIÓN: PRUEBA: *Los documentos referentes a la compra de enseres por el arrendatario, liquidación del impuesto correspondiente al arrendamiento, recibos de alquileres pagados, baja en la contribución industrial que el arrendatario venía ejerciendo en local distinto del de autos y de alta en la de este último local, actas de inspección de la industria desarrollada en el mismo y póliza de seguros contra incen-*

dio y accidentes de trabajo no revisten caracteres de autenticidad a efectos de casación, porque no demuestran en forma alguna, y menos con la evidencia exigida por la Ley procesal, que lo arrendado fuese tan sólo un local, con exclusión de la industria.

ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: MEJORAS EN LA MISMA: *La ampliación o mejora de una industria arrendada con elementos propios del arrendatario, sin desnaturalizar el concepto jurídico de arrendamiento de industria, puede ofrecer base para el ejercicio de acciones dimanantes de las mejoras ejecutadas.*

ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: TÁCITA RECONDUCCIÓN: DURACIÓN: *La tácita reconducción en un arrendamiento de industria implica nuevo contrato y no está gobernada en cuanto a su duración por el plazo originariamente convenido, sino por el fijado en el artículo 1.566 del Código civil. [Sentencia 15 diciembre 1953.]*

21. **ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: CONCEPTO:** *Cuando lo que se cede en arriendo es un conjunto de elementos debidamente organizado y apto para obtener inmediatamente un producto económico, lo que constituye una unidad patrimonial con vida propia, el arrendamiento es de industria, aunque se halle inactiva y pendiente de que el arrendatario la ponga en marcha con los medios que se le entregan.*

ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: TÁCITA RECONDUCCIÓN: *Habiéndose estipulado que, transcurridos los diez primeros años de vigencia del contrato, si ninguna de las partes manifestara su propósito de darlo por terminado, se consideraría prorrogado por un año, y así sucesivamente hasta que cualquiera de las partes comunique a la otra su resolución de darlo por terminado en el plazo de seis meses, al no realizarse tales manifestaciones, el contrato debe entenderse tácitamente prorrogado. [Sentencia 14 febrero 1954.]*

22. **ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: CALIFICACIÓN:** *El hecho de que la cosa arrendada la reciba el arrendatario actual del anterior conforme a inventario y el hecho de que reconozca que «sigue funcionando», da a entender que lo arrendado no fué un local de negocio con elementos inertes, sino una unidad patrimonial con vida propia y susceptible de ser inmediatamente explotada, es decir, una industria, aunque se permita al arrendatario instalar una nueva industria de su pertenencia y subarrendarla.*

ARRENDAMIENTOS URBANOS: ALCANCE DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA 14 BIS DE LA LAU: *La D. T. 14 bis de la LAU concede eficacia a la estipulación por la que el arrendatario se hubiese obligado solemnemente con el arrendador actual o con el anterior, en el contrato o fuera de él, a desalojar la finca, siempre que concurren dos condiciones: que el contrato no se halle sujeto a prórroga obligatoria en el momento de realizarse la estipulación y que en ella resulte con claridad el propósito de terminar el contrato en una fecha determinada. [Sentencia 9 julio 1954.]*

23. LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS: COMIENZO DE SU VIGENCIA: *La vigencia de la LAU no se produjo hasta la fecha marcada en su texto articulado, es decir, en 3 de abril de 1947, puesto que la publicación de la Ley de Bases, mientras éstas no fueron desenvueltas en el citado texto articulado, carece de eficacia a estos efectos.*

DERECHO DE TRASPASO: REQUISITOS: *La notificación al propietario del propósito de traspasar un local de negocio, hecha por el arrendatario cuando con arreglo a su contrato carecía de la facultad de traspasar y aún no estaba vigente la LAU, ha de ser tenida por inexistente a los efectos legales, y no puede servir de punto de partida para ejercitar un pretendido derecho de traspaso que todavía no había nacido.*

REQUISITOS DEL DERECHO DE TRASPASO: DERECHO DE RETRACTO: RESOLUCIÓN DEL ARRIENDO: *El derecho de retracto que corresponde al arrendador sobre el local de negocio traspasado por el arrendatario sin que éste le haya hecho la preceptiva oferta, no es obstáculo a que le asista, asimismo, el derecho a desconocer el traspaso y a instar la resolución del contrato de arrendamiento.*

RETROACTIVIDAD DE LA LAU: SU ALCANCE Y LÍMITES: *Aunque la disposición transitoria 1.ª de la LAU establece el principio de retroactividad de sus preceptos, con las limitaciones que consigna, no ha de entender por ello que sus preceptos pueden tener aplicación antes de que comiencen a regir. [Sentencia 19 noviembre 1953.]*

24. ARRENDAMIENTOS URBANOS: LEGISLACION APLICABLE: *Presentada la demanda origen del pleito en fecha anterior a la vigencia de la LAU, la cuestión planteada ha de decidirse conforme a los preceptos de la legislación anterior sobre la materia, y principalmente con arreglo al Decreto de 29 de diciembre de 1931.*

DESAHUCIO POR DERRIBO CON PROPÓSITO DE EDIFICAR UNA NUEVA CASA: REQUISITOS: DECRETO DE 29 DE DICIEMBRE DE 1931: *Bajo la vigencia del Decreto de 29 de diciembre de 1931, para obtener el desahucio de los inquilinos de una finca arrendada, basándose el propietario que lo intentaba en su propósito de derribarla para construir otra nueva, era necesario, no ya ofrecer la indemnización, como exige actualmente la LAU, sino satisfacerla o ponerla a disposición de los arrendatarios para el momento del desalojo. [Sentencia 5 diciembre 1953.]*

25. ARRENDAMIENTOS URBANOS: ARRENDAMIENTO PACTADO POR EL ADMINISTRADOR NOMBRADO POR UN JUZGADO DE RESPONSABILIDADES POLÍTICAS: LIMITACIÓN DE SU VIGENCIA Y EFECTOS: EXCLUSIÓN DE LA APLICACIÓN DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS EN CUANTO A LA PRÓRROGA FORZOSA: ACTUACIÓN DEL ADMINISTRADOR: CONFIRMACIÓN DEL ARRENDAMIENTO POR EL PROPIETARIO DURANTE EL PERÍODO DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL: *El administrador nombrado por un Juzgado de Responsabilidades Políticas no actúa en representación del pro-*

pietario, sino para salvaguardar unos bienes y atender con ellos al pago de sanciones económicas que es su fin específico. El contrato de arrendamiento pactado por él, su vigencia y sus efectos, está limitado al tiempo en que el local arrendado permanezca en administración. Al ser levantado el embargo quedaron resueltas las relaciones contractuales durante él creadas, por haber cesado el estado legal que las motivó. La temporalidad de la situación excluye la aplicabilidad de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en cuanto a su prórroga forzosa para el arrendador. La falta de impugnación del arrendamiento por el propietario durante el tiempo en que, previa solicitud, administró provisionalmente los bienes, no implica confirmación del contrato, pues dicho propietario no recobró la libre disposición de los bienes hasta que se levantó el embargo. [Sentencia 14 junio 1954.]

26. ARRENDAMIENTO: Subsiste el contrato a pesar de sufrir alteraciones, tanto en la persona o personas ocupantes del local, como en la renta y porción ocupada, cuando las referidas alteraciones fueron consentidas por los dueños del inmueble. [Sentencia 5 octubre 1954.]

27. ARRENDAMIENTO URBANO: UNIDAD DE VIVIENDA: Aunque requiere una finca urbana, no coincide su concepto legal con el de edificio, sino que cabe un edificio con dos viviendas o una vivienda compuesta de varios edificios.

NECESIDAD PARA EL HIJO: La amplitud y comodidad de la vivienda del ascendiente no impide el derecho a reclamar otra de su propiedad para que el hijo que contrae matrimonio viva con independencia.

VALOR DEL PADRÓN: No lo tiene en cuanto a situación real de las viviendas en relación con los edificios en que están establecidas. [Sentencia 22 abril 1954.]

