

II. Sentencias del Tribunal Supremo

1. JURISPRUDENCIA CIVIL

Por JOSÉ QUESADA SEGURA y
CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ

III. OBLIGACIONES Y CONTRATOS

EL CONCEPTO DE ILICITUD DE LA CAUSA SE DESENVUELVE EN LA JURISPRUDENCIA CON GRAN AMPLITUD (SENTENCIA DE 1 DE ABRIL DE 1982).

Doctrina de la sentencia.—La ilicitud de la causa viene definida en el artículo 1.275 por la nota de oposición a las leyes o a la moral, cuyo concepto genérico se desenvuelve en la doctrina jurisprudencial con gran amplitud y flexibilidad, aplicándose no solamente en los supuestos de convenciones ilícitas por razón de su objeto o de su motivo, sino también a múltiples negocios jurídicos que, no encerrando en sí ningún elemento de manifiesta antijuridicidad, son ilícitos por el matiz inmoral o de fraude de ley que reviste la operación en su conjunto, en la que destaca como elemento fundamental y característico el ataque o lesión de un interés general de orden jurídico o moral.

APLICACION DE NORMAS DE LA COMUNIDAD DE BIENES A LAS SOCIEDADES CIVILES (SENTENCIA DE 3 DE ABRIL DE 1982).

Doctrina de la sentencia.—La aplicación de las normas relativas a la comunidad de bienes en las sociedades civiles sin personalidad ha de entenderse limitada, como advierte la doctrina, al sustrato material o fondo común formado por los socios, al que sin duda pueden ser llevadas aportaciones con finalidad traslativa y, por tanto, perdiendo su titularidad exclusiva el aportante, por virtud del pacto social con fuerza vinculante plena en las relaciones internas.

LA FALTA DE LITISCONSORCIO NECESARIO, POR AFECTAR AL ORDEN PUBLICO, DEBE SER ESTIMADO DE OFICIO (SENTENCIA DE 15 DE ABRIL DE 1982).

Doctrina de la sentencia.—El respeto a los principios jurídicos de «veracidad de la cosa juzgada» y «de la necesidad de oír y vencer en juicio a quien en él pueda ser condenado, o a quienes pudieran afectar de forma directa los pronunciamientos a recaer», exigen el llamamiento al proceso de cuantos se vean o puedan verse afectados por la resolución definitiva, produciéndose la situación de litisconsorcio, bien activo o pasivo necesario, sin que la circunstancia de que el actor pueda traer al proceso a las personas que crea conveniente le releve de convocar a aquellas que tengan un evidente y legítimo interés en impugnarla y puedan ser afectadas por el fallo a dictar; es por ello por lo que los Tribunales no deben pronunciarse sobre cuestiones atinentes a quienes, no obstante no haber sido llamados a juicio, sean extensivos a ellos los efectos de la cosa juzgada, a virtud del nexo que les une con las partes, cuestión que por afectar al orden público puede y debe ser estimada de oficio.

NUESTRO ORDENAMIENTO NO CONSAGRA LA TEORIA SUBJETIVISTA DE LA INTERPRETACION DEL CONTRATO (SENTENCIA DE 30 DE ABRIL DE 1982).

Doctrina de la sentencia.—Nuestro ordenamiento privado, a pesar de los términos en que está redactado el artículo 1.281 del Código Civil, no consagra de forma absoluta la teoría subjetivista de la interpretación del contrato, ya que en caso de criterios dispares entre los contratantes, los Tribunales han de atender a la voluntad común de ambos y desatender la voluntad interna meramente subjetiva de alguno de ellos, de modo que la intención de los contratantes no es lo que ellos quisieron, sino lo que decida un observador imparcial, en este caso el Tribunal *a quo* con arreglo a lo pactado, a la buena fe, al uso y a la ley, como se deduce del artículo 1.258 del mismo Código sustantivo, y en esa operación, como manifiesta la regulación legal, hay un predominio evidente de elementos objetivos.

LA CONTRATACION CIVIL Y LA ADMINISTRATIVA TIENEN EN COMUN LA ELABORACION «IUSCIVILISTA» DEL CONTRATO (SENTENCIA DE 11 DE MAYO DE 1982).

