

II. SENTENCIAS

A cargo de Luis DIEZ PICAZO, Ramón GARCIA DE HARO, Domingo IRUZUN, José Luis MORO, Antonio PEREZ VEGA y José Antonio PRIETO, con la dirección de Antonio IPIENS y Manuel PEÑA

DERECHO CIVIL

I. Parte general.

1. INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO: VALOR DE LAS DECLARACIONES DE HECHO QUE AFECTAN A UN TERCERO: *Cuando en las señas a que se dirige un documento, se da por supuesto que existen determinadas relaciones jurídicas de mandato o sociedad entre varias personas, una de las cuales contrata con el emitente del documento, el hecho de que aquélla reconozca el documento como auténtico, no significa que ni ella ni las demás queden efectivamente ligadas por las relaciones que dentro de las señas a que se dirige el documento se consignan, sino que esta es cuestión que sólo entre dichas personas puede resolverse.*

CONTRATO DE MEDIACIÓN: PROCEDENCIA DEL PAGO DE LA COMISIÓN EN CASO DE PRÓRROGA DEL CONTRATO CELEBRADO GRACIAS A LA MEDIACIÓN: *Procede el pago de la comisión pactada para el contrato y su prórroga si, terminado el plazo del contrato, continúa sin interrupción ninguna la vigencia de la relación jurídica creada gracias a la mediación, a menos que se pruebe debidamente que es en virtud de nuevo contrato.*

CASACIÓN: DOCUMENTO AUTÉNTICO A LOS EFECTOS DE LA APRECIACIÓN DE ERROR DE HECHO: *No lo es un documento privado, aun reconocido por los firmantes, si no ha sido visado por ninguna autoridad.* [Sentencia 24 octubre 1951: Desestimatoria.]

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 1.225 del Código civil, creo que la doctrina sostenida por la sentencia, acerca de no reunir los documentos privados reconocidos por las partes la condición de documento auténtico a los efectos de casación, es inexacta. En realidad, el considerando dice más de lo que era necesario y en lo que tiene de «óbitus» incurre en inexactitud, siendo exacta la solución dada en el concreto caso resuelto. En efecto, en el supuesto de autos se trataba de negar efectos a un documento privado reconocido por los otorgantes, uno de los cuales era uno de los litigantes y otro un tercero, por cuanto su reconocimiento como docu-

mento auténtico significaba un perjuicio para el otro litigante ajeno a dicho contrato. Pero es claro que, respecto a este último, no podía tener efecto tal documento por más que estuviera reconocido, pues lo excluye el propio artículo 1.225, y aun los mismos documentos públicos solo hacen prueba frente a terceros del hecho objeto de la otorgación y de su fecha. La verdadera doctrina de la sentencia, esto es lo que el considerando resumido tenía de «ratio decidendi» es más reducido; respecto a terceros que no han intervenido en ellos los documentos privados, aun reconocidos y afectando a otra de las partes litigantes, no tienen, si no han sido visados por ninguna autoridad, valor de documentos auténticos a los efectos de casación (F. G. H.)

II. — Derechos Reales.

1. ARTÍCULO 34 DE LA LEY HIPOTECARIA: REQUISITOS PARA SU APLICACIÓN: *No procede la tutela registral del tercero cuando el propio Registro le advierte la ambigüedad del título, según con relación a los bienes inscritos a nombre de la mujer en concepto de parafernales hubo de reconocerse en los casos objeto de las Resoluciones de 30 de diciembre de 1892 y de 20 de febrero y de 28 de mayo de 1907.*

BIENES PARAFERNALES: PRUEBA DE LA NATURALEZA PARAFERNAL DE LOS MISMOS: MOMENTO DE HACERLA: EFICACIA RESPECTO DE TERCEROS: *El hecho de que la justificación del origen parafernial del precio sea posterior a la compra no cambia la naturaleza privativa de lo adquirido, aunque con relación a terceros de buena fe no pueda ser eficaz la prueba practicada con posterioridad a la adquisición de su derecho por los mismos.*

BIENES PRIVATIVOS DE LA MUJER CASADA Y BIENES GANANCIALES: DETERMINACIÓN DE LA NATURALEZA DE LOS MISMOS EN CADA CASO: ALCANCE DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: *El texto del número 2.º del artículo 95 del Reglamento Hipotecario vigente vino a recoger lo que ya estaba esbozado más o menos explícitamente por los intérpretes de la legislación hipotecaria.*