A. Por matrimonio de una hija solicita el arrendador la resolución del contrato de arrendamiento al concurrir la causa primera de excepción a la prórroga del artículo 76 LAU, en relación con el apartado c) del 77. El arrendatario se opone alegando que el arrendador es propietario de un edificio, a efectos fiscales y en el Registro, pero que según acredita el padrón municipal está compuesto de dos viviendas, una de las cuales habita él y otra el nuevo matrimonio, por lo que no existe la necesidad argüida. Desestimada la demanda en Primera Instancia, es revocada la sentencia por la A. T., y el arrendatario recurre por injusticia notoria por los siguientes motivos: 1.º Causa tercera del artículo 173. Interpretación errónea y aplicación indebida de los artículos 76 y 77 y violación del 70. 2.º Causa cuarta del artículo 173.

El T. S. declara *no haber lugar* al recurso, con base en la siguiente doctrina:

Considerando: «que la unidad de vivienda, en su concepto legal, si bien requiere una finca urbana para su establecimiento no coincide con la del edificio o casa en que esté establecida ya que un propietario, para establecer una sola vivienda, puede agregar locales contiguos como edificios o casas distintas y dividir para él establecimiento de dos o más viviendas indepen-

dientes, el edificio construido en principio para ser ocupado por una sola.» (Considerando 1.º)

Considerando: «que... la amplitud y comodidad del local destinado a vivienda de los ascendientes, amplitud y comodidad todavía no limitados por la Ley, no impide el derecho, en ella reconocido, a reclamar otra vivienda de su propiedad para vivir con independencia el hijo que contraiga matrimonio.» (Considerando 2.º)

Considerando: «que... el padrón municipal, relación de habitantes de un término municipal, si bien debe contener los datos suficientes para la identificación y clasificación administrativa de ellos, ni la Ley exige, ni las certificaciones invocadas expresan que... tenga datos referentes a la situación real de las viviendas, en relación con los edificios en que se hallen establecidos, para conocer la cual situación son más estimables los proporcionados por el de edificios y solares...» (Considerando 3.º)

28. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: LEGISLACIÓN APLICABLE: *El contrato de arrendamiento de un local de negocio celebrado el 30 de noviembre de 1942 se rige por la legislación anterior a la LAU, sin que obste a ello la retroactividad de los preceptos de esta última, que nunca podría extenderse a juzgar «a posteriori» conforme a una nueva legalidad actos anteriores sin expresa declaración que así lo autorizara.*

CLÁUSULA DE ESTABILIZACIÓN EN EL ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE NEGOCIO: *La cláusula inserta en un contrato de arrendamiento de local de negocio celebrado durante la vigencia del Decreto de 21 de enero de 1936, por la que se fija la renta trimestral en «el valor en pesetas de 3.300 Kg. de pan al precio oficial», es nula, en cuanto consiente una elevación de la renta basada en las oscilaciones que pueda sufrir el precio del pan, elevación distinta de las que expresamente determina la Ley y que son las únicas que podrían admitirse conforme a los preceptos vigentes en el momento de otorgarse el contrato.*

CLÁUSULAS DE ESTABILIZACIÓN EN EL ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE NEGOCIO: *Siendo la cláusula que se discute nula de pleno derecho, conforme a la legislación vigente cuando se estipuló, no puede basarse su validez en el artículo 11 de la LAU, conforme al cual son renunciables los derechos concedidos por ella a los arrendatarios de locales de negocio, excepto el de prórroga, porque para darle nueva eficacia sería preciso un acto de renuncia verificado por el arrendatario con posterioridad a la nueva Ley, acto de renuncia que no se ha verificado.*

A. Discutiase en autos la validez de la cláusula de estabilización contenida en un contrato de arrendamiento de local de negocios, celebrado el 30 de noviembre de 1942. La sentencia del Juez de Primera Instancia declaraba nula dicha cláusula; la Audiencia Territorial de Zaragoza, por el contrario, la consideró válida, y habiéndose interpuesto contra su sentencia recurso de injusticia notoria, el T. S. declara haber lugar al mismo, en la sentencia reseñada, cuyos considerandos reproducimos por estimarlos de gran interés:

«Que la cuestión a resolver en los tres motivos del recurso, y en los que por cierto, y contra lo aseverado en la impugnación, se precisan de modo suficiente los conceptos de las infracciones, se reducen a decidir si es o no válida la cláusula del contrato de arrendamiento del local de negocios a que se refiere la demanda, celebrado en 30 de noviembre de 1942, y por la cual se estipula que el importe del arrendamiento se pagaría por trimestres adelantados, a razón de cada trimestre el valor en pesetas de 3.300 kilos de pan al precio oficial, añadiéndose que para evitar perjuicios por variación de moneda, se estipula como forma neutra, y por tanto sin repercusión en el precio del arrendamiento, desde 1,40 el kilo, precio actual, hasta 1,70 en alza o hasta 1,10 en baja, y que, pasados dichos límites el precio se establecerá exactamente sobre el precio oficial, sin que los 30 céntimos que, en alza o en baja, se establecen como forma neutra, tengan entonces tal carácter de no repercusión en el precio.» (Considerando 1.º)

«Que para decidir acerca de tal validez o ineficacia hay que determinar cuál es la legislación aplicable, y ésta no puede decirse que es la anterior a la LAU, atendida la fecha del contrato, sin que obste a ello la retroactividad de sus preceptos, que nunca podría extenderse a juzgar *a posteriori*, conforme a una legalidad, actos anteriores, sin expresa declaración que así lo autorizara.» (Considerando 2.º)

«Que la Ley vigente en dicho momento sobre la materia eran los Decretos de 29 de diciembre de 1931 y 21 de enero de 1936, conforme a los cuales (arts. 4.º y 6.º del último, singularmente) no se podrán admitir otros aumentos de renta que los expresamente determinados en la Ley, derecho del inquilino a la renta legal que, por otra parte, y por razones d interés social, es totalmente irrenunciable, conforme al artículo 11 de las dos expresadas disposiciones.» (Considerando 3.º)

«Que la cláusula en cuestión, en cuanto consiente una elevación de la renta, basada en las oscilaciones que pueda sufrir el precio del pan, resulta totalmente contraria a lo legislado en los preceptos invocados, y, por eso, al pretender ahora elevar la renta el actor, invocando la citada cláusula, de las 18.000 pesetas anuales satisfechas conforme a la renta declarada en el Catastro por el primer trimestre que el demandado disfrutó del local de negocios en cuestión, a 39.000, no puede menos de estimarse la improcedencia de la demanda interpuesta en tal sentido, y no se oponga a ésto que, conforme al artículo 11 de la Ley actual, los derechos concedidos a los arrendatarios de locales de negocios son renunciables por éstos, salvo el derecho de prórroga, porque siendo la mencionada cláusula nula de derecho conforme a la legislación vigente cuando se estipuló, sería preciso para darle nueva eficacia un acto de renuncia, verificado por el arrendatario con posterioridad a la nueva ley, que no se ha producido, ni tampoco la posibilidad, conforme a dicha cláusula, de que la renta pudiera descender por debajo de la legal, si descendiera el precio oficial del pan, porque, aparte otras razones, tal hipótesis no se ha producido, sino la contraria.» (Considerando 4.º)

«Que vienen a corroborar todavía más estas razones las disposiciones citadas en el recurso, por virtud de las cuales, y a partir de la Ley de Reforma Tributaria de 16 de diciembre de 1940, se viene haciendo coincidir

la renta legal con la catastral, y que tiene su más reciente expresión en el artículo 133 de la vigente LAU, procediendo por los motivos citados estimar la infracción cometida en la sentencia de instancia del artículo 11 del Decreto de 21 de enero de 1936, mencionado en el primer motivo del recurso, del artículo 4.º del Código civil y del artículo 133 de la LAU, así como de las disposiciones de la Ley de Reforma Tributaria de 16 de diciembre de 1940, del Decreto de 21 de enero de 1943 y del artículo 133 de la LAU, a que hacen referencia el motivo tercero del recurso, debiendo en tal sentido ser revocada la sentencia de la Audiencia que condenó al pago de la elevación de renta pretendida por el propietario y absuelto el inquilino, sin hacer expresa condena de costas de ambas instancias, ni de este recurso.» (Considerando 5.º)

OBSERVACIONES: El T. S. ha admitido, en general, la validez de las cláusulas de estabilización de los contratos. Pueden citarse, en este sentido, las sentencias de 4 de noviembre de 1944, 12 de marzo de 1946, 29 de abril y 25 de junio de 1946 y 9 de enero de 1950.