Doctrina de la sentencia.—La distinción entre la contratación civil y la administrativa no puede plantearse en términos de nítida singularidad de ésta frente a aquélla, sino que es a partir de una común plataforma sustentadora, constituida por la elaboración iuscivilística del contrato, como ha de investigarse en qué casos la Administración comparece en la relación jurídica en términos que convierten esta relación en contrato administrativo y cuándo lo hace con carácter que atribuye a la convención establecida la naturaleza de puro negocio de Derecho privado. La doctrina científica de más acusado relieve acepta que para la caracterización de los contratos ad-

ministrativos ha de seguirse el criterio de que cuando lo que un sector doctrinal ha llamado, con expresión feliz, modulación del contrato por la Administración —variantes introducidas por su presencia en la genérica institución contractual— alcanza cierta intensidad es predicable la atribución a la jurisdicción contenciosa de los litigios que versen acerca del contrato en tal situación, debiendo ponderarse dicha modulación en el ámbito de actuación que a la Administración le corresponde como propio de sus funciones peculiares. La legalidad española sufrió una importante innovación después de la nueva Ley de Contratos del Estado, no sólo al ampliar el campo de los convenios que deben reputarse contratos administrativos, sino muy principalmente al sustituir en materia de supletoriedad el tradicional criterio de la aplicabilidad de las normas administrativas, sólo como excepción a la normativa de Derecho común, por el principio de autointegración del propio ordenamiento administrativo, que en la materia de contratos ha de considerarse ya dotado de un verdadero derecho objetivo autónomo al establecer el artículo 4.º, regla 2.ª, de la Ley de Contratos del Estado que en caso de silencio contractual o legal sea la misma ley o los principios generales derivados del ordenamiento administrativo los que en preferente lugar rijan como supletorios.

LA RUINA A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 1.591 DEL CODIGO CIVIL ES UN CONCEPTO MAS AMPLIO QUE EL DEL ARRUINAMIENTO «STRICTU SENSU» (SENTENCIA DE 17 DE MAYO DE 1982).

Doctrina de la sentencia.—Como tiene declarado esta Sala en Sentencia de 20 de noviembre de 1959, la ruina a que se refiere el artículo 1.591 del Código Civil es un concepto más amplio que el del arruinamiento *strictu sensu*, toda vez que comprende incluso aquellos defectos de la construcción tan graves que permitan intuir o temer una próxima pérdida de la obra.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.º, 1, en relación con el 1.591, ambos del Código Civil, las normas han de interpretarse, además de en su sentido propio, en relación con la realidad social de su tiempo, y hoy cabe decir que, acaso como reacción, el individualismo que caracterizó otras épocas ha sido sustituido por un criterio de marcada socialización, lo que en el plano jurídico se ha traducido en una cada vez mayor influencia del criterio objetivo, que en este concreto supuesto se traduce en el hecho de que quien obtiene beneficios con la realización, explotación, dirección, etcétera, de algo que entraña un riesgo debe en principio responder de las consecuencias que de ello pueda derivar.

LOS CONTRATOS MIXTOS DEBEN REGULARSE SEGUN EL PRINCIPIO DE ANALOGIA (SENTENCIA DE 19 DE MAYO DE 1982).

Doctrina de la sentencia.—El problema del contrato mixto no es el de su admisión, sino el de su regulación, siendo conocidas al respecto las tres direcciones doctrinales que, iniciadas en Alemania, se desarrollaron en Italia y en España: en primer lugar la de la *absorción* o prevalencia, según la que serán de aplicar las reglas del contrato cuyos elementos sean predomi-

nantes, que absorbería a los demás; en segundo término la de la *combinación*, que postula una especie de «alfabeto contractual», consistente en tener en cuenta los elementos concretos más que el contrato nominado del que derivan, y finalmente una *ecléctica*, partidaria de utilizar uno u otro criterio, según la combinación de elementos que intervenga en cada caso particular, siendo de observar que la tendencia moderna rechaza las tres posturas volviendo al viejo principio de la *analogía*, a cuyo tenor habrán de ser tenidos en cuenta los tipos contractuales más afines de acuerdo con la voluntad de las partes, sin que la preferencia de uno o de otro suponga aplicación inflexible de sus reglas legales, y dependiendo la solución en última instancia de lo que decida, con su prudente arbitrio, la autoridad judicial.

FALTA A LA BUENA FE EL QUE EJERCITA SU DERECHO CON RETRASO DESLEAL (SENTENCIA DE 21 DE MAYO DE 1982).

Doctrina de la sentencia.—Se falta a la buena fe cuando se va contra la resultancia de los actos propios, se realiza un acto equívoco para beneficiarse intencionadamente de su dudosa significación o se crea una apariencia jurídica para contradecirla después en perjuicio de quien puso su confianza en ella, señalando también la doctrina científica moderna más autorizada que actúa contra la buena fe el que ejercita un derecho en contradicción con su anterior conducta, en la que hizo confiar a otro —prohibición de ir contra los propios actos—, y especialmente infringe el mismo principio el que ejercita su derecho tan tardíamente que la otra parte pudo efectivamente pensar que no iba a actuarlo —retraso desleal—, vulnerando tanto la contradicción con los actos propios como el retraso desleal las normas éticas que deben informar el ejercicio del derecho.

