

III. Sentencias del Tribunal Supremo

I. DERECHO CIVIL

B) OBLIGACIONES Y CONTRATOS

Por MARÍA ISABEL DE LA IGLESIA MONJE
y JOSÉ QUESADA SEGURA

LOS INTERESES LEGALES SON EXIGIBLES DESDE LA FECHA DE LA SENTENCIA Y NO DESDE LA INTERPELACIÓN JUDICIAL (SENTENCIA DE 26 DE JULIO DE 1995.)

En la demanda no se aclara desde cuándo entiende que se deben los intereses pedidos, no obstante, y en ausencia de petición se condena al pago de intereses desde la interpelación judicial a pesar de que la cantidad debida se ha fijado por primera vez en el fallo recurrido reproduciendo lo declarado por el Juez de Primera Instancia, que ya redujo la suma originariamente demandada.

Por esta Sala se establece que sólo es exigible, en su exacta cuantía fijada judicialmente cuando la determinó el Tribunal, y, entonces, los intereses sólo pueden reclamarse en el supuesto contemplado desde la fecha de la Sentencia, sin que pueda dudarse que en el caso ahora debatido ha sido preciso un pleito para fijar la cantidad debida lejos de todo automatismo, sin que aparezca enriquecimiento injusto por parte del deudor y fijada en la Sentencia de segunda instancia, de carácter declarativa de condena y no meramente declarativa.

EN MATERIA DE CULPA EXTRA CONTRACTUALES ESENCIAL EL REQUISITO DE LA PREVISIBILIDAD DEL DAÑO PRODUCIDO. (SENTENCIA DE 20 DE JULIO DE 1995.)

No puede admitirse la existencia de responsabilidad por culpa extracontractual cuando el agente demuestra que ha procedido con la diligencia debida.

La negligencia ha de basarse en la omisión de los medios de seguridad que se establezcan reglamentariamente y que eviten la causación de un daño que

pueda ser previsto dentro de la actividad de la construcción, lo cual no ocurre en el caso de que se trata porque de la prueba practicada se evidencia que se daban todos los medios de seguridad que exige la diligencia dentro de la construcción.

El requisito de la previsibilidad es esencial para generar culpa extracontractual, y desde el momento en que no puede estimarse previsible, habrá de entenderse que cesa la obligación de responder y entra en juego el caso fortuito, por aplicación del artículo 1.105 del Código Civil.

HAYA O NO MEDIADO UN ENCARGO DE PAGO VALIDO Y EFICAZ, SE DEBERÁN REINTEGRAR LAS CANTIDADES ABONADAS EN AQUELLO EN QUE LE FUE UTILEL PAGO. (SENTENCIA DE 28 DE JULIO DE 1995.)

El material objeto de la discutida adquisición era apto para las tareas a que se dedicaba la empresa demandada; y al no estar acreditado que la misma opusiera traba alguna a dicha adquisición, la demandada deberá pagar «al menos aquello en que le fue útil el pago», lo que, según el fallo de la Sentencia recurrida, debió ser la totalidad de lo servido.

EL LIMITE PARA QUE UNA SENTENCIA DICTADA POR LA AUDIENCIA PROVINCIAL SEA SUSCEPTIBLE DE CASACIÓN DEBE SER EXAMINADO DE OFICIO. (SENTENCIA DE 21 DE JULIO DE 1995.)

De acuerdo con el artículo 489.7 de la Ley Procesal, la cuantía litigiosa debe ser de tres millones de pesetas; al ser el supuesto de hecho de doscientas mil pesetas, no alcanza el límite económico establecido en el citado artículo 1.687.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil para que la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial sea susceptible de casación, presupuesto procesal que ha de ser examinado de oficio por esta Sala sin que medie alegación de parte dado el carácter de orden público que tienen las normas reguladoras procesales sobre competencia y que no pueden quedar en su aplicación al arbitrio de las partes.

EL ERROR DEL ARTICULO 1.692.4 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL SE FUNDAMENTA EN QUE LOS DOCUMENTOS HAN DE REUNIR LA CUALIDAD LITERO-SUFICIENTEQUE DEMUESTRE EL ERROR EN QUE HA INCURRIDO EL JUZGADOR. (SENTENCIA DE 5 DE JULIO DE 1995.)

No son aptos para basar el error al que se refiere el ordinal cuarto del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil los documentos aportados en los escritos dispositivos del pleito valorados en la instancia, pues aquéllos han de reunir la cualidad litero-suficiente, es decir, que sin necesidad de interpretaciones, deducciones o conexiones con otras pruebas demuestren de manera patente, palmaria y objetiva el error en que ha incurrido el Juzgador. Si se discrepa de la interpretación que la Sala ha hecho de los documentos aportados, ha de utilizarse el ordinal quinto del precepto procesal citado, señalando la norma de valoración infringida y cómo ha sido.

AL CONSTAR ACREDITADA LA NEGLIGENCIA MEDICA CONCURREN LOS REQUISITOS PARA LA PROSPERIDAD DE LA ACCIÓN DE RECLAMACIÓN DE DAÑOS CAUSADOS POR RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL. (SENTENCIA DE 6 DE JULIO DE 1995.)

Concurren los requisitos para la prosperidad de la acción de reclamación de los daños causados por responsabilidad extracontractual, ya que ni la Sala sentenciadora infringió el principio de la carga de la prueba, ni aplicó incorrectamente la teoría de la responsabilidad objetiva —que no tiene vigencia en el ámbito de la responsabilidad médica—, ni finalmente podía, como pretende la recurrente, estimar la existencia de caso fortuito ni de fuerza mayor en el supuesto en que, como sucede en el que nos ocupa, consta acreditada la negligencia, siquiera leve, del médico.

LA ESENCIA DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS PADRES RECOGIDA EN EL ARTICULO 1.903 DEL CÓDIGO CIVIL SE HALLA EN LA OMISIÓN DEL DEBER DE VIGILANCIA. (SENTENCIA DE 30 DE JUNIO DE 1995.)

La responsabilidad declarada en el artículo 1.903 del Código Civil contempla una responsabilidad por riesgo o cuasi objetiva, justificándose por la transgresión del deber de vigilancia que a los padres incumbe sobre los hijos *in potestate*, con presunción de culpa en quien la ostenta y la inserción de ese matiz objetivo en dicha responsabilidad, que pasa a obedecer a criterios de riesgo en no menor proporción que los subjetivos de culpabilidad, sin que sea permitido oponer la falta de imputabilidad en el autor material del hecho (el menor), pues la responsabilidad dimana de culpa propia del guardador por omisión del deber de vigilancia.

EL REQUERIMIENTO RESOLUTORIO PREVIO DE LA COMPRAVENTA AL AMPARO DEL ARTICULO 1.504 DEL CÓDIGO CIVIL HA DE CONTENER, INEQUÍVOCA Y NITIDAMENTE, LA DECLARACIÓN DE VOLUNTAD DEL VENDEDOR DE TENER POR RESUELTO EL CONTRATO. (SENTENCIA DE 17 DE JULIO DE 1995.)

En el presente caso la resolución del contrato simplemente se tiene por cierta en la carta notarialmente remitida del contenido de un acta de conciliación donde se ratifica la papeleta de demanda en su día entregada al comprador-demandado. En dicha notificación no se tiene por resuelto el contrato de compraventa, sino que únicamente hay un requerimiento de pago, de modo que ni la carta por sí misma ni el contenido de la conciliación a que se contrae permiten afirmar que contengan una profunda declaración de voluntad del vendedor de tener por resuelto el contrato.