Sin embargo, la presente sentencia, de 13 de noviembre de 1952, rechaza la cláusula de estabilización contenida en el contrato de arrendamiento discutido. Es preciso, de todo punto, saber si la condenación tiene alcance general, extensiva a todas las cláusulas de estabilización y en todos los contratos, o si se limita a proscribirlas en los contratos de arrendamientos urbanos o, todavía más restrictivamente, en los contratos de arrendamientos urbanos regidos por la legislación anterior a la LAU, que es, según la propia sentencia, la aplicable al contrato de autos.

Nos parece evidente que el T. S., en esta sentencia, se limita a afirmar la nulidad de las cláusulas de estabilización contenidas en los contratos de arrendamientos urbanos celebrados bajo la vigencia de los Decretos de 29 de diciembre de 1931 y 21 de enero de 1936. El considerando segundo dice, en efecto, «Que para decidir de tal validez o ineficacia hay que determinar cuál es la legislación aplicable». «La cláusula en cuestión...—dice también el considerando cuarto— resulta totalmente contraria a lo legislado en los preceptos invocados (los Decretos ya citados). ... y no se oponga a ésto —agrega— que conforme al artículo 11 de la LAU los derechos concedidos a los arrendatarios de locales de negocio son renunciables por éstos, salvo el derecho de prórroga, porque siendo la mencionada cláusula nula de derecho conforme a la legislación vigente cuando se estipuló, sería preciso, para darle nueva eficacia, un acto de renuncia verificado por el arrendatario con posterioridad a la nueva Ley, que no se ha producido...»

Veremos después si es verdad que la cláusula de estabilización «valor pan» se opone o no, y por qué razones, a lo legislado en los repetidos Decretos anteriores a la LAU. Por ahora, bástanos decir que de los considerandos que estamos comentando podría extraerse, quizá, un argumento *a contrario* favorable a la validez de las discutidas cláusulas en los arrendamientos de locales de negocio regidos por la LAU.

Contra la procedencia o corrección de este argumento *a contrario* podría oponerse el contenido del considerando quinto (véase más arriba) en que el T. S. estima infringido también el art. 133 de la LAU. Entendemos, empero, que el T. S. estima —acertada o equivocadamente, que esto es otra cuestión— que en el caso concreto debatido se infringió el artículo 133, no por haberse estipulado la cláusula de escala móvil, sino por no haberse declarado a tiempo a la Hacienda el incremento del valor en pesetas de la renta.

Volviendo ahora al punto de partida, conviene advertir que es muy dudoso que las cláusulas de estabilización sean nulas conforme a la legislación arrendaticia anterior a la LAU. Admitimos —no sin reservas— que lo sean, por contrariar la finalidad práctica de tales Decretos, es decir, por

aplicación de la doctrina del fraude de la Ley. Lo que no podemos admitir, en ningún caso, es que, como se ha pretendido, la doctrina de la sentencia que estudiamos sea aplicable a las cláusulas de estabilización estipuladas en toda clase de contratos, por atentar contra el orden público y, concretamente, contra el «orden monetario». (J. S. B.)

29. ACCIÓN DE RETRACTO: SU CADUCIDAD: *Interpuesta la demanda de retracto dentro de los nueve días que determina el artículo 1.524 del C. c., el hecho de que no se presente la certificación del acto de conciliación hasta después de transcurridos dos meses desde aquella interposición, no puede dar lugar a la caducidad de la acción.*

ACCIÓN DE RETRACTO: SUS REQUISITOS: *El conocimiento por el retrayente de la realización de la venta de la finca de que se trata, para que pueda dar vida a la acción de retracto y contarse desde que lo supo el término de nueve días para ejercitarla, ha de ser un conocimiento completo de todas las condiciones y circunstancias en que se ha realizado la venta, para que de ese modo pueda con suficientes elementos de juicio decidir si le conviene o no ejercitar esa acción. [Sentencia 30 octubre 1953.]*

30. ARRENDAMIENTOS URBANOS: PRECIO EXCESIVO EN CASO DE RETRACTO: *La LAU reconoce a los arrendatarios el derecho de impugnar el precio fijado en el contrato de transmisión determinante de retracto si lo consideran excesivo, arbitrando un medio para que tal derecho de impugnación logre efectividad en todos los casos, cual ha sido el de establecer la presunción «iuris et de iure» de que el precio figurado en la escritura de venta o en la adjudicación, es decir, el que se haga constar en los respectivos documentos, sea real o sea simulado, es excesivo, si incluido en su caso el importe de la carga rebasa la cantidad que arroje la renta pactada por el piso capitalizado según los porcentajes que el artículo 67 establece.*

COMPRAVENTA: SUBASTA: NATURALEZA JURÍDICA: *La subasta de la finca expresada, celebrada con intervención de los vendedores, quienes adjudicaron al comprador, como único postor, dicha finca por el precio que sirvió de base para la subasta, constituye un contrato de compraventa.*

NEGOCIOS JURÍDICOS: ESCRITURA PÚBLICA: *Son escrituras públicas los documentos autorizados por Notario cuyo contenido propio sean las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento y los contratos de todas clases. [Sentencia 6 julio 1954.]*

31. EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA OBLIGATORIA: POR NECESIDAD DEL PROPIETARIO: REQUISITOS: *Para que sea viable la acción de desahucio de un local de negocio, basada en la necesidad del propietario de ocuparlo para establecer en él su propia industria, es requisito esencial probar la preexistencia del dueño en el ejercicio de la industria, con la antelación debida, sin que la omisión de esta prueba pueda subsanarse en un proceso posterior.*

IMPOSIBILIDAD DE REPRODUCIR EN UN NUEVO PROCESO LA PRETENSIÓN DECIDIDA EN OTRO ANTERIOR: INSUBSANABILIDAD DEL DEFECTO DE PRUEBA: *La deficiencia o falta de prueba sobre uno de los extremos primordiales en el proceso anterior, no autoriza a reproducir en un nuevo proceso la misma pretensión, a base de hechos que ya existían y se alegaron en aquél.*

PRESUNCIÓN DE COSA JUZGADA: *Apreciada por el Tribunal de Instancia la excepción de cosa juzgada, y habiendo éste prescindido forzosamente del examen de los hechos y fundamentos aducidos para el supuesto de que tal presunción fuera rechazada, mal pudo infringir unas normas que no llegó, ni pudo aplicar.* [Sentencia 30 enero 1954.]

El recurrente, propietario de un local arrendado con destino al ejercicio de una industria, solicitó el desahucio del arrendatario, al amparo del apartado c) del artículo 5.º del Decreto de 21 de enero de 1936, alegando la necesidad de ocupar el local para establecer en él su propia industria. Su pretensión fué desestimada y se denegó el desahucio por no haber acreditado el demandante su preexistencia en el ejercicio de su industria con la debida antelación.

El propietario reproduce la pretensión originaria, pretendiendo subsanar en este segundo proceso la omisión de aquella prueba. Su pretensión es rechazada nuevamente ahora por aplicación de la «presunción de cosa juzgada».

El demandante interpone recurso por injusticia notoria, alegando que «pese a la identidad objetiva de ambos procesos, el primero deja intacto el problema de fondo», pues aunque no dió lugar al desahucio, fué en atención a la omisión de la prueba a que aludíamos antes, «omisión que el recurrente considera subsanable y pretendió subsanar en el segundo proceso».

El T. S. declara *no ha lugar* al recurso y sienta la doctrina extractada más arriba.

32. ARRENDAMIENTOS URBANOS: ARTÍCULO 78 DE LA LAU: *No es aplicable dicho artículo cuando el arrendador no tuvo a su disposición la vivienda, que fué vendida estando dada en arrendamiento, que concluyó en momento posterior a la consumación de la venta.* [Sentencia 24 junio 1954.]

33. ARRENDAMIENTOS URBANOS: EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA POR NECESIDAD DEL PROPIETARIO: CORPORACIÓN DE DERECHO PÚBLICO: *Si bien es cierto que el artículo 100 de la LAU dispone que las Corporaciones de Derecho Público que deseen ocupar sus propias fincas para establecer sus oficinas o servicios no vendrán obligados a justificar la necesidad, bien se trate de viviendas o de locales de negocio, este artículo, por constituir una excepción a un principio general, debe ser restrictivamente interpretado y no debe ser aplicado sino en los casos en que las entidades que lo aleguen estén clara e indudablemente comprendidas en sus términos, por lo cual no puede ser aplicado a las Cámaras de Comercio, Industria y Navegación, las cuales, no obstante haber sido calificadas por las Leyes y Reglamentos que las establecieron y organizaron como organismos oficiales que gozarían de la condición de establecimientos públicos, tienen su nota característica en la representación de intereses profesionales o de clase, por lo cual no pueden ser consideradas*

como corporaciones de Derecho público para los efectos excepcionales y privilegiados del art. 100, mientras no se dicte una disposición que así lo declare.