NUESTRO ORDENAMIENTO CONTINUA RESPONDIENDO AL PRINCIPIO BASICO DE LA RESPONSABILIDAD POR CULPA (SENTENCIA DE 27 DE MAYO DE 1982).

Doctrina de la sentencia.—Aun sin desconocer en la esfera de la culpa extracontractual la evolución experimentada por el principio subjetivista en la doctrina y en la jurisprudencia hacia pautas propias de la responsabilidad objetiva, bien imponiéndola como contrapartida de la actividad provechosa pero generadora de riesgos para los demás (*ubi emolumentum, ibi onus*), ora acudiendo a la inversión o atenuación de la carga de la prueba o a la elevación del nivel de cuidado exigible, que ha permitido hablar de la regla del «agotamiento de la diligencia», en modo alguno viene permitida la exclusión sin más del básico principio de la responsabilidad por culpa a que responde nuestro ordenamiento positivo, lo que comporta la indeclinable necesidad de que el acto dañoso tenga que ser antijurídico por vulnerar una norma, aun la más genérica (*alterum non laedere*), protectora del bien lesionado, y culpable, esto es, imputable a negligencia o dolo del agente, por más que la diligencia obligada abarque no sólo las prevenciones y cuidados reglamentarios, sino también todos los que la prudencia

imponga para prevenir el daño; y desde luego habrá que partir del postulado de que la culpa de la víctima exonera al agente cuando es único fundamento del resultado.

NO TODA DISCONFORMIDAD DE UN ACTO CON UNA LEY DETERMINA LA NULIDAD RADICAL DE AQUEL (SENTENCIA DE 28 DE MAYO DE 1982).

Doctrina de la sentencia.—La sanción de nulidad de los actos ejecutados contra lo dispuesto en la ley, cuando no existe sanción de nulidad *per se*, no hay que interpretarlo con criterio rígido, sino flexible, teniendo en cuenta que no toda disconformidad con una ley cualquiera, o toda omisión de formalidades legales que puedan ser meramente accidentales, determina una consecuencia de absoluta o radical nulidad, pues no toda norma jurídica contiene regla de derecho necesario, lo que conduce a que en tal aspecto deba extremarse la prudencia, analizando para ello la índole y finalidad del precepto legal contrariado y la naturaleza, móviles, circunstancias y efectos previsibles de los actos realizados, para concluir declarando válido el acto, pese a la infracción legal, si la levedad del caso así lo permite o aconseja.

NOVACION MODIFICATIVA; LA OBLIGACION NO SE EXTINGUE (SENTENCIA DE 7 DE JUNIO DE 1982).

Doctrina de la sentencia.—El artículo 1.204 se refiere a la novación propia o extintiva, exigiendo para que «una obligación quede extinguida» el específico *animus novandi* o que la antigua y la nueva obligación sean de todo punto incompatibles, que no es el supuesto en el que la obligación simplemente se modifica (novación impropia o modificativa), de acuerdo con el número 2 del artículo 1.203, es decir, «sustituyendo la persona del deudor» por otro nuevo que asume la obligación (la misma e idéntica obligación) que tenía el anterior, que no requiere aquel *animus* extintivo, justo porque la obligación no se extingue; lo que requiere el artículo 1.205 en estos casos de sustitución del deudor es el «consentimiento del acreedor», sin exigirse que tenga que recaer en el momento mismo en que los dos deudores acuerdan la operación.

ACTOS QUE IMPLICAN ACEPTACION TACITA DE HERENCIA (SENTENCIA DE 15 DE JUNIO DE 1982).

Doctrina de la sentencia.—Nuestra doctrina y jurisprudencia, bajo el milenarismo influjo del Derecho romano, ante la imposibilidad de fijar *ex lege* todos los actos que pudieran implicar aceptación de la herencia, opta por atribuir este efecto a aquellos actos que, más que por sí mismos o mero actuar, indiquen la intención de querer ser o manifestarse como herederos —*pro herede gestio*, con la salvedad del *pietatis vel custodiae causa*—, es decir, de actos que revelen la idea de hacer propia la herencia, mirándola como tal y no con la intención de cuidar el interés de otro; en suma, como

decían las Partidas, realizar «actos de señor», que sólo pudiera realizar el causante o su sucesor.

Ya la jurisprudencia decidió que suponían aceptación tácita los actos del heredero reflejados en el cobro de los créditos hereditarios o bien el hecho de interponer demanda relativamente a los bienes relictos.

J. Q. S.

ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

RESOLUCION.—NO PUEDE ADMITIRSE LA REVISION PORQUE LA RENTA ES INFERIOR A LA CUANTIA MINIMA SEÑALADA PARA ESTE