EXISTE INCUMPLIMIENTO DEL VENDEDOR DE LA OBLIGACIÓN DE ENTREGA DE LA COSA CUANDO ESTA PENDIENTE LA REALIZACIÓN DE UN ACUERDO MUNICIPAL DE DEMOLICIÓN DE LA MISMA. (SENTENCIA DE 17 DE JULIO DE 1995.)

Existe incumplimiento por parte de los demandados —vendedores de una vivienda pendiente de resolución municipal determinante de la demolición de las obras que erigieron dicha vivienda— de la obligación esencial de entrega de cosa vendida que da lugar a la resolución de la venta por extinción del objeto del contrato. La existencia de un vicio oculto originador de una reclamación no verificada —indemnización que exigiría la prueba de mala fe o negligencia de los vendedores— abocaría a la idéntica conclusión extintiva del contrato que la que resulta de la aplicación del artículo 1.124 del Código Civil.

DEBE PROTEGERSE AL TERCERISTA CUANDO JUSTIFICA SU DERECHO DE DOMINIO SOBRE BIENES EMBARGADOS. (SENTENCIA DE 22 DE JUNIO DE 1995.)

La acción de tercería de dominio, que presenta innegable semejanza con la reivindicatoria, tiende de modo esencial a sustraer de un procedimiento de apremio bienes ya no pertenecientes al patrimonio del ejecutado toda vez que los bienes que han de responder de las deudas contraídas son sólo los que realmente se encuentran incorporados a dicho patrimonio al momento de ejercitarse la acción para el cobro de aquéllas, por lo que ha de protegerse al tercerista cuando se justifica su mejor derecho dominical sobre los bienes encargados por medio de cualesquiera de las pruebas admitidas en Derecho.

LA AUTENTICIDAD Y CREDIBILIDAD DE LOS DOCUMENTOS PRIVADOS NO RECONOCIDOS SE VALORAN SEGÚN LAS CIRCUNSTANCIAS DEL CASO Y EN UNIÓN DE OTROS ELEMENTOS DE JUICIO. (SENTENCIA DE 19 DE JULIO DE 1995.)

La tesis que se mantiene por el recurrente es que los albaranes de entrega de las mercancías de la cooperativa en ningún momento habían sido reconocidos por el recurrente ni estaban firmados por él ni por persona alguna que lo represente, siendo redactados por la propia actora de forma unilateral, negando por ello la existencia de entrega y recepción.

No obstante, la Sala entiende que el efecto de credibilidad y autenticidad de los documentos privados no reconocidos puede ponderarse atendidas las circunstancias del caso y valorarse en unión de otros elementos de juicio. El hecho de que existió envío y entrega de la mercancía, obviamente, no puede quedar a merced de que lo reconozca o no el demandado.

NO HAY PROTECCIÓN A LA CONFIANZA SUSCITADA POR UNA DECLARACIÓN DE VOLUNTAD SI EL QUE LA RECIBE PUDO CONOCER EL ERROR. (SENTENCIA DE 21 DE JULIO DE 1995.)

Aunque hipotéticamente se mantuviese la declaración de voluntad por considerar que el demandado cayó en un error inexcusable al manifestar a la demandante su propósito de aportar las naves arrendadas para la constitución

de una nueva sociedad, con indicación de su valor y con la invitación a que si la actora estuviese interesada en su adquisición se lo comunicase, tendría como consecuencia el mantenimiento de la declaración como trámite obligado para el ejercicio del tanteo de la arrendataria. La sociedad no la poseía por haber renunciado al tanteo y retracto legal en el contrato de arrendamiento, y de ahí el supuesto error del arrendador. No obstante, el arrendatario también sabía que no la poseía y, sin embargo, se apresura a ejercitar el tanteo, es decir, trata de aprovecharse de un error en la contraparte, lo que esta Sala tiene vedado por contrario a la buena fe aunque el error de esta última no fuese excusable.

I. I. M.

NO ES COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES ESPAÑOLES LA RECLAMACIÓN DE UNA DEUDA TRIBUTARIA EXTRANJERA. (SENTENCIA DE 4 DE MAYO DE 1995.)

Doctrina de la Sentencia.—No es suficiente, según Sentencia de 23 de octubre de 1992 y otras, para acreditar la norma extranjera un informe hecho a instancia de los recurrentes expresamente referido al litigio planteado que no recoge el texto literal de los preceptos que refiere ni acredita, como era necesario, la vigencia del derecho extranjero aplicable.

Se reclama en la demanda una deuda tributaria basada en normas fiscales, y estas normas no tienen el carácter de normas civiles, únicas a que se refiere el número 5, ahora el 4 del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Consecuentemente, el negocio resultante no es un negocio civil, sino de otro orden jurisdiccional, que no se incluye en la competencia de los Tribunales españoles. Si hay que indicar cuál es el Tribunal competente para resolver la cuestión planteada, podría decirse que se halla en la jurisdicción alemana, como cuestión de orden público en aquel país, por referirse a leyes fiscales y no existir un específico tratado internacional con el Estado español que resuelva la cuestión discutida, tratado que no es el existente sobre ejecución de resoluciones dictadas en materia civil y mercantil.

LA APRECIACIÓN DE FRAUDE DE LEY PERMITE LA INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS. (SENTENCIA DE 5 DE MAYO DE 1995.)

Doctrina de la Sentencia.—Cuando la escritura de compraventa se otorga con la exclusiva finalidad de defraudar los derechos legítimos de los demás herederos, procede declarar también inexistente el contrato de donación por ser ilícita la causa, y todo ello sin necesidad de acudir a la doctrina del abuso del derecho dado el fin defraudatorio de los derechos legítimos. Es obligado mantener el fallo recurrido debido a la inexcusabilidad del cumplimiento de las normas jurídicas y la antijuricidad pretendida de dañar derechos ajenos, actos que, según el artículo 6.4 del Código Civil, «no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiese tratado de eludir» (la intangibilidad de la legítima), de manera que la eficacia sancionadora de la norma dentro de la cual ha de contemplarse el fraude de Ley permite la indemnización de daños y perjuicios, y no sólo la nulidad, para no dañar derechos de terceros.

NATURALEZA JURÍDICA DE LAS CONCESIONES ADMINISTRATIVAS. (SENTENCIA DE 8 MAYO DE 1995.)

Doctrina de la Sentencia.—La naturaleza jurídica de las concesiones administrativas no suponen la adquisición de unos bienes de dominio público, sino simplemente la explotación de ellos a través de una posesión *sui generis* o típica derivada de su origen e índole esencialmente administrativa y cómo tales bienes de dominio público son inalienables (S. de 5 de diciembre de 1981).

EL CONSORCIO DE COMPENSACIÓN DE SEGUROS RESPONDE ÚNICAMENTE DENTRO DE LOS LÍMITES DEL SEGURO OBLIGATORIO. (SENTENCIA DE 9 DE MAYO DE 1995.)

Doctrina de la Sentencia.—El motivo plantea una cuestión que ha sido reiteradamente resuelta por esta Sala (SS. de 30-5-1991 y 28-9-1994, entre otras). En todas ellas se afirma que la *ratio legis* que hay que buscar en el artículo 3 del Decreto-Ley 18/1964, de 3 de octubre, y en el artículo 2.4.º del Decreto 2432/1967, de 11 de octubre, normas que no pueden interpretarse en su literalidad, lleva a la conclusión de que el Consorcio de Compensación de Seguros, en caso de quiebra o insolvencia de las aseguradoras, responde únicamente dentro de los límites del seguro obligatorio.