ARRENDAMIENTOS URBANOS; EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA POR NECESIDAD DEL PROPIETARIO; JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD: *El requerimiento hecho al arrendador para que desaloje el local que ocupa, no es por sí sólo justificativo de su necesidad de ocupar el de su propiedad que se halla arrendado, por cuanto no justifica realmente la de abandonar aquel del cual es arrendatario, pues a aquella pretensión de abandono pueden oponerse una serie de excepciones en el correspondiente juicio. Para que la necesidad quede plenamente justificada, es preciso haber sido condenado al desalojamiento en dicho juicio o, por lo menos, demostrar en el presente la razón de la primera pretensión.* [Sentencia 22 marzo 1954.]

34. OBRAS NO CONSENTIDAS; CONSENTIMIENTO TÁCITO: *El conocimiento por la arrendadora de la iniciación y terminación de las obras llevadas a efecto por el arrendatario en el local arrendado, asistiendo a todo sin la más mínima protesta y continuando en el percibo de la renta, sin que hiciera al arrendatario manifestación de ninguna clase hasta más de un año después de la realización de las obras, no supone el otorgamiento por parte de la arrendadora de la autorización para realizar dichas obras.*

CONSENTIMIENTO TÁCITO; REQUISITOS: *Para que la existencia del consentimiento tácito pueda admitirse es necesario que los actos u omisiones en que se funde impliquen tal consentimiento, ya porque la Ley lo establezca de una manera concreta, como lo hace en algunos casos, atribuyéndoles el valor de una declaración de voluntad de quien los realiza, ya porque, sin haber una específica declaración legal, dichos actos u omisiones sean de tal naturaleza u ofrezcan tales circunstancias que de ellos se derive, lógica y rigurosamente, el consentimiento de la persona que los ha ejecutado.*

OBRAS NO CONSENTIDAS; ALTERACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN DEL LOCAL ARRENDADO: *La construcción de un tabique de unos cuatro metros de longitud por tres y medio de altura y que viene a dividir en dos lo que antes constituía un solo local, altera sensiblemente la configuración de éste, por lo que tales obras se hallan comprendidas entre aquéllas que el arrendatario no puede realizar sin que el arrendador las consienta.* [Sentencia 30 noviembre 1953.]

35. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO; OBRAS NO CONSENTIDAS: *Para la resolución del contrato, el apartado b) del artículo 5.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931 toma en consideración únicamente la alteración de las condiciones del edificio, independientemente de que las obras realizadas sin consentimiento del propietario beneficien o perjudiquen a la finca y de que se concrete o no el valor de las reparaciones necesarias para volver las cosas a su primitivo estado.*

OBRAS QUE ALTERAN LAS CONDICIONES DEL EDIFICIO: *Para que las obras alteren las condiciones del edificio no es indispensable que sean de tal naturaleza que imposibiliten el servicio normal de la vivienda o la hagan inadaptable para su utilización esencial, sino que basta con que las obras modifiquen la forma o estructura de la casa arrendada, la distribución de sus distintas partes, el aspecto peculiar de la misma o, en general, produzcan un cambio no meramente accidental y de detalle, sino esencial y sensible en la misma.* [Sentencia 11 enero 1954.]

36. ARRENDAMIENTOS URBANOS: CAUSAS DE RESOLUCIÓN: CARÁCTER TAXATIVO DE LAS FIJADAS EN EL ART. 149 DE LA LAU: *El artículo 149 de la LAU, rectamente entendido, excluye la alegación de cualquier causa determinante de la resolución del arrendamiento que no sea una de las expresa y taxativamente fijadas en él.* [Sentencia 9 diciembre 1953.]

«... la acción resolutoria de los contratos de arrendamiento de locales de negocio está expresamente reconocida al arrendador en la legislación especial, siquiera su ejercicio esté subordinado a la existencia de alguna de las causas determinantes de la resolución, expresa y taxativamente fijadas en el artículo 149, que, rectamente entendido, excluye la alegación de cualquiera otras, a menos de desvirtuar la finalidad de la norma, que no es otra que la de conseguir la posible estabilidad de la relación arrendaticia, no hacer ilusorio el derecho de prórroga que, a tal efecto, se otorga a los arrendatarios, como acontecería si fuera lícito aplicar el Código civil, y desahuciar a aquellos por alguna de las causas determinadas en el artículo 1.569, ya que, en tal caso, lejos de resultar la legislación especial protectora de los inquilinos, redundaría en su perjuicio, al agregar, a los de aquel cuerpo legal, otros nuevos motivos de resolución.» (Considerando 2.º)

37. ARRENDAMIENTOS URBANOS: VIVIENDA CON PEQUEÑA INDUSTRIA DOMÉSTICA: TRANSFORMACIÓN: *Arrendado un piso «para vivienda del arrendatario y de su familia e instalación en el mismo de la industria de fonda u hospedaje», existe, conforme al artículo 7.º de la LAU un arrendamiento de vivienda en que el inquilino ejerce una «pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación», por lo que el simple hecho de cesar en la industria, con baja en la contribución, no altera su carácter legal de vivienda, ni supone la transformación alegada como fundamento de la demanda de resolución del contrato.* [Sentencia 29 mayo 1954.]

38. ARRENDAMIENTOS URBANOS: CAUSAS DE RESOLUCIÓN: ARTÍCULO 149, 5.º: OBRAS DAÑOSAS SIN CONSENTIMIENTO DEL PROPIETARIO OBRAS AUTORIZADAS O CONSENTIDAS: RESPONSABILIDAD POR LOS DAÑOS CAUSADOS: *Las causas de resolución del número 5.º del artículo 149 de la LAU se refieren siempre a obras realizadas sin consentimiento del propietario. Y si en el contrato se autorizaba la demolición de tabiques no causando daños, atribuyendo al inquilino la responsabilidad de los daños que causare, es indudable que esta responsabilidad no puede ser la de resolución del contrato, sino la de indemnización de daños y perjuicios.* [Sentencia 5 junio 1954.]

39. ARRENDAMIENTOS URBANOS; RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR ACTIVIDAD INMORAL (JUEGOS PROHIBIDOS): *Basta la instancia del arrendador para el éxito de la acción resolutoria al amparo de la causa 7.ª del artículo 149 LAU, siempre que se den las demás circunstancias que dicho número exige, y no es necesaria la solicitud de alguno o algunos de los demás inquilinos o arrendatarios de la finca.*

Los juegos prohibidos constituyen una actividad inmoral, dada su dañosa influencia sobre la fortuna de los individuos y las familias y sobre las costumbres en general.

Resulta la notoriedad de los actos inmorales cuando llegan a conocimiento del Gobernador civil de la provincia, determinando la clausura de los locales. [Sentencia 3 marzo 1954.]

A. Arrendada la planta baja de determinada finca a un círculo recreativo, el Gobernador civil de la provincia ordena la clausura del local por practicarse en él juegos prohibidos. Posteriormente fué levantada dicha clausura, pero ya el arrendador había instado la resolución del contrato al amparo de la causa 7.ª del artículo 149 LAU. Desestimada la demanda en Primera Instancia, es revocada la sentencia en apelación. La entidad demandada recurre por injusticia notoria fundamentando el recurso en dos motivos, ambos comprendidos en la causa 3.ª del artículo 173 LAU: 1.º Infracción del artículo 149, causa 7.ª. 2.º Infracción del artículo 372 LEC.

El T. S. declara *no haber lugar* al recurso con base en la doctrina antes expuesta en cuanto al motivo primero, y respecto al segundo, por su defectuosa formulación, ya que tiene carácter procesal y no cabe fundarlo en la causa 3.ª del artículo 173.