El Registro inmobiliario se inhibe para desplazar la cuestión al campo del Derecho civil, dejando sin prejuzgar, como se declaró en la Resolución de 11 de octubre de 1941, la naturaleza privativa o ganancial del derecho inscrito, cuando en las escrituras no se acredita este extremo. Por tratarse de una inscripción de contenido abierto y sin prejuzgar, es susceptible de mantenerse, pudiendo adquirir carácter definitivo, sin que ofrezca dificultades alguna para el tracto formal en el Registro. Las inscripciones no necesitan de una rectificación expresa para que en las operaciones divisorias las fincas respectivas pasen a formar parte de los bienes parafernales, o, en su caso, se las atribuya carácter ganancial. [Sentencia 6 abril 1957: No ha lugar.]

Es de notar que en la presente sentencia se resuelve un supuesto anterior a la entrada en vigor del actual Reglamento Hipotecario.

III. Derecho de Obligaciones.

1. PAGO: PRESUNCIÓN DE PAGO: *El pago por uno de los arrendatarios de la parte de renta correspondiente a él, no implica que se haya pagado la que corresponde a los demás arrendatarios, a los efectos de la presunción de pago del artículo 1.110 del Código civil.* [Sentencia 27 diciembre 1956. Sala V.]

2. NOVACIÓN EXTINTIVA: REQUISITOS: *Para que tenga lugar la novación de una obligación que deje extinguidos los efectos de la anterior, es necesario que varíe su objeto o condiciones principales, que se sustituya la persona del deudor o que se subrogue un tercero en los derechos del acreedor, no pudiendo considerarse como tal novación la prórroga de un contrato anterior.* [Sentencia 12 diciembre 1956. Sala V.]

3. RETRACTO: ARRENDAMIENTO RÚSTICO: *La acción de retracto por su carácter real no nace hasta que el adquirente de la cosa que se quiere retraer entra en posesión de la misma por tradición real o simbólica, pues hasta ese momento, en que se consuma la compraventa, no se lesiona realmente el derecho de preferencia del retrayente.* [Sentencia 22 diciembre 1956. Sala V.]

4. RETRACTO: ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: *Sólo puede ejercitar el derecho de retracto el que en el momento de la enajenación a título oneroso sea arrendatario de la finca que trate de retraer.* [Sentencia 14 noviembre 1956. Sala V.]

5. ARRENDAMIENTO URBANO: RESOLUCIÓN: PELIGROSIDAD DE UNA INDUSTRIA: *No puede considerarse peligrosa a los efectos de dar causa a la resolución del contrato de arrendamiento, una industria de perfumería ejercida de acuerdo con la licencia administrativa concedida para su establecimiento.* [Sentencia 15 octubre 1957: No ha lugar.]

6. ARRENDAMIENTO URBANO: RESOLUCIÓN: PÉRDIDA POR SINIESTRO: *Para reputar si hay pérdida de la finca arrendada caso de siniestro, se atenderá al valor de la finca en el Catastro Urbano con objeto de apreciar si la ejecución de las obras de reparación excede del 50 por 100 de su valor fiscal.* [Sentencia 3 julio 1957: No ha lugar.]

7. ARRENDAMIENTOS URBANOS: LOCAL DE NEGOCIO: PACTO DE RENTA CON AUMENTOS PROGRESIVOS: REVISIÓN DE RENTA: *El pacto de aumentar la renta de un local de negocio proporcionalmente en cada una de las prórrogas contractualmente establecidas es un pacto válido.* [Sentencia 18 febrero 1957.]

La compañía arrendadora y el arrendatario celebraron un contrato de arrendamiento, cuya estipulación fundamental a efectos del pleito preveía una duración de tres años para el contrato, prorrogables por otros cinco, con un aumento en ellos del 25 por 100 sobre la renta percibida en el últi-

mo mes; al cabo de los cinco años, nueva prórroga con el mismo aumento y así sucesivamente.

El arrendatario demandó a la arrendadora, solicitando: 1.º, que no procedía el aumento del 25 por 100 correspondiente a la prórroga contractual por no haberse producido todavía la prórroga determinante de tal incremento; 2.º, en otro caso, y subsidiariamente, la nulidad de la mencionada cláusula; 3.º, subsidiariamente de los anteriores pedimentos, la revisión de la renta establecida, y 4.º, que se condenara a la demandada a estar y pasar por las anteriores declaraciones.