POSIBILIDAD DE INCONGRUENCIA DE LAS SENTENCIAS ABSOLUTORIAS. PRELACION DE CRÉDITOS. (SENTENCIA DE 10 DE MAYO DE 1995.)

Doctrina de la Sentencia.—Si bien es cierto que la doctrina jurisprudencial acerca de las sentencias absolutorias que no pueden, en general, ser tachadas de incongruentes al entenderse que resuelven todos los puntos objeto de la controversia, tiene la referida doctrina como una de sus quiebras o inaplicaciones la de que para dictar el fallo absolutorio el órgano jurisdiccional haya realizado una alteración o cambio del soporte fáctico (*causa petendi*) de la acción ejercitada.

También es reiterada y ya pacífica doctrina de esta Sala la de que en aquellos casos en que la deuda a exigir no puede conocerse de antemano y precisan de una posterior actividad complementaria que permita conocer el alcance de la obligación y la exigibilidad indubitada del crédito, cual es la oportuna liquidación y fijación de saldo, la preferencia crediticia viene referida a la fecha de esa operación de determinación o liquidación definitiva del saldo deudor.

LA SENTENCIA PENAL CONDENATORIA PRODUCE EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA RESPECTO A POSTERIORES PROCESOS CIVILES. (SENTENCIA DE 11 DE MAYO DE 1995.)

Doctrina de la Sentencia.—La Sentencia penal, que resultó condenatoria, al contener pronunciamientos civiles de índole indemnizatoria impide que pueda

promoverse juicio civil posterior sobre los mismos hechos y para obtener idéntica condena de resarcimiento económico.

La Sentencia penal condenatoria produce excepción de cosa juzgada respecto a posteriores procesos civiles que cabe ser apreciada de oficio. Entenderlo de otra manera traería la consecuencia de desvalijar de seguridad a los juicios penales y de su fuerza de ejecutoriedad y, subrepticamente, poder controlar sus fallos decisorios, introduciendo modificaciones y ampliaciones para de esta forma llevar a cabo actuaciones judiciales revisoras de las ejecutorias correspondientes, lo que ha producido unánime repulsa jurisprudencial.

Resultaría situación manifiesta de ilógica jurídica en los casos normales que pudieran los perjudicados, a su arbitrio o capricho, fragmentar y dividir las indemnizaciones civiles persiguiendo parte en la vía penal y el resto en la civil cuando el acto ilícito y generador de las mismas es idéntico, con el riesgo de llegarse a sentencias contradictorias.

RESPONSABILIDAD DE LOS CONSTRUCTORES DE UN EDIFICIO. LEGITIMACIÓN DEL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. (SENTENCIA DE 15 DE MAYO DE 1995.)

Doctrina de la Sentencia.—La jurisprudencia de esta Sala ha venido interpretando el artículo 1.591 de acuerdo a la realidad social de estos tiempos (art. 3.1 CC), tanto para abarcar los frecuentes abusos de promotores, constructores y técnicos, como para preservar los derechos de los compradores que ocupan acreditada situación de desigualdad en los contratos de compraventa de pisos y locales, con apariencias externas o artificias de normalidad, que ocultan graves deficiencias que frustran el fin del negocio y se proyectan a defraudar los legítimos derechos de los adquirentes, lo que ha venido configurando la doctrina jurisprudencial elaborada por esta Sala sobre el concepto de ruina funcional progresiva.

A los presidentes de las Comunidades de Propietarios, ante la carencia de personalidad jurídica inherente a estas agrupaciones, les asiste la facultad de representar a la Comunidad en juicio y fuera del mismo, tratándose de una representación orgánica otorgada con carácter especial por la Ley de Propiedad Horizontal y que lleva implícita la de todos los cotitulares del edificio, por lo que la voluntad del presidente se proyecta al exterior como voluntad de la Comunidad y, consecuentemente, de los plurales integrantes de la misma, por lo que los presidentes están perfectamente legitimados para plantear reclamaciones por obras defectuosas tanto que afecten a los elementos comunes como a los privativos.

LA RESPONSABILIDAD PUEDE PROVENIR DE CULPA CONTRACTUAL O EXTRA CONTRACTUAL. (SENTENCIA DE 22 DE MAYO DE 1995.)

Doctrina de la Sentencia.—Son censurables y generadoras de responsabilidad civil todas aquellas conductas en las que se da omisión, negligencia, irreflexión, precipitación e incluso rutina que causen resultados nocivos. Tanto daños morales como daños patrimoniales pueden provenir lo mismo de la culpa contractual como de la culpa extracontractual, sin que dentro de la dogmática jurídica la posible apreciación de una y otra culpa, fuente de cada

responsabilidad, pudiera provocar que la discrecionalidad entendedora de la Sala de instancia para apreciar el *quantum* indemnizatorio varíe o experimente en un caso una reducción reglada.

GANANCIALES: EL CONSENTIMIENTO DE LA MUJER PUEDE PRESTARSE TÁCITAMENTE. (SENTENCIA DE 24 DE MAYO DE 1995.)

Doctrina de la Sentencia.—Si bien se precisa el consentimiento de ambos cónyuges para realizar actos de disposición sobre bienes gananciales (art. 1.377 CC), es doctrina jurisprudencial que el consentimiento de la mujer puede ser expreso o tácito, anterior o posterior al negocio y también inferido de las circunstancias concurrentes, valiendo incluso su pasividad o la no oposición de la mujer a la enajenación, conociendo la misma, o incluso el silencio puede ser revelador de consentimiento (SS. de 5 de diciembre de 1983 y 6 de octubre de 1988, entre otras).

CAUSA Y MOTIVOS: DIFERENCIA. (SENTENCIA DE 25 DE MAYO DE 1995.)

Doctrina de la Sentencia.—La causa se diferencia de los motivos en que se determina por los móviles con trascendencia jurídica que incorporados a la declaración de voluntad en forma de condición o modo forman parte de aquélla a manera de motivo esencial impulsivo o determinante; la conjunción entre ambos es posible, sobre todo si al ser lícitos los móviles particulares que implícitamente explican el negocio en su respectiva repercusión interna para cada interesado coadyugan al hallazgo de aquel designio de razonabilidad e, incluso, partiendo de la triple distinción de la doctrina más decantada entre la causa de la atribución, causa de la obligación y causa del contrato, habría que adscribir ese juego de conjunción en el primer expediente de este proceso, esto es, en la causa de la atribución, que dice el porqué el atributario está jurídicamente facultado para recibir el desplazamiento patrimonial, mientras que la causa de la obligación es la fuente constitutiva de la misma, y la del contrato, el fin común perseguido en el negocio por las partes.

EL ARTICULO 38 DE LA LEY HIPOTECARIA CUBRE SOLO LOS DATOS JURÍDICOS. (SENTENCIA DE 30 DE MAYO DE 1995.)

Doctrina de la Sentencia.—La presunción de exactitud registral que ampara el artículo 38 de la Ley Hipotecaria cubre únicamente los datos jurídicos, no las circunstancias de mero hecho, como la extensión, linderos, etc., de la finca inscrita (SS. de 13 de noviembre de 1987 y 11 de julio de 1989).

EJERCICIO ACUMULATIVO DE ACCIONES. (SENTENCIA DE 31 DE MAYO DE 1995.)