B. OBSERVACIONES: Tiene importancia en la sentencia reseñada la doctrina contenida en la primera parte del resumen que se transcribe, o sea, el sentido que haya de darse a la expresión «aun sin solicitarlo la mayoría de los inquilinos y arrendatarios», contenida en la causa 7.ª del artículo 149 LAU. El T. S. entiende que es el arrendador quien está facultado en este caso para instar la resolución del arrendamiento, pero esta interpretación acaso no sea totalmente admisible si se relaciona la causa 7.ª y su expresión literal con la causa 6.ª, en la que se exige la solicitud de la mayoría de inquilinos y arrendatarios, viniendo a ser la 7.ª una excepción en la que no se exige dicha mayoría, aunque sí que la solicitud se haga por alguno o algunos de los inquilinos o arrendatarios, sin bastar que la haga el arrendador. De estas dos interpretaciones el T. S. acoge, como ya queda dicho, la primera.

40. ARRENDAMIENTOS URBANOS; RESOLUCIÓN DEL CONTRATO; CAUSA 9.ª DEL ARTÍCULO 149 LAU; DECLARACIÓN DE RUINA DEL INMUEBLE ACORDADA EN RESOLUCIÓN FIRME: *No puede menos de estimarse firme el acuerdo municipal cuando de la certificación del Ayuntamiento, obrante en autos, se deduce que los inquilinos fueron parte en el expediente contradictorio seguido en el Ayuntamiento, donde pudieron personarse y hacer uso de los recursos legales, incluso del contencioso-administrativo que hubiera procedido contra la resolución dictada por el Tribunal Contencioso-Administrativo Provincial. [Sentencia 12 junio 1954.]*

«... que habiendo entendido la Sala, apartándose del criterio mantenido por el Juez de Primera Instancia, el cual habla estimado la demanda por reputar firme la resolución municipal, que no procedía la demanda de resolución de contrato porque no constaba la firmeza del acuerdo municipal al no haberse resuelto el último recurso citado, no puede menos de estimarse la procedencia del primer motivo del presente recurso en cuanto alega la infracción del artículo 149, causa 9.^a de la Ley de Arrendamientos Urbanos, porque de la certificación del Ayuntamiento, obrante en autos, se deduce que los inquilinos fueron parte en el expediente contradictorio seguido en el Ayuntamiento, donde pudieron personarse y hacer uso de los recursos legales, incluso del contencioso-administrativo que hubiera procedido contra la resolución dictada por el Tribunal Contencioso-Administrativo Provincial; pero en lugar de éste entablaron ellos otro recurso que se tramitó con independencia de aquél y cuyo exacto alcance no consta sino únicamente que se refería al mencionado acuerdo municipal en el cual recayó, como ya se ha dicho, una resolución declarando la incompetencia del Tribunal para resolver el fondo del recurso, contra cuya resolución se planteó recurso de casación que, por cierto, ha sido resuelto según se expresó en el acto de la vista, manteniendo la citada declaración de incompetencia, y en tales condiciones no puede menos de estimarse que aquel acuerdo municipal es firme, y, por lo tanto, es procedente declarar haber lugar al recurso por su primer motivo, sin que sea preciso ocuparse del segundo.» (Considerando 3.º)

41. ARRENDAMIENTOS URBANOS: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: ARTÍCULO 149, 9.^a LAU: NECESIDAD DEL EXPEDIENTE CONTRADICTORIO DE DECLARACIÓN DE RUINA: RUINA INMINENTE: CITACIÓN DEL ARRENDATARIO AL TIEMPO DE LA INICIACIÓN DEL EXPEDIENTE: *Aunque la ruina sea inminente y se adopten por la autoridad municipal las medidas de seguridad procedentes, incluso el desalojo de la finca, tal determinación no da lugar por sí sola a la resolución del contrato, pues habrá que estar al resultado del fallo en el expediente, que deberá tramitarse o continuar a los efectos de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Hay que estimar incumplido el requisito de la citación no sólo cuando ésta no se practicó, sino también cuando ha sido hecha en tal forma que no puede producir el efecto para que se estableció, como en el caso de que el oficio de citación se entregase al arrendatario en el mismo día y hora en que había de comparecer. [Sentencia 8 mayo 1954.]*

42. ARRENDAMIENTO URBANO: RESOLUCIÓN POR DESTRUCCIÓN DEL 50 POR 100: *Las obras de reparación de la finca, hechas por cuenta y voluntad del inquilino, sin consentimiento del arrendador, no enervan la resolución del contrato y revelan una actuación audaz del arrendatario, carente legal y moralmente del derecho a realizar tales obras en propiedad ajena. [Sentencia 26 abril 1954.]*

43. DESAHUCIO: POR DESTINAR EL LOCAL ARRENDADO A USOS DISTINTOS DEL PACTADO: APLICACIÓN DE LOS DECRETOS DE 29 DE DICIEMBRE DE 1931 Y 2 DE JUNIO

DE 1933: Para que los dueños de las fincas arrendadas pudieran desahuciar a los arrendatarios por destinar la vivienda o local a usos distintos de los pactados, el Decreto de 29 de diciembre de 1931, rectificado por el de 2 de junio de 1933, exigía que tales usos no pactados hicieran desmerecer la cosa arrendada, por lo que, si el hecho de destinar el local a un uso no pactado se produjo bajo la vigencia de dichos Decretos es necesario alegar el desmerecimiento para obtener el desahucio.

IRRETROACTIVIDAD DE LA LAU: Cuando el hecho generador de un derecho se efectúa con fuerza legal bastante para producirlo, queda consumado y perfecto, siendo inatacable ante la nueva Ley, si ésta no dispone lo contrario, como no lo dispone la LAU, siquiera los efectos jurídicos inherentes al derecho así adquirido subsistan y permanezcan después de la nueva norma.

CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO: TRANSFORMACIÓN DEL LOCAL DE NEGOCIO EN ALMACÉN: La transformación del local de negocio en almacén es según reiterada doctrina de la Sala, causa resolutoria del arrendamiento, porque los almacenes son reputados por la LAU como viviendas a todos los efectos. [Sentencia 29 diciembre 1953.]

44. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: OCUPACIÓN DEL LOCAL ARRENDADO POR PERSONA DISTINTA DEL ARRENDATARIO: DOMICILIO DE LAS PERSONAS JURÍDICAS: Habiéndose fijado en los Estatutos de una Sociedad el domicilio de ésta en un local arrendado por otra, estableciéndose asimismo en dichos Estatutos que cuantas personas contratasen o se relacionasen con la Sociedad en cualquier concepto que representara una relación de dependencia se sometían al fuero de los jueces y Tribunales de Madrid, hay que entender que dicho domicilio era real y efectivo, y que fué designado con la finalidad de establecer en él la sede jurídica y legal donde la Sociedad habría de ejercitar sus derechos y cumplir sus obligaciones, finalidad ratificada por la propia Sociedad al solicitar y pagar en el Ayuntamiento los derechos de apertura del local señalado como su domicilio.

CESIÓN DEL LOCAL ARRENDADO: La autorización concedida por la Sociedad arrendataria de un local para que se estableciera en el mismo el domicilio de otra persona jurídica, para sus relaciones con los Ministerios y Bancos, relaciones que habrían de manifestarse, por lo menos en la recepción de la correspondencia y comunicaciones oficiales, lo que implica el uso y goce de dicho domicilio, obliga a declarar que tal domicilio se estableció real y efectivamente en el local indicado y ello en virtud de la cesión que al efecto hizo la Sociedad arrendataria.

INTRODUCCIÓN EN UN LOCAL ARRENDADO DE UNA PERSONA JURÍDICA DISTINTA DE LA ARRENDATARIA: La introducción de una tercera persona, individual o jurídica, en un local arrendado por otra en convivencia con el arrendatario, es suficiente para estimar la resolución del contrato de arrendamiento.

to, al amparo de la causa 3.^a del artículo 149 de la LAU. [Sentencia 7 enero 1954.]

46. ARRENDAMIENTO URBANO: CESIÓN Y SUBARRIENDO: DERECHOS DEL CESIONARIO: *No puede excepcionar aludiendo el consentimiento del actor, artículo 36 LAU, cuando se trata del traspaso de local de negocio, en el que tal consentimiento no es necesario y la resolución del pleito de desahucio entre arrendador y arrendatario no afecta, en este caso, a los derechos del cesionario.*

USUFRUCTO VIDUAL ARAGONÉS: *La titularidad de arrendador durante el usufructo y, por tanto, de las facultades de concertar y resolver dicho contrato, corresponden al usufructuario.* [Sentencia 24 octubre 1953.]