Lo mismo el Juzgado que la Audiencia —que confirmó la sentencia de aquél— estimando en parte la demanda inicial de este procedimiento, declararon que actualmente no tiene derecho la entidad arrendataria a exigir a la actora el pago del aumento del 25 por 100 sobre la última renta que debería continuar hasta 1.º de enero de 1955 —por entender que el primer plazo contractual de tres años había sido ampliado en nueve meses—, y desestimó en lo demás la demanda.

Interpuesto recurso de injusticia notoria al amparo de la causa 3.ª del artículo 173 de la LAU, por entender infringidos los artículos 70 y 11 de la LAU; 1281 del Código civil; 122 y 128 de la LAU y artículo 4 del Código civil; 70 y 44 de la LAU; 4 y 1.255 del Código civil; el Tribunal Supremo declaró no haber lugar al recurso.

Como fundamentos del fallo desestimatorio, establece los siguientes:

1.º. Que es evidente la unidad del contrato para el tiempo total de su vigencia, puesto que lo convenido para tiempos posteriores al de tres años fueron, no nuevos contratos de arrendamiento del mismo local, sino prórrogas del mismo contrato que, por virtud de ellas, seguiría vigente, sin solución de continuidad, en tiempos determinados en el propio contrato.

2.º. Que en tal supuesto, al transcurrir el primer tiempo previsto y prorrogarse el contrato por la prórroga convenida, no variaba ninguna de sus cláusulas, ni siquiera la referente al precio convenido para cada tiempo del arrendamiento, no al principio de cada prórroga, sino en el momento de la generación del contrato, es decir, que la prestación de la arrendataria de pagar el precio de cada tiempo determinado del arrendamiento, nació no por el concurso de voluntades sobrevenido durante su vigencia, sino en el momento en que concurren la de la arrendadora y la de la arrendataria, para dar vida al contrato como una unidad indivisible o inalterable en ninguna de sus cláusulas durante su vigencia total, y al estimarse así la sentencia recurrida, no se incurrió en ninguna de las supuestas infracciones alegadas, como las cinco primeras causas del recurso, improcedente, en consecuencia, por ninguna de dichas cláusulas.

OBSERVACIONES: La sentencia anotada, al negar que exista, en el caso del pleito, infracción de los artículos 11, 44, 70, 122 y 128 de la LAU y de los artículos 4 y 1.225 del Código civil, reconoce la validez del pacto de aumentos progresivos de renta en los arrendamientos de locales de negocio. La tendencia que con ella adopta nuestra jurisprudencia nos parece razonable, si bien la argumentación utilizada pueda en algún aspecto ser objeto de crítica. En efecto, la validez del pacto de aumentos progresivos de renta para cada uno de los periodos de prórroga voluntaria depende, no tanto de la «evidente unidad del contrato para el tiempo total de su vigencia» en que el Tribunal Supremo insiste, sino en estar un pacto de aquella na-

turalza dentro del ámbito de autonomía que la LAU concede a las partes. En este sentido un pacto de aquel tipo parece perfectamente adecuado al artículo 11 de la antigua Ley —6.º de la actual— que permite la renuncia de beneficios por el arrendatario de local de negocio, salvo el de prórroga del contrato; no choca con el artículo 70 que establece la prórroga obligatoria del contrato «sin alteración de ninguna de sus cláusulas, todas las cuales se reputarán vigentes», porque, como dice la sentencia, no hay alteración de cláusulas, ya que aquélla se estableció «no por el concurso de voluntades sobrevenido durante su vigencia, sino en el momento en que concurren la de la arrendadora y la de la arrendataria para dar vida al contrato»; tampoco se encuentra en contradicción con los artículos 122 y 123 que prohíben o impiden los aumentos de renta unilateralmente establecidos por el arrendador, pero no los contractualmente pactados en el momento de convenir el arrendamiento.

Un problema, sin embargo, de la sentencia en pie; a saber: si las posibles prórrogas contractuales del contrato de arrendamiento excluyen la prórroga legal o si, como parece desprenderse del antiguo artículo 70, una vez vencido el término contractual entra en vigor la prórroga obligatoria. Del contexto de la sentencia, aunque no claramente, parece deducirse que los diversos periodos de prórroga voluntaria forman parte de la unidad contractual y tienen la vigencia y valor del mismo contrato. Por esta razón, las estipulaciones previstas para los periodos de prórroga voluntaria no parecen afectar, como estipulaciones contractuales, a la prórroga legal. (L. D. P.)

8. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO: TRANSFORMACIÓN: *No es contrario a las reglas de la sana crítica el presumir de cambio de destino en un local arrendado para el ejercicio de la industria de reparaciones eléctricas, cuando además de haberse desplazado a otro local el utillaje y personal adscrito a dicha industria, se hubiese cesado en el suministro de agua y energía eléctrica, elementos indispensables para una industria de este tipo* [Sentencia 9 octubre 1957: No ha lugar.]

9. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: CONVERSIÓN DE RENTA: *La fijación de la renta en trigo o la conversión al mismo (si se pactó en metálico), que impone la Ley de 23 de julio de 1942 y Decreto-ley de 15 de julio de 1949, es de Derecho necesario a todos los efectos. En su virtud, se puede exigir la renta que resulte de aquella conversión en cada vencimiento, sin que sea necesaria la previa reclamación de la conversión y sin que ésta proceda sólo desde el momento en que se reclame. Estas normas rigen no sólo para los arrendamientos protegidos, sino también para los de Derecho común.* [Sentencia 23 junio 1956. Sala V.]

10. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: ACCESO A LA PROPIEDAD: NOTIFICACIÓN: *No hay colisión de normas entre el artículo 2.º de la Ley de 15 de julio de 1954, que exige que se haga la notificación al colono sin especificar la forma en que debe hacerse, y el artículo 2.º del Decreto de 17 de diciembre de 1954, que ordena se haga la notificación en forma notarial, ya que hay que considerarlo como desarrollo y complemento del precepto legal primeramente citado. Por otra parte, al establecerse la forma notarial para dicha notificación, se entienden excluidas todas las demás, incluso la realizada en acto de conciliación. Para que el derecho del arrendador de recobrar la finca para su cultivo directo y personal sea preferente al derecho del arrendatario de acceso a la propiedad, debe notificarlo a éste antes o simultáneamente.*

táneamente a la notificación que a su vez realice el arrendatario. La notificación que posteriormente haga el arrendador en forma legal, no convalida la realizada anteriormente de modo defectuoso. [Sentencia 11 febrero 1957. Sala V.]

V. Derecho de Sucesiones.

1. ALBACEAZGO MANCOMUNADO: Es nulo el contrato de mandato no otorgado por todos los albaceas cuando éstos son mancomunados. [Sentencia 30 marzo 1957. Sala V.]

DERECHO MERCANTIL

1. LETRA DE CAMBIO: CLÁUSULA VALOR: VALOR EN CUENTA: Probado el hecho de que el Banco tomador demandante no ha reintegrado, como debió hacerlo por la cláusula «valor en cuenta», contenida en la letra de cambio, el importe de ésta al librador demandado, es forzoso admitir que aquel contrato cambial adolece de una causa falsa, y al ser inválido e ineficaz el contrato subyacente, no puede constituir base para la reclamación que se ha formulado. [Sentencia 18 mayo 1957: No ha lugar.]

DERECHO PROCESAL

I. Parte general.

1. LUGAR DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES: La libranza de letras de cambio domiciliadas en el lugar de residencia del obligado al pago, no implica que haya de estimarse este domicilio como lugar del pago a efectos de competencia de las acciones ordinarias. [Sentencia 26 junio 1957.]

2. COMPETENCIA: COMPRAVENTA CIVIL: Planteándose una acción personal y determinado el lugar del otorgamiento del contrato de compraventa, que coincide con el de la entrega de la cosa, a tenor de los artículos 1.171 y 1.500 del Código civil, en él debe cumplirse la obligación, y el juez de dicho lugar es el competente.

COMPETENCIA: CLÁUSULA DE SUMISIÓN: ACTO PROPIO: La cláusula de sumisión a favor de un determinado Juzgado no es invocable por el demandante, cuando dicha competencia quedó excluida por acto propio del mismo que prescindió, al ejercitar la acción, del domicilio que para las reclamaciones judiciales había designado en el contrato.

COMPETENCIA: CLÁUSULAS IMPRESAS Y MANUSCRITAS DE UN CONTRATO: Cuando, sin intervenir ningún otro medio de prueba, en un contrato aparece una cláusula impresa diciendo que la mercancía viaja por cuenta y riesgo

del comprador y otra manuscrita, conforme a la cual se establece que queda la cosa a prueba en el domicilio del comprador, habiéndose otorgado el contrato en éste, de lo que se deduce que la entrega se hizo en dicho domicilio, hay que estimar que esta última cláusula es la que se tiene en cuenta a efectos de la competencia para reclamar el pago. [Sentencia 11 marzo 1957: Da lugar a una inhibitoria de competencia.]