Doctrina de la Sentencia.—En el segundo motivo se cita que en la demanda se ejercitaron acumulativamente las acciones procedentes de responsabilidad contractual y extracontractual, lo cual sería posible a través de un ejercicio

escalonado y subsidiario de una en defecto de la otra, pero no a través del ejercicio de dos acciones principales simultáneamente; y como ha señalado Díez-PiCAZO, existe una radical incompatibilidad entre la acción *ex contractu* y la acción *ex delicto*, debiendo respetarse el principio de unidad del daño, y una vez reparado en vía no cabe la repetición en otras: *non bis in idem*.

Lo que ocurrió en realidad fue que el actor promovió una demanda con base en dos acciones de distinta naturaleza, lo cual no cabe conceptuar, en rigor, como un supuesto de infracción cometida contra lo dispuesto en el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sino más bien y en su caso en el de los artículos 153 y 154.3.º de la Ley Procesal, los que, desde luego, no impedirían al Tribunal resolver la acción estimada pertinente y dejar de hacerlo respecto a la acumulada incorrectamente.

PRINCIPIO GENERAL DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS LEYES. (SENTENCIA DE 3 DE JUNIO DE 1995.)

Doctrina de la Sentencia.—Debe partirse del principio general del artículo 2.3 del Código Civil, que establece que las leyes no tendrán efecto retroactivo si no se dispusiere lo contrario, irretroactividad que tiene su consagración constitucional en materia de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, en el artículo 9.3 de la Constitución; y el artículo 2.3 del Código Civil siempre ha sido entendido como un precepto no dirigido al legislador sino al Juez, para que en cada caso de duda opte por la irretroactividad de la norma, entendiéndose incluso cuando la Ley disponga la aplicación retroactiva que ésta ha de hacerse con carácter restrictivo. Pueden servir de criterio interpretativo las disposiciones transitorias del Código Civil, ya que pueden aplicarse analógicamente a disposiciones como la discutida que no resuelven expresamente el tema de la retroactividad.

Nuestro ordenamiento positivo se inspira en el principio *tempus regit actum* o de irretroactividad, en cuya virtud cada relación jurídica se disciplina por las normas rectoras al tiempo de su creación, sin que venga permitido alterarlas por preceptos posteriores a menos que ofrezcan inequívoco carácter retroactivo, como también declara el Derecho histórico.

PRELACION DE CRÉDITOS: NO HAY PREFERENCIA DEL APARTADO A) RESPECTO AL B) DEL ARTICULO 1.924.3.º DEL CÓDIGO CIVIL. (SENTENCIA DE 6 DE JUNIO DE 1995.)

Doctrina de la Sentencia.—En la actualidad se ha impuesto el criterio de esta Sala según el cual los apartados A) y B) del artículo 1.924 del Código Civil, en su apartado 3.º, son intercambiables, no hay preferencia del apartado A) respecto al B) y, como dice el propio artículo, las sentencias y escrituras públicas gozan de preferencia entre sí según las fechas. Es criterio también ya consolidado que las pólizas intervenidas por los Corredores de Comercio, prescindiendo de que sean o no verdaderos documentos públicos, son declarados de carácter similar a las escrituras públicas, sin que el hecho de que el titular del crédito contenido en póliza haya acudido al juicio ejecutivo para su cobro y obtenido Sentencia, remita a la fecha de la Sentencia la preferencia de su derecho, pues ello equivaldría a atribuir un crédito con certeza escritu-

raría indubitada y de fecha anterior, peor condición que a otros posteriores en el tiempo.

COMPENSACIÓN: AMBAS DEUDAS DEBEN ESTAR VENCIDAS. (SENTENCIA DE 8 DE JUNIO DE 1995.)

Doctrina de la Sentencia.—Una obligación vencida (pago de una deuda) no tiene por qué esperar el vencimiento íntegro y la liquidación de una obligación futura para ser efectiva. La compensación se producirá si las dos deudas están vencidas, son líquidas y exigibles en el momento de la efectividad de ambas. Si estas circunstancias no se produjeran, tendrían que seguir cauces resolutorios independientes, pero en ningún caso subordinar el cumplimiento de una a la otra.

REVOCACIÓN DE DONACIONES: BASTA QUE LA CONDUCTA DEL DONATARIO SEA SOCIALMENTE REPROCHABLE. (SENTENCIA DE 10 DE JUNIO DE 1995.)

Hechos.—Un ciudadano alemán donó a su prometida un chalé en Marbella. El matrimonio no llegó a celebrarse porque la novia concibió un hijo de otro hombre. El donante estima la revocación de la donación, pretensión que es estimada.

Doctrina de la Sentencia.—El artículo 648.1 del Código Civil, al hablar de la revocación de las donaciones por causa de ingratitud considera como una de las causas el haber incurrido en una conducta delictiva, esto es, haber cometido un delito el donatario contra el donante; causa por cierto matizada en términos de comprensible entendimiento extensivo en la reciente Sentencia de la Sala de 27 de febrero de 1995 al decir que no debe olvidarse que la doctrina de esta Sala al considerar la infracción del artículo 648.1 del Código Civil, aunque entiende suficiente para la revocación una conducta socialmente reprochable y no se limita a los casos de clara imputación de un delito al donante que haya de ser previamente condenado en vía penal, matiza en esa Sentencia que si bien abogan por una interpretación amplia de dicho precepto legal, se refieren a conductas socialmente reprochables, pero con base en acciones que pueden ser declaradas delictivas, aun no formalmente declaradas tales; en el caso de autos esta referencia normativa es impertinente, ya que siendo aplicable la legislación alemana, es evidente que el razonamiento jurídico que la Sentencia recurrida obtiene es correcto, pues la causa de ingratitud a que se refiere el artículo 530 del BGB como constitutivo de una falta grave contra el demandante es indiscutible.

LO PACTADO EN CONVENIO COLECTIVO HA DE PREVALECER SOBRE LAS NORMAS GENERALES. (SENTENCIA DE 10 DE JUNIO DE 1995.)

Doctrina de la Sentencia.—Lo pactado en Convenio Colectivo ha de prevalecer en principio sobre lo normado con carácter general en las disposiciones legales, salvo que las normas convencionales no respeten los mínimos de Derecho necesario o infrinjan las disposiciones estatales de Derecho necesario

absoluto que configuran el orden público laboral. La jurisprudencia del orden social ha mantenido ininterrumpidamente el reconocimiento de la autonomía colectiva y de su ámbito propio de regulación, derivados directamente del artículo 37.1 de la Constitución, así como la fuerza vinculante de los convenios, a los que los artículos 3 y 82 del Estatuto de los Trabajadores otorgan, siempre que cumplan los requisitos establecidos, la naturaleza de fuente objetiva del ordenamiento laboral.

«LEVANTAMIENTO DEL VELO» EN LAS SOCIEDADES. (SENTENCIA DE 12 DE JUNIO DE 1995.)

Doctrina de la Sentencia.—Tiene declarado esta Sala que en el conflicto entre seguridad jurídica y justicia, valores consagrados hoy en la Constitución, se ha decidido prudencialmente y según los casos por aplicar por vía de equidad y acogimiento del principio de buena fe (art. 7.1 CC) la práctica de penetrar en el *sustratum* personal de las entidades o sociedades, a las que la Ley confiere personalidad jurídica propia, con el fin de evitar que al socaire de esa ficción de forma legal (de respeto obligado, por supuesto) se puedan perjudicar intereses privados o públicos como camino de fraude, admitiéndose la posibilidad de que los Jueces puedan penetrar (levantamiento del velo jurídico) en el interior de esas personas cuando sea preciso para evitar el abuso de esa independencia en daño ajeno o de los derechos de los demás, es decir, de mal uso de la personalidad y de un ejercicio antisocial de su derecho.