46. ARRENDAMIENTO URBANO: TRASPASO POR EL SUBARRENDATARIO: *Aun admitiendo a favor del subarrendatario el traspaso de los locales de negocio, que el artículo 44 LAU no le reconoce, será preciso para su validez el cumplimiento de los requisitos que con carácter necesario señala el artículo 45.*

DERECHO TRANSITORIO: *Admitiendo hipotéticamente que la disposición transitoria 2.^a de la LAU pudiera aplicarse a la situación creada por el subarrendatario que subarrendó a su vez antes de la publicación de la Ley citada, tal contrato sólo tendrá validez si se hubiese celebrado antes de 1.^o de abril de 1946, extremo que se debe acreditar suficientemente.* [Sentencia 12 noviembre 1953.]

IV. Derecho de Familia.

1. VECINDAD CIVIL: PRUEBA: *Incumbe al demandante, conforme al artículo 1.214 C. c., demostrar la vecindad del demandado, en la cual basa el derecho que funda su pretensión.*

RENUNCIA TÁCITA DE GANANCIALES: *Pedida y obtenida la separación de bienes por la cual se hizo la devolución de parafernales, hay que entender que se hizo la separación cumplidamente, si no existe prueba de que la actora se reservara algún derecho.*

RÉGIMEN ECONÓMICO CONYUGAL SUPLETORIO EN CATALUÑA: *Es el régimen del Derecho Romano.*

DERECHO INTERREGIONAL SOBRE EL RÉGIMEN ECONÓMICO CONYUGAL: *Siendo el marido catalán y no constando que se pactara expresamente la sociedad de gananciales, es obligado la aplicación del régimen supletorio catalán.* [Sentencia 10 diciembre 1952.]

A. Una mujer reclama de su marido, del que se había divorciado, su parte correspondiente en determinado bien que entendía ganancial. Al resolver la Audiencia de Barcelona, en apelación, entendió que no procedía otra

vez la separación toda vez que ya se había llevado a efecto hacia más de dos años, al haberle sido devueltos los bienes parafernales.

El matrimonio había tenido lugar en Barcelona; originariamente el marido era navarro, pero, según la Audiencia, llevaba más de diez años viviendo en Cataluña.

El T. S. desestima el recurso de casación:

Considerando: Que en el segundo motivo se pretende que, si bien la actora recurrente en las actuaciones referidas instó únicamente la devolución de sus bienes parafernales ello no implica que renunciara sus derechos sobre los gananciales, alegación que no puede ser atendida porque, no existiendo prueba alguna de que la separación de bienes anteriormente hecha lo fuera de manera parcial o incompleta ni de que la actora al pedir y obtener la devolución de los parafernales se reservara ningún otro derecho, hay que entender que tal separación de bienes se hizo cumplidamente resolviendo todas las cuestiones referentes a la sociedad conyugal de bienes, sin que se atisbe que hubiera ninguna razón para escindir en dos partes las actuaciones de dicha separación, contra lo que su naturaleza reclama y contra el sentido natural del artículo 1.433 y del número 4.º del 73, ambos del Código civil.

Considerando: Que aparte de lo dicho, es oportuno examinar a mayor abundamiento la cuestión debatida acerca de la vecindad del demandado al tiempo de contraer matrimonio, cuestión que se reduce a determinar si en aquel entonces había perdido su vecindad de origen y adquirido la de Cataluña por residencia en esta región durante diez años sin manifestar su voluntad en contrario, y, afirmado por la sentencia recurrida en su Considerando 3.º haber tenido lugar tal residencia por dicho tiempo, tampoco este extremo ha sido impugnado por el citado número 7.º (art. 1.692 LEC), por lo que, no constando que se pactara expresamente la sociedad de gananciales, como también consigna la Sala sentenciadora, es obligada la aplicación del Derecho romano que está vigente como supletorio en dicha región y que no admite la sociedad de gananciales, debiendo advertirse además que, en todo caso y conforme al artículo 1.214, a la demandante incumbía acreditar el derecho que reclama, demostrando que el demandado conservaba al tiempo de su matrimonio su vecindad de origen, lo que no ha hecho.

B. OBSERVACIONES:

1. *La prueba de la vecindad civil.*—La generalidad con que la sentencia formula el principio sobre la carga de la prueba de la vecindad lleva a la conclusión de que el demandante tendría que probar: 1.º, que el demandado adquirió la vecindad en cuestión; 2.º, que «no se ha dado ningún hecho» que imponga su pérdida (demostración de conservación). Esta formulación pone a cargo del que niega la demostración de los hechos negativos contra la regla «onus probandi incumbit ei qui dicit, non qui negat». Una atenuación de este rigorismo se encuentra si se pone en relación la doctrina del considerando con el caso que la motivó: «a la demandante incumbía acreditar el derecho que reclama, demostrando que el demandado conservaba al tiempo de su matrimonio su vecindad de origen», a pesar de que llevaba residiendo en Cataluña más de diez años. Lo correcto es que, probada la adquisición de una determinada vecindad, quien la niegue deberá probar el hecho que implique su pérdida.

2. *La renuncia tácita de gananciales.*—No cabe duda de que «acordada la separación de bienes, quedara disuelta la sociedad de gananciales» (artículo 1.434), pero ni el acuerdo de separación ni la devolución de parafernales implican que la sociedad de gananciales disuelta fuera debidamente liquidada. Por esta vía se viene a admitir una renuncia en términos opinables dentro del Derecho español: véase artículos 1.280, 4.º; 1.394, II, y 1.392 y 1.418 y siguientes del Código civil; véase también artículos 1.395, 1.708 y 1.079 del Código civil.

3. *Régimen económico conyugal supletorio en Cataluña.*—La generalidad con que el Tribunal Supremo viene a declarar al sistema romano supletorio en Cataluña pudiera prejuzgar alguna cuestión que plantea la variedad de regímenes existentes en Cataluña, concretamente la cuestión de cuándo se da en el Campo de Tarragona la asociación a compras y mejoras. El Tribunal Supremo, si no quería sentar doctrina tan general, pudo haber especificado que se trataba de un vecindado de Barcelona. Hay que tener en cuenta, sin embargo, que la doctrina moderna entiende que la asociación a compras y mejoras sólo existe si se pacta.

4. *Derecho interregional sobre el régimen económico conyugal.*—No hay duda de que el T. S. desconsidera para la determinación del régimen económico conyugal aplicable al lugar de celebración del matrimonio, desechando la doctrina de la Resolución de la D. G. R. N. de 10 noviembre 1926. Se expresa, sin embargo, en términos tales que pudieran fundar dudas sobre si acoge el principio de autonomía de la voluntad, o si acoge el estatuto personal del marido, cuya condición sigue la mujer (art. 15, III, C. c.). Hay que pensar, no obstante, que el T. S. entiende que el estatuto personal (art. 14 en relación con el art. 9.º C. c.); así lo entendieron las Sentencias de 28 noviembre 1898 y 27 octubre 1900 y la R. D. G. R. y N. 5 octubre 1906) (Castán: *Derecho civil español, común y foral*, tomo I, vol. I, Madrid, 1951, páginas 450 y 451).

La frase «no constando que se pactara expresamente la sociedad de gananciales», recuerda a otra del artículo 1.325 C. c.: «y nada declarasen o estipulasen los contratantes». Podría pensarse que vienen a excepcionar el principio de la ley nacional en cuanto a la organización económica de la sociedad conyugal, consagrando el principio de autonomía de la voluntad, de modo que tal organización vendrá a regirse por la ley querida por las partes. La verdad es que la salvedad puede explicarse sin entenderla como tal excepción: aun rigiendo la ley personal, puede importarse lo convenido por los contrayentes cuando, según esta ley, rija la organización económica del matrimonio un sistema contractual; esto es lo que ocurre con el Derecho catalán ley personal del marido, conforme al cual la sociedad conyugal se regirá por las capitulaciones que se otorguen y, supletoriamente, rige el sistema romano de separación; por eso, aun rigiendo la economía conyugal el Derecho catalán, era posible que los cónyuges por pacto determinarán las normas aplicables.