3. COSA JUZGADA: EFECTOS FRENTE A TERCERO: Como la sentencia dictada en el pleito anterior no hizo declaración de validez o nulidad del testamento discutido, sino que se limitó a absolver de la demanda reconvenida de nulidad, no porque ésta no existiera, sino porque la demandante de reconvenición solicitante de la nulidad reconoció por actos propios los efectos de la institución de heredero y se aprovechó de ellas, ese reconocimiento no puede obligar a los demás interesados, hoy codemandados con aquélla en este pleito, por lo que no cabe hablar de cosa juzgada contra tercero.

DONACIÓN EN NAVARRA: Es correcto calificar de donación, como lo ha hecho la Sala, un contrato del que resulta claro que la cesión de bienes y derechos que el hijo hace en favor de la madre es a título gratuito y sin que por parte de ésta se contrajera la obligación de instituirle heredero ni obligación alguna en reciprocidad. [Sentencia 24 abril 1957: No ha lugar.]

ANTECEDENTES: Un testador navarro, en instrumento individual, no mancomunado, instituye heredero a uno de sus hijos, al parecer contra el tenor de las capitulaciones matrimoniales que exigían (viviendo ambos padres), que dicho nombramiento fuera hecho conjuntamente por ellos. Muere el testador, y con la convicción de que la institución hecha en tal testamento era nula, animados los interesados de la intención de dejar las cosas como estaban, el hijo instituido cede todos los bienes y derecho adquiridos de su padre, según el testamento, a su madre. Años después ésta testa instituyendo a otro hijo.

El primero, que se considera perjudicado, pretende revocar la cesión gratuita o donación que hizo a su madre, alegando superveniencia de hijos, pues efectivamente en el intervalo el demandante se ha casado y tenido un hijo. El Juzgado de Pamplona desestima por entender que no hubo donación sino un contrato bilateral innominado «do ut des» (?) («do ut facias?»), ya que a cambio de recibir los bienes, la madre se obliga a instituir heredero al cedente.

El mismo hijo (lógicamente apoyado en esta sentencia), entabla un nuevo pleito (que es el que culmina en el recurso de casación resuelto en esta sentencia), demandando a su madre y a sus hermanos con la pretensión de que se declare la resolución de aquel contrato innominado, incumplido por su madre al no instituirle heredero. El mismo Juzgado de Pamplona declara que no hubo contrato innominado, sino donación; y que no cabe resolución por incumplimiento ya que la madre era donataria y no asumía obligación alguna frente al donante. (D. I.)

4. POBREZA: SINDICATURA DE LA QUIEBRA: Para que la sindicatura de la quiebra pueda obtener el beneficio de pobreza, ha de acreditarse que todos los acreedores son pobres. [Sentencia 24 enero 1957. Sala I]

II.—Procesos en especial.

1. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: RECLAMACIÓN DE LABORES Y FRUTOS PENDIENTES, CONSIGNACIÓN DE RENTA: *Para reclamar los frutos pendientes y labores existentes en el momento del lanzamiento, no es imprescindible consignar la renta del año a que corresponden dichos frutos, sin perjuicio del derecho del propietario para reclamar dichas rentas.* [Sentencia 25 junio 1956. Sala V.]

III.—Recursos.

1. RECURSO DE CASACIÓN: RESOLUCIÓN NO RECURRIBLE: *La Sentencia que otorga el beneficio de defensa por pobre no es definitiva y, por tanto, no cabe recurrir contra ella en casación.* [Sentencia 14 octubre 1957: No hay lugar.]

2. RECURSO DE REVISIÓN: MAQUINACIONES FRAUDULENTAS: *Son maquinaciones fraudulentas los hechos por los que una parte impide que la otra se cabe recurrir contra ella en casación.* [Sentencia 14 octubre 1957: No ha lugar.] [Sentencia 21 septiembre 1957: No ha lugar.]

3. RECURSO DE INJUSTICIA NOTORIA: NORMAS DEL CÓDIGO PENAL: *Las disposiciones del Código penal no pueden servir de base a un recurso de la naturaleza del presente (injusticia notoria), en materia civil.* [Sentencia 21 diciembre 1956.]