FINES DEL SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL. (SENTENCIA DE 15 DE JUNIO DE 1995.)

Doctrina de la Sentencia.—El Seguro de Responsabilidad Civil presenta un contenido y unas finalidades bien concretas. Trata de proteger y mantener exento el patrimonio del asegurado cuando aquél tenga que indemnizar a terceros por haberse producido el siniestro pactado, por lo cual el riesgo que se asegura viene configurado precisamente por el nacimiento de la obligación de indemnizar que atribuye al asegurado la carga de atender determinada deuda con quien resulta perjudicado y se la reclama, y por medio del seguro dicha deuda se traspaşa del asegurado al asegurador. El daño o perjuicio material jurídico no lo ha sufrido inicialmente el propio asegurado, sino un tercero; y el menoscabo patrimonial que afectaría a aquél al tener que indemnizar directamente al perjudicado es lo que conforma la cobertura de este especial seguro.

El riesgo precisa estar previsto en el contrato, ya que representa una incertidumbre y no certeza cuyas consecuencias económicas trata de cubrir el asegurado mediante la póliza que concierta. El hecho causante, del que surge la posterior obligación de indemnizar, se presenta como presupuesto necesario, ya que el riesgo no lo origina la simple reclamación del tercero, sino que es exigente en la concurrencia de un hacer u omitir contemplado en la póliza e imputable al asegurado causante del daño, lo que no impide a la aseguradora atender al pago de dicha reclamación directamente con el tercero. La aseguradora no está obligada ni puede ser condenada a satisfacer más cantidades ni ninguna superior a aquellas a cuyo pago ha sido condenado el propio asegurado.

OBJETO DE LA OBLIGACIÓN DE DAR. LA CONDICIÓN ES EXCEPCIONAL Y NO SE PRESUME. (SENTENCIA DE 16 DE JUNIO DE 1995.)

Doctrina de la Sentencia.—El objeto del contrato es una obligación, el de la obligación; una prestación, y el de ésta el dar, hacer o no hacer alguna cosa, consistiendo la prestación de dar en la realización de los actos necesarios para que el acreedor tome posesión de la cosa, en este caso el establecimiento, de manera que si el adquirente tiene la posesión pacífica del local, mal puede ampararse en esa falta de «entrega jurídica» para dejar de cumplir lo que le incumbe: el pago del precio, pues lo que sí le ampara en todo caso es el saneamiento previsto en el artículo 1.461.

La existencia de la condición no se presume, ya que la obligación condicional es la excepción y solamente puede deducirse cuando claramente el ánimo de los contratantes fue hacer depender los efectos del contrato de un acontecimiento futuro e incierto. No son condición en sentido estricto y, por tanto, la obligación es pura, las llamadas cláusulas o «condiciones» estipuladas en el contrato referentes a las prestaciones de las partes.

VALORACIÓN DE LA PRUEBA PERICIAL. (SENTENCIA DE 19 DE JUNIO DE 1995.)

Doctrina de la Sentencia.—La valoración de la prueba pericial realizada en la Sentencia que se revisa casacionalmente lo fue en su totalidad, por lo que no puede llevar a cabo desarticulación de la misma.

Sólo cabe tener en cuenta su impugnación para acceder a su crítica en casación cuando la decisión que con relación a la misma alcanza el órgano jurisdiccional es contraria a una patente evidencia, se tergiversa ostensiblemente, se falsea o se omiten dictados esenciales o se extraen deducciones ilógicas o absurdas que contradigan de manera bien manifiesta el raciocinio humano marginando toda elemental lógica jurídica.

EL INCUMPLIMIENTO ACCESORIO NO FRUSTRAS LAS EXPECTATIVAS DEL COMPRADOR. (SENTENCIA DE 19 DE JUNIO DE 1995.)

Doctrina de la Sentencia.—Se debe considerar cumplida la prestación que incumbía realizar al vendedor, ya que él mismo ha llevado a cabo la entrega del local en funcionamiento, con la consiguiente clientela y maquinaria, instalaciones y utensilios, aunque no sea en su totalidad y algunos sean inidóneos para su propio fin, comportamiento este último que sólo puede ser reputado de incumplimiento accesorio, sin que tenga cabida en la *exceptio non adimpleti contractus*, ya que, atendida la escasa entidad de la prestación complementaria incumplida, ello no frustra las legítimas expectativas del comprador y, por ende, no evidencia la frustración del contrato de compraventa para el mismo.

BASTA FRUSTRAR LAS LEGÍTIMAS ASPIRACIONES DE UNA PARTE PARA QUE HAYA INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO. (SENTENCIA DE 22 DE JUNIO DE 1995.)

Doctrina de la Sentencia.—El problema del cumplimiento o incumplimiento del contrato es una cuestión de hecho, pudiendo revelarse la voluntad de

incumplir por una prolongada inactividad o pasividad del deudor (S. de 10-3-83), pero sin que pueda exigirse una aplicación literal de la expresión «voluntad deliberadamente rebelde», que sería tanto como exigir dolo (S. de 18-11-83), bastando frustrar las legítimas aspiraciones de los contratantes, sin precisarse una tenaz y persistente resistencia obstativa al cumplimiento (S. de 31-5-85).

J. Q. S.

C) ARRENDAMIENTOS

Por CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ

Arrendamientos rústicos

ACCESO A LA PROPIEDAD.—NO ES LO MISMO CULTIVADOR PERSONAL QUE PROFESIONAL DE LA AGRICULTURA, BASTANDO PARA ESTA SEGUNDA CUALIDAD LA DEDICACIÓN PREFERENTE A LAS ACTIVIDADES AGRÍCOLAS AUNQUE RECIBA AYUDA DE PARTE DE LOS FAMILIARES QUE CON EL CONVIVAN. LA EDAD DEL ACTOR NO ES ÓBICE PARA ESTIMAR SU PRETENSIÓN NI AUN CUANDO ESTUVIERA JUBILADO. (SENTENCIA DE 26 DE FEBRERO DE 1992.)

El Juzgado de Guernica estimó la demanda y la Audiencia de Bilbao revocó parcialmente la anterior.

No prospera la casación. Se alega que el actor no es cultivador personal, pues esta figura se equipara a la de «profesional de la agricultura», concepto éste que aparece *ex novo* en nuestra legislación con la Ley vigente que centra la profesionalidad en la dedicación preferente a las actividades agrícolas más que en la capacidad personal para realizar las faenas propias de una explotación agrícola. Según la Exposición de Motivos, razones de orden social han movido al legislador a crear el término, destinado a personas que queriendo cultivar la tierra carecen de medios para adquirirla, finalidad reconocida por esta Sala en Sentencias de 5 de octubre de 1984 y 5 de diciembre de 1986 al indicar que la finalidad tuitiva de la Ley se dirige a la figura del agricultor profesional modesto. Entre las limitaciones de esta figura no está la posible ayuda que pueda recibir en su actividad de parte de familiares que con él convivan, siempre que no utilice mano asalariada, fuera de las exigencias estacionales o personales y, en todo caso, de forma circunstancial. La edad del actor no es óbice para estimar su pretensión ni aun cuando estuviese jubilado, de acuerdo con la doctrina de esta Sala que dice que no cabe confundir la jubilación con la pérdida de profesionalidad agraria (SS. de 28 y 3 de junio de 1988, 20 de febrero y 6 de junio de 1989), para lo que basta reunir los requisitos de los artículos 15 y 16 de la Ley.