Hay que destacar que el Tribunal Supremo parece, en consecuencia, admitir las cláusulas por las que los contratantes, de una manera general, determinen que los bienes de los cónyuges se someterán a las disposiciones generales del Código civil; es difícil pensar en otra cosa, admitido, como admite, que se pactara expresamente la sociedad de gananciales. Trias de Bes (*Derecho Internacional Privado*, 2.ª ed., Barcelona, 1939, pág. 93), comentando la prohibición del artículo 1.317 C. c., tachaba de absurdo el que se limitara «al pacto de sumisión a las legislaciones forales porque puede dar lugar a una interpretación literal—desde luego, ilógica—de que no alcance la prohibición expresada a la legislación común»; entiende este autor que el artículo 1.317 es redundante porque después de haber establecido el principio de la ley personal quedaba ya excluido el principio de autonomía de la voluntad en las capitulaciones matrimoniales. Sin embargo, el T. S. admite, al parecer, esta sumisión general al Derecho común. Y es que en el artículo 1.317 no yace una redundante norma confirmatoria

de la ley personal; antes que una norma de conflicto es una norma de determinación de la naturaleza del Derecho Foral. Por lo mismo, no puede pensarse que no cabe una sumisión general al Derecho común español, ya que, conforme al Código, «las disposiciones generales» (art. 1.317) del Derecho común no tienen la misma consideración que los fueros y costumbres de las regiones forales (1). (M. P.)

DERECHO MERCANTIL

1. FACTOR MERCANTIL: *Es acto de administración, y no de riguroso dominio, aquel por el cual el administrador de una Empresa dispone en beneficio de su explotación de elementos materiales desprovistos de importancia notoria y de utilidad para el uso a que se hallaban destinados.* [Sentencia 23 octubre 1953.]

1. HECHOS: El apoderado de la Sociedad X, domiciliada en París y dedicada a la explotación de minas, otorgó a favor de A poder notarial a fin de que ejercitase en una determinada región las facultades relativas a una normal administración, en los asuntos relativos a la mencionada Sociedad, constando estas facultades en el Registro Mercantil correspondiente. Celebrada por correspondencia la compraventa de diversas maquinarias entre A, en nombre de la Sociedad X, como entidad vendedora, y la Sociedad Y, como compradora, ésta, antes de entrar en posesión del objeto adquirido, la revendió a la Sociedad Z, y ante la negativa de la primera de aquéllas a hacer entrega de la maquinaria objeto del contrato, dedujo demanda contra ella, que fué desestimada por el Juzgado de Primera Instancia. Apelada, la Audiencia revocó dicha sentencia. E interpuesto recurso de casación, el Tribunal Supremo no da lugar a él, en virtud de la doctrina expresada anteriormente.

2. OBSERVACIONES: Las normas de carácter general sobre el ámbito y extensión del mandato se contienen en los arts. 1.713 y 1.714 del C. c., estableciendo el primero de ellos en su párrafo segundo que se requiere mandato expreso para transigir, enajenar, hipotecar o ejecutar cualquier otro acto de riguroso dominio; y ordenando el segundo de los artículos citados que el mandatario no puede traspasar los límites del mandato, quedando, en este caso, libre de responsabilidad el poderdante, según el art. 1.727, 2.^a Norma semejante se contiene en la Esfera del Derecho mercantil en el artículo 446 del Código de Comercio. Pero en el caso del factor mercantil, rige, conforme se deduce de los arts. 286 y 287 del mismo cuerpo legal, el principio contrario de ilimitabilidad del poder otorgado a su favor, siempre que los contratos recaigan sobre objetos comprendidos en el tráfico y giro del establecimiento, o si aún siendo de otra naturaleza, resultare que el factor obró con orden de su comitente, o que éste aprobó su gestión en términos expresos o por hechos positivos. Dándose estas circunstancias, puede la otra parte contratante dirigir su acción contra el factor o contra el principal. La doctrina que se acaba de exponer la recoge el Tribunal Supremo en esta sentencia, al indicar que el rigor establecido en el orden civil «... no es en las relaciones comerciales tan absoluto que no consienta, porque así lo exige el propio interés del comercio y lo autorizan una práctica y necesidad de continuada observancia, no sólo que se presume para

(1) Sobre caracteres del Derecho Foral. Vél. CASTRO: *Derecho Civil de España*, tomo I, Madrid, 1949, págs. 246-47.

la firmeza y seguridad de las operaciones mercantiles que los mandatarios se encuentran asistidos de facultades de disposición dominical, según está prevenido y dispuesto por el art. 286 del Código de Comercio respecto a los contratos celebrados por el factor de un establecimiento o Empresa fabril o comercial, sino que las facultades para administrar han de estarlo también porque así lo requiere la eficacia de esta función para las transacciones que sin constituir actos de riguroso dominio sobre los bienes del negocio sean necesarias para su buena administración». Pero tras de sentar esta doctrina tradicional, en el considerando siguiente, aún reconociendo que en el caso en cuestión no se dan las circunstancias del artículo 286 del C. c., «ya que no desconoce la falta de constancia en documento público de que el mismo estuviera expresamente autorizado para realizar actos de dominio sobre los bienes de la mencionada Sociedad, ni que los objetos sobre los que conforme al art. 286 del C. de c. puede contratar el factor son los comprendidos en el giro y tráfico del establecimiento...», termina por establecer en base de una interpretación extensiva y que excede del contenido propio de dicho art. 286 «que el acto de dispone el administrador de una empresa o negocio, en beneficio de su explotación de elementos materiales relacionados con ésta y su tráfico, desprovistos de importancia notoria y de utilidad para el uso a que se hallaban destinados, lejos de ser un acto de riguroso dominio, lo es de buena administración». (Considerando 3.º)

2. COMPRAVENTA: LUGAR DE ENTREGA: *Se presume que los géneros de comercio vendidos son entregados en el establecimiento mercantil del vendedor. [Sentencia 28 enero 1954.] La jurisprudencia que presume que la cosa se entrega en el lugar donde tiene su establecimiento mercantil el vendedor no es aplicable cuando la compraventa no se realizó en dicho establecimiento. [Sentencia 27 enero 1954.] Se presume entregada la mercancía en el lugar en que radica el establecimiento del vendedor, cuyo Juez debe ser considerado competente. Sin embargo, esta presunción cede ante la prueba de que la mercancía había de ser enviada al comprador, por lo cual la competencia para la reclamación de pago del precio debe ser decidida a favor del Juez del domicilio del demandado. [Sentencia 29 septiembre 1953.] Si se estipuló que la mercancía vendida sería situada sobre vagón origen, tal hecho, según doctrina jurisprudencial, equivale a la entrega «ficta» del género vendido. [Sentencia 21 septiembre 1954.] Facturada a porte debido la mercancía en un determinado lugar, hay que entender que la entrega de la cosa se hace en el lugar de la facturación. [Sentencias 15 febrero, 7 julio y 24 septiembre.] Si la mercancía fué enviada a porte debido y el comprador realizó el pago de parte del precio en el domicilio del vendedor, debe considerarse que el lugar de cumplimiento es aquel donde se ha cumplido en parte la obligación. [Sentencia 18 noviembre 1953.] Manuscrito en la nota de pedido que la facturación se hacía a porte pagado, ello priva de todo valor a la cláusula impresa de que la mercancía viaja de cuenta y riesgo del comprador, y debe entenderse, por tratarse de un pacto especial, que la mercancía se entrega en el lugar de destino, en el que habría de cumplirse la obligación, y que decide la competencia a falta de sumisión. [Sentencia 31 mayo 1954.]*

3. COMPRAVENTA: PAGO DE PRECIO: *A falta de lugar designado para el pago del precio que se reclama, es competente el Juez del lugar donde se hizo la entrega. [Sentencia 18 mayo 1954.]*

4. COMISIÓN MERCANTIL: ARTÍCULO 272 DEL CÓDIGO DE COMERCIO: *No se infringe el artículo 272 del C. de c. cuando las deducciones hechas al actor sobre el total importe de las comisiones que reclama no se fundan en riesgos sobrevenidos para el cobro del precio, sino en un acto de renuncia y en el proceder culposo del mismo.*

COMISIÓN MERCANTIL: JURISDICCIÓN: *No constituye por modo general relación de orden laboral la que media entre comitente y comisionista.* [Sentencia 31 mayo 1954.]

CONCORDANCIAS: V. Sentencias de 3 febrero 1941, 10 febrero y 4 marzo 1942 y 21 octubre 1943.