ACCESO A LA PROPIEDAD.—EL ACTOR NO HA PROBADO SER ARRENDATARIO DE LA FINCA, NO HABIÉNDOSE PRODUCIDO LA SUBROGACIÓN

DE SU PADRE. POR OTRA PARTE, ESTA MISMA ACCIÓN YA FUE EJERCITADA EN OTRO PLEITO, CONCURRIENDO LA EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA. (SENTENCIA DE 8 DE JUNIO DE 1992.)

El Juzgado de Tarancón desestimó la demanda y la Audiencia de Albacete rechazó la apelación.

No triunfa la casación. La Sentencia de primera instancia apreció la excepción de falta de legitimación activa en el demandante por no reunir éste la cualidad de arrendatario ni haber acreditado la correspondiente subrogación, prevista en el artículo 73 de la Ley de Arrendamientos Rústicos. Es preciso que se dé la condición de arrendatario del actor y que la relación contractual fuese anterior a la Ley de 1935, pero el demandante no consigue acreditar ambos requisitos ya que el arrendatario era su padre, lo que no se desvirtúa por el requerimiento previo a la demanda, ya que la subrogación no ha producido sus efectos y una resolución judicial posterior la desconoce, declarando vigente el arrendamiento del padre; y en cuanto a la antigüedad, hay un documento suscrito por el que se alega ser su causante en el que consta la fecha, posterior a la de 21 de septiembre de 1935, por lo que no cabe la adquisición pretendida. Por otra parte, es evidente que existe identidad de acción entre la ejercitada en el presente proceso por el hoy actor en donde se promueve una acción igual a la resuelta por el Juzgado de Tarancón en 6 de abril de 1987 y en base a las mismas circunstancias respecto al arrendamiento, antigüedad del mismo y la facultad subrogatoria del actor debiendo prevalecer cuanto se estima en aquella Sentencia en el sentido de no declarar la cualidad de arrendatario del demandante, pues siendo firme la Sentencia debe desplegar los efectos de la cosa juzgada material en los términos del artículo 1.252 del Código Civil.

NULIDAD DE ARRENDAMIENTO.—EL CONTRATO ES NULO AL NO DARSE LA CONCURRENCIA DE LA CAUSA DE LA OBLIGACIÓN DE LOS CONTRATOS ONEROSOS. EL CONTRATO ES SIMULADO Y, POR TANTO, NULO E INEXISTENTE CONFORME AL ARTICULO 1.261 DEL CÓDIGO CIVIL. (SENTENCIA DE 11 DE JUNIO DE 1992.)

El Juzgado número 2 de Jerez de la Frontera estimó la demanda y la Audiencia de Sevilla confirmó la anterior.

No triunfa la casación. El proceso no se desarrolla dentro del ámbito de la Ley de Arrendamientos de 1980, sino que la demanda se amplía en su objeto principal al interesar la declaración de nulidad del contrato. El Tribunal de apelación consideró el contrato locativo como nulo por falta de causa por ser la renta muy inferior a la normal para una finca de tal naturaleza y entidad. La presunción de causa del artículo 1.277 del Código Civil no es absoluta, pues cede ante prueba en contrario, y así la Sala de apelación llegó a la conclusión de que el contrato por simulado es inexistente al no darse la causa de la obligación de los contratos onerosos, pues no se da la función económica jurídica que la causa representa. La causa debe concurrir no sólo en la formación, sino también durante la vida del convenio hasta su total cumplimiento. La Sala *a quo* llegó a la conclusión de la falta de seriedad del arriendo, que se celebró sin pretender los efectos propios e inherentes al mismo y como un medio que instrumentó el recurrente para continuar dispo-

niendo de la finca, por lo que se dan las notas de apariencia y simulación que determina la falta de causa y lo hacen nulo conforme al artículo 1.261 del Código Civil.

PERTURBACIÓN DE POSESIÓN ARRENDATICIA.—EL DERECHO DE ARRENDAMIENTO NO PERTENECE A TODOS LOS VECINOS DE LA PARROQUIA, SINO A ALGUNOS DE ELLOS QUE SON LOS QUE SE HAN SUBROGADO EN LA POSICIÓN DE LOS PRIMITIVOS ARRENDATARIOS. (SENTENCIA DE 3 DE NOVIEMBRE DE 1992.)

El Juzgado de Mieres desestimó la demanda y la Audiencia de Oviedo revocó la anterior.

Prospera la casación. Los actores alegan que como vecinos de la parroquia de Peñerudes y subrogados en derecho arrendaticio de sus causantes, así como los demás vecinos, son los que tienen derecho al uso de los montes destinados a pastos dentro del Coto de Peñerudes y los demandados deben retirar los ganados de dichos montes. El Juzgado rechazó la demanda, pero la Audiencia Provincial revocó la anterior. Prevalece el motivo cuarto del recurso: La Sentencia de 11 de febrero de 1960 del Juzgado número 1 de Oviedo dijo que los demandantes eran arrendatarios *pro indiviso* junto con otros vecinos de la parroquia de Peñerudes de los montes destinados a pastos dentro del Coto. La Sala *a quo* comete un error cuando trata el arrendamiento como un derecho que pertenece a todos los vecinos de la parroquia, porque la Sentencia del Juzgado era clara en cuanto determina que la propiedad del Coto había concedido no un único derecho de arrendamiento a los vecinos de Peñerudes, sino múltiples derechos, independientes unos de otros sobre un mismo objeto, por lo que los actores no estaban legitimados para actuar en nombre de otros vecinos dado que no había comunidad en la titularidad del derecho arrendaticio. La Sentencia de 11 de febrero de 1960 no atribuyó un derecho de arrendamiento a todos los vecinos de Peñerudes de forma colectiva, sino a ciertas y determinadas personas que reunían aquella condición. No basta ser vecino de la parroquia para tener derecho de arrendamiento, sino que es necesaria la prueba de que se han subrogado en la posición de los primitivos arrendatarios, lo que no ha sucedido.

ACCESO A LA PROPIEDAD.—LOS HIJOS SE SUBROGAN EN LA POSICIÓN PROCESAL DE SU PADRE, EL ARRENDATARIO, QUE TENIA LA CONDICIÓN DE CULTIVADOR PERSONAL, SIN QUE ELLOS TENGAN QUE OBTENER DICHA CUALIDAD, LO QUE SERIA OBJETO DE OTRO LITIGIO. (SENTENCIA DE 14 DE DICIEMBRE DE 1992.)

El Juzgado número 3 de Vitoria desestimó la demanda y la Audiencia Provincial de Bilbao rechazó la apelación.