DERECHO PROCESAL

I. Parte general.

1. ACCIÓN DECLARATIVA: INTERÉS EN PEDIRLA: *Se reitera jurisprudencia anterior en el sentido de que para ejercitar la acción de tipo meramente declarativo, tendente a reconocer el carácter de subarrendatario en el demandante, es preciso que exista o pueda existir por parte de éste un interés legítimo en obtener dicha declaración.* [Sentencia 10 abril 1954.]

2. NULIDAD DE ACTUACIONES: *Si el conocimiento de la materia litigiosa correspondía a otra jurisdicción, corresponde al juzgador, de oficio, decretar la nulidad de todo lo actuado.* [Sentencia 15 diciembre 1953.]

«... Que en el propio motivo reconoce la Sociedad recurrente que ambas partes estuvieron acordes en someter la litis a la jurisdicción ordinaria, reconocimiento que... le vedaba fundar el motivo en alegaciones contrarias a las que tenía producidas en el juicio oportunamente, puesto que a ningún litigante le es lícito volver contra sus propios actos y fundamentos, ni, por consiguiente, rechazar una competencia que, pudiendo haberla impugnado a tiempo, tenía aceptada, por lo que esta cuestión, así traída al recurso, sin que en el juicio se hubiera apuntado siquiera excepcionando, es una cuestión cuya novedad le hace impropia e inoperante...» (Considerando 2.º)

«... Que lo que se acaba de exponer no quiere decir que la conformidad de las partes en un pleito haga eficaz su sumisión en él a una jurisdicción distinta de la que por razón de la materia tenga competencia... sino únicamente que cuando un demandado no ha hecho uso en la instancia de la excepción de incompetencia, no puede pretender que se case la resolución definitiva que le perjudique, fundándose en que el conocimiento de la materia litigiosa correspondía a otra jurisdicción, porque cuando esto sucede, es al juzgador, Juez o Tribunal, a quien está atribuido por el artículo 74 de la LEC el decretar de oficio, oído el Ministerio Fiscal, la nulidad de todo lo actuado, que es resolución distinta, por su naturaleza y efectos, de la casación a que pudiera dar lugar al estimarse la incompetencia.

CASACIÓN: REQUISITOS DE FORMA PARA SU ADMISIÓN: *Al amparar un motivo en los números segundo y tercero del art. 1.692 de la LEC, con la doble*

acusación a la sentencia recurrida de no ser congruente con las pretensiones deducidas oportunamente y de conceder más de lo pedido, se incumple el requisito a forma establecido para la admisibilidad del recurso por el art. 172, 2.º en relación con el 1.729, 4.º [Sentencia 15 diciembre 1953.]

3. JURISDICCIÓN ESPECIAL DE RESPONSABILIDADES POLÍTICAS: ATRIBUCIONES EN EL ORDEN CIVIL: *El espíritu que informó la Ley de 9 febrero 1939, creadora de la jurisdicción especial punitiva de las actividades políticas opuestas a los principios rectores del Movimiento Nacional, fué, en lo que respecta a las sanciones económicas, que, no obstante tratarse de una ley penal, todas las cuestiones relativas a los bienes objeto de la sanción impuesta al inculpaado (situación y especie, cargas, gravámenes, reclamaciones de terceros, afectadas o no por el ordenamiento hipotecario), se resolvieran dentro del marco de la ley especial mediante la tramitación en ella establecida, con exclusión de la jurisdicción ordinaria.*

COMPETENCIA: CUESTIÓN PROMOVIDA POR EL JUZGADO ESPECIAL DE RESPONSABILIDADES POLÍTICAS: *La inhibitoria formulada por el Juzgado especial no se refiere a competencia de jurisdicción de orden territorial, ni aun a la atracción del conocimiento de la apelación interpuesta, trámite actual del asunto, sino a reclamación del fuero jurisdiccional por razón de la materia, de manera general y absoluta, de lo cual se deduce que el Juez especial pudo requerir de inhibitoria a la Sala de lo Civil de la Audiencia sin quebrantar el art. 81 LEC. [Sentencia 21 septiembre 1954.]*

4. COMPETENCIA: ÁMBITO DE LAS CUESTIONES: *No es lícito en la tramitación de las competencias discutir cuál sea la acción entablada ni la naturaleza del acto o contrato de que nace, pues hay que estar, a diferencia de lo que ocurre al resolver el fondo del litigio, a la denominación y calificación que hace el demandante de la acción que ejercita. [Sentencia 24 septiembre 1954.]*

5. COMPETENCIA: ACCIÓN PERSONAL: *Cuando se reclama el pago del importe del arreglo de un frigorífico, instalado en determinado local de una población en el cual fué colocado de nuevo, es claro que éste es el lugar de cumplimiento de la obligación, aunque el arreglo se llevara a efecto en los talleres del demandante situados en un lugar distinto. [Sentencia 4 octubre 1954.]*

6. RECURSO DE CASACIÓN: CONTRADICCIÓN FALLO: *No existe aunque se afirme simultáneamente la nulidad de un contrato de transacción y la validez del cumplimiento de lo en él convenido. [Sentencia 12 marzo 1954.]*

III. Recursos.

1. APELACIÓN: RECURSO INTERPUESTO FUERA DE PLAZO: FUERZA MAYOR: *No se puede considerar como fuerza mayor el hecho de que el Juez de Primera Instancia haya admitido indebidamente la apelación, pues no se trata*

de ningún suceso que el procurador apelante no haya podido prever, o que, previsto, resultase inevitable. [Sentencia 26 febrero 1952.]

HECHOS: El juez emite providencia el último día del plazo para apelar admitiendo a trámite el recurso de apelación carente de firma de letrado. Basado en este hecho, el demandante sostiene que si el juez no hubiera dictado la providencia nula admitiendo la apelación hubiera podido el recurrente subsanar el defecto presentando nuevo escrito en forma durante las horas que mediaron entre las de Audiencia pública del día en que fué dictada la providencia y la de las doce de la noche del mismo día. Con este proveído se le hizo imposible la subsanación de la falta por fuerza mayor, y amparándose en el Real Decreto-Ley de 2 abril 1924 pide la suspensión del término improrrogable por la concurrencia de fuerza mayor que impidió utilizarlo.

2. PRUEBA EN SEGUNDA INSTANCIA: ARTÍCULO 863 LEC: *Lo que este precepto prohíbe es que se reitere una confesión que ha tenido efecto, pero este supuesto no se da, y procede la práctica de la prueba, cuando no ha sido interrogado quien ha de absolver las posiciones.* [Sentencia 26 febrero 1954.]

«... que es de estimar el recurso en cuanto se refiere a que la señora U. absuelva posiciones sin necesidad de recibir el pleito a prueba, pues el artículo 863 de la Ley de Enjuiciamiento Civil claramente atribuye a las partes la facultad de pedirlo, sin más limitaciones de que sea por una sola vez y que se refiera a hechos que no hayan sido objeto de posiciones en la primera instancia, sin que lógicamente pueda extenderse que si estas posiciones fueron propuestas y no absueltas en la primera instancia, se vede el ejercicio de esta facultad, ni impide que se admita, pues lo que este precepto prohíbe es que se reitere una confesión que ha tenido efectos, y por ello consigna la salvedad de que las posiciones no se refieran a hechos que hayan sido objeto de esta prueba en la primera instancia, es decir, que cualquiera que sea el resultado obtenido de la confesión no pueden ser nuevamente contestadas, pero este supuesto no se da cuando no ha sido interrogado quien ha de absolverlas, por no existir hecho alguno afirmado ni negado...» (Considerando 2.º)

3. RECURSO DE CASACIÓN: MOTIVOS: ART. 1.695 LEC: *No es susceptible de casación por el motivo del art. 1.695 el auto decretando el lanzamiento de una persona, que no fué parte en el pleito, cuando dicho lanzamiento no fué más que un medio de remover obstáculos para el cumplimiento de una ejecutoria, sin lesionar derechos de personas extrañas al pleito.*

MOTIVOS: ART. 1.692, 5.º, LEC: *La casación de proveídos dictados en ejecución de sentencia no puede fundarse en el núm. 5.º del art. 1.692, o sea, infracción del principio de cosa juzgada, sino sólo en los motivos del artículo 1.695 LEC.* [Sentencia 16 octubre 1953.]

4. RECURSO DE CASACIÓN: IMPUGNACIÓN DEL LAUDO ARBITRAL. (Véase Sentencias 11 mayo y 28 septiembre 1954, D. C., III, 11 y 12).