Triunfa la casación. La Sentencia de primera instancia, confirmada por la de la Audiencia, rechazó la demanda por no acreditarse que el actor fuera profesional de la agricultura y efectuase el cultivo directo y personal. Fallecido el arrendatario, son sus hijos los que podrían ejercitar la acción como subrogados *mortis causa*, pero para ello tendrán que acreditar su condición de cultivadores personales, lo que no ocurre aquí según la Sentencia de apela-

ción. Pero los hijos no ejercitaron tal acción, sino que se subrogaron en el procedimiento iniciado por su padre que fue el que lo ejercitó, siendo transmitido *monis causa* el derecho de acceso a la propiedad. Los recurrentes no pretenden ejercer un derecho con base en la existencia de una subrogación en el arrendamiento en virtud del artículo 73 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, sino mantener la acción instada por su causante como continuadores del mismo, formando parte del patrimonio relicto, al amparo de lo dispuesto en el artículo 661 del Código Civil, el derecho arrendaticio. Los recurrentes ejercitan el derecho de acceso como causahabientes o herederos testamentarios del arrendatario a través de la sucesión procesal. Existe un precepto en la Ley de Arrendamientos Rústicos que contempla la continuación del fallecimiento del titular, el artículo 79, señalando los sucesores en el arrendamiento, pero exigiendo en su número 2 que el sucesor ha de ser profesional de la agricultura, cualidad que no concurre en los recurrentes; pero la extinción del arrendamiento no ha sido controvertida por los litigantes y no se puede declarar la extinción del contrato por no haber sido suplicada en la contienda, prevaleciendo no obstante que por la *perpetuatio actionis* sólo debe dirimirse si aquel actor ejerciente tenía derecho de acceso a la propiedad. No fue objeto de la acción inicial si los hijos son o no profesionales de la agricultura y por ello la constatación de aquella circunstancia carecía de las garantías ínsitas en el juego del principio de la contradicción de toda contienda. Los hijos tienen derecho a poder instar, si les interesa, la posibilidad de continuar el arrendamiento en los términos previstos en el artículo 79 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

Arrendamientos urbanos

RESOLUCIÓN DE CONTRATO.—NO ES NECESARIO QUE SEA DEMANDADO EL TERCERO QUE FORMA PARTE DE LA SOCIEDAD QUE SE INTRODUCE EN EL ARRENDAMIENTO EN LUGAR DE LOS ARRENDATARIOS. (SENTENCIA DE 9 DE JUNIO DE 1992.)

El Juzgado número 1 de Las Palmas desestimó la demanda, pero la Audiencia Provincial estimó la apelación.

La casación no prospera. Los arrendatarios introdujeron a un tercero constituyendo una sociedad irregular, asignándole el 15 por 100 de las participaciones, por lo que parece que dicho tercero debió haber sido demandado; pero aparte de que esto era cuestión nueva, la jurisprudencia de esta Sala dice que lo característico del litisconsorcio necesario radica en la situación jurídico-material controvertida, con la presencia de todos los interesados, únicos que pueden ser demandados, ya que los que no fueron parte en el contrato carecen de interés legítimo. Debe tratarse de la misma relación jurídico-material, pues si los efectos hacia un tercero se producen con carácter reflejo por una simple conexión, su posible intervención en el litigio no es de índole necesaria, siendo muchas las Sentencias del Tribunal Supremo que así lo recogen, como las que declaran la innecesidad de demandar a los cesionarios o subarrendatarios en los casos de cesión o subarriendo. En cuanto a que el socio del 15 por 100 sólo participa del resultado económico del negocio, sin modificar o trascender el arrendamiento, no puede ser más explícito el contrato de sociedad, ya que éste es un socio con los mismos derechos que los demás socios.

SUBARRIENDO.—EL CONTRATO DE FRANQUICIA ES UN INDICIO MAS DE LA INTRODUCCIÓN DE UN TERCERO EN EL SUBARRIENDO, LO QUE DETERMINA LA RESOLUCIÓN DEL MISMO. (SENTENCIA DE 11 DE JUNIO DE 1992.)

El Juzgado número 2 de Aranjuez estimó la demanda y la Audiencia de Madrid desestimó la apelación.

No se admite la casación. Se introdujo en el subarriendo a persona distinta de la subarrendataria, existiendo pruebas como el cambio de nombre del local, la intervención que en la gestión de lo arrendado alcanzó la empresa de franquicia, los empleados de la arrendataria pasaron a cobrar de la nueva empresa y otros hechos análogos. La existencia del contrato de franquicia, hecho para justificar la presencia de un tercero en el local y eludir la resolución arrendaticia; pero de su contenido no puede deducirse nada que destruya las afirmaciones de la Sentencia, es decir, que ha habido introducción de un tercero en la utilización de la cosa subarrendada. El citado contrato de franquicia no es en realidad determinante de la resolución tomada por la Sentencia recurrida, pero tal contrato no ha sido más que un mero dato de hecho, un indicio más del que se ha obtenido la conclusión de que se ha producido la entrada de un tercero en el disfrute del local y se incurre en causa de resolución.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—AUNQUE EL ARRENDAMIENTO HECHO POR EL USUFRUCTUARIO DEBE EXTINGUIRSE AL FALLECIMIENTO DE ESTE, NO SUCEDE ASI EN LOS SOMETIDOS A LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS POR EXISTIR LA PRORROGA FORZOSA DE LOS MISMOS. (SENTENCIA DE 22 DE JUNIO DE 1992.)

El Juzgado número 1 de Segovia rechazó la demanda, pero prosperó la apelación ante la Audiencia de Madrid, declarando resuelto el contrato.

Triunfa la casación. Cedido por el Ayuntamiento de Segovia el usufructo de un solar por un plazo de cincuenta años —de 1931 a 1981—, sobre dicho solar se construyó un edificio y dos locales. Uno de éstos se cedió en arrendamiento en 1963 por un plazo de quince años, facultando para realizar obras de reforma, conservación o mejora en cualquier tiempo mientras subsista el arrendamiento, así como podía ceder los derechos de este contrato a uno o varios de sus hijos. Al fallecer la arrendataria en 1980, le sucedieron sus hijos. La Sentencia recurrida declaró resuelto el contrato de 1963 por ser gravosas para la propiedad las condiciones pactadas. Pero analizando dicho contrato hay que tener en cuenta que el arrendador fue el usufructuario, cuyo derecho tenía un plazo de cincuenta años, debiendo producirse su extinción en 1981. Ahora bien, cuando el arrendamiento es de fincas urbanas, se produce la subsistencia del contrato al estar amparado por la Ley de Arrendamientos Urbanos. Celebrado el contrato estando en vigor la Ley de 1956, es susceptible de aplicación la prórroga forzosa. Las facultades de cesión concedidas a la arrendataria no las utilizó, pues los recurrentes accedieron al arrendamiento una vez fallecida aquélla al subrogarse en sus derechos conforme al artículo 60 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en relación a la disposición transitoria 11 de la misma. La permanencia en el arriendo por parte de los hijos reviste una situación excepcional, avalada por la subrogación legal y aplicación de la prórroga for-

zosa. Por lo expuesto, la gravosidad pactada carece de eficacia al fallecer la arrendataria sin usar de aquellas facultades. Al haber perdido vigencia el contrato la normativa a aplicar es la que prevé la Ley de Arrendamientos Urbanos. La relación arrendaticia vincula a los recurrentes con el Ayuntamiento de Segovia y ha de mantenerse como subsistente, pues la sucesión en el arriendo persiste como situación legal, no sucediendo así con las condiciones otorgadas por el usufructuario a la arrendataria, pues éstas sólo afectaban y favorecían a dicha causante, manteniéndose solamente durante el usufructo y extinguiéndose al terminar tal derecho.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL.—CONTRA LA RESOLUCIÓN DEL JURADO DE EXPROPIACIÓN SOLO CABE EL RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO NO LOS DERIVADOS DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA. (SENTENCIA DE 23 DE JUNIO DE 1992.)

El Juzgado número 3 de Tarragona declaró resuelto el contrato por causa de expropiación y la Audiencia de Barcelona confirmó la anterior.

No se admite la casación. Acordada la expropiación del local arrendado se extendió por el Ayuntamiento acta de ocupación e ingresado el importe en la Caja General de Depósitos dada la negativa del arrendatario a admitir la indemnización por considerarla insuficiente. El recurrente dice que esta indemnización debía fijarla el Jurado de Expropiación citando la Sentencia de 28 de febrero de 1987; pero está probado que el arrendatario estuvo al corriente de la tramitación del expediente expropiatorio, en el que no compareció ni formuló oposición contra él ni contra las tasaciones o justiprecios practicados y ni siquiera se hizo cargo de los mismos, sin que hubiese recurrido el acuerdo de expropiación. La naturaleza administrativa del expediente de expropiación está fuera de duda aun cuando en materia de indemnización se haga una remisión a las normas de la legislación arrendaticia. La Ley de Expropiación dice que la resolución del Jurado de Expropiación ultima la vía gubernativa, procediendo contra la misma el recurso contencioso-administrativo. La intervención del Jurado se encuentra subordinada al rechazo del interesado al precio ofrecido por la Administración, lo que no ocurre aquí por la conducta pasiva que adoptó el arrendatario recurrente. Es diferente a la Junta de Estimación, a la que se refieren los artículos 73 y 152 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de la que sus resoluciones pueden ser impugnadas en el juicio declarativo correspondiente. El supuesto de la causa 9.^a del artículo 114 de la Ley especial es diferente al de su artículo 70 en relación con el artículo 62.1, que lo es de excepción a la prórroga forzosa, supuesto al que es aplicable el artículo 73; y tal diferencia hace inaplicable al caso de autos la doctrina de la Sentencia de 28 de febrero de 1987.

RESOLUCIÓN DE ARRENDAMIENTO.—LA INSTALACIÓN DE MAQUINAS RECREATIVAS EN UN LOCAL DESTINADO A BAR CONSTITUYE UNA ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA QUE NO SUPONE SUBARRIENDO DEL LOCAL. (SENTENCIA DE 31 DE OCTUBRE DE 1992.)

El Juzgado número 1 de Bilbao estimó la demanda, pero la Audiencia de Burgos revocó la anterior.

No se admite la casación. La cuestión estriba en si la introducción de máquinas recreativas con premio en el interior del local destinado a bar constituye un contrato de subarriendo parcial no permitido, pero interpretando las normas bajo la realidad social del tiempo (art. 3 CC) que pone de relieve la proliferación de aparatos de la más diversa especie en establecimientos destinados a hostelería y bares; dichas actividades han de considerarse como simples actividades complementarias de atracción de clientela que no afectan a la titularidad del negocio, cuyo dueño sigue conservando íntegramente la ocupación del local arrendado, con lo que la relación arrendaticia no puede considerarse afectada. Hay sentencias contradictorias de esta Sala: la de 21 de febrero de 1991 rechazó la existencia de subarriendo por la instalación de una máquina tragaperras, y la de 10 de octubre de 1991 sostiene lo contrario, pero con base en la instalación en un espacio de no más de 100 metros cuadrados de cinco máquinas tragaperras, cuyo rendimiento superaría con creces los límites que permiten calificar su presencia como elemento auxiliar o complementario. El criterio decisivo para reputar la conducta enjuiciada de subarriendo ha de basarse en la entidad económica que se ofrezca o resulte de la instalación de tales mecanismos, cuya presencia no puede sino incidir en cesión o subarriendo, desplazando en su detrimento sensiblemente la propia del arrendatario en el local.

NULIDAD DE ARRENDAMIENTO.—LAS LIMITACIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA NO PUEDEN AFECTAR AL ARRENDAMIENTO, YA QUE LOS ARRENDATARIOS CARECEN DE ACCIÓN PARA PRETENDER LA NULIDAD DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO DE AQUELLAS LIMITACIONES. (SENTENCIA DE 3 DE NOVIEMBRE DE 1992.)

El Juzgado número 6 de Madrid estimó la demanda declarando nulo el arrendamiento y la Audiencia Provincial desestimó la apelación.

Triunfa la casación. En el pliego de condiciones de la subasta acordada por la Cooperativa de Viviendas se hizo constar la prohibición de destinar alguna de ellas a establecimiento de farmacia, lo que quedó recogido en el contrato de compraventa de 8 de junio de 1973, y es indiscutible que la compradora y su hijo conocían la cláusula prohibitiva cuando convinieron el contrato de arrendamiento del local en junio de 1977. En dicho contrato concurren todas las circunstancias del artículo 1.261 del Código Civil, no pudiendo sostener que alguna de ellas queden invalidadas por el mero hecho del conocimiento mencionado, cuya omisión no cabe identificar como cualquiera de los supuestos que recoge el artículo 1.255 del Código Civil como cortapisas a la libertad de contratación. Esa omisión no puede privar de licitud a la causa del arrendamiento, y ni este contrato ni la compraventa anterior permiten semejanza alguna con la figura de la simulación. Si la conducta de los contratantes fuera dolosa o culposa, su repercusión afectaría al contrato de compraventa con la entrada en juego de las sanciones figuradas en la cláusula 8.^a, lo que aconteció con el procedimiento resolutorio que instó la Cooperativa. No se puede encuadrar en las figuras de fraude de Ley y abuso de derecho, ya que el incumplimiento contractual de las cláusulas limitativas de la compraventa afecta a las partes intervinientes en la compraventa, por lo que los actores en cuanto litigan como titulares del arrendamiento carecen de acción para pretender la nulidad del contrato de arrendamiento y, además, el plazo de cuatro años del

artículo 1.301 del Código Civil había caducado cuando se presentó la demanda. En cuanto a la responsabilidad extracontractual del artículo 1.902 del Código Civil, el plazo de un año desde que los actores vinieron a conocer la instalación farmacéutica (1980) hasta la presentación de la demanda (1986) transcurrió con exceso.

RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.—NO RESULTA PROBADA LA RELACIÓN ARRENDATICIA, SINO QUE SE TRATA DE UNA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA QUE REVIERTE AL ESTADO AL FINAL DEL PLAZO DE DURACIÓN. (SENTENCIA DE 26 DE NOVIEMBRE DE 1992.)

El Juzgado número 3 de Valencia desestimó la demanda y la Audiencia Provincial rechazó la apelación.

No prospera la casación. Se siguió procedimiento de apremio por la Tesorería demandada contra la concesión administrativa de explotación de la estación de servicio de que era titular la madre de la demandante. Antes de ser fallado el pleito falleció dicha señora habiéndola sucedido sus herederos, entre los que, al parecer, figura como demandante su hija. No resultó probada la relación arrendaticia que la señora fallecida decía ostentar para explotar la estación de servicio y fue embargada por el procedimiento de apremio por débitos a la Hacienda toda vez que no se acreditó la fecha del contrato, renta alguna del supuesto arrendamiento, plazo por el que se estipuló, ni que uno de los propietarios, el Banco Santander, haya percibido tal renta en ninguna ocasión. Se acredita que el supuesto local no es de negocio sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos y también se probó que se trata de una concesión administrativa a la señora fallecida que nació en 1950, con duración de cincuenta años, al cabo de los cuales revertirá al Estado. Debió ser demandada la arrendataria y una vez fallecida lo serán los herederos, ya que en otro caso afectaría la cosa juzgada de esta Sentencia a personas que no han sido citadas ni oídas en el presente proceso, abriéndose la posibilidad de sentencias contradictorias. La recurrida no era la única heredera de su madre por tener al menos otra hermana más, y no consta que se haya oído a los otros herederos ni se conoce el testamento de la fallecida arrendataria. Si los interesados lo estiman oportuno pueden hacerlo a través de una demanda nueva en la que sean llamadas las personas que sean herederas y aleguen sus defensas sustantivas y procesales, dejando imprejuizada la cuestión de fondo planteada.

C. R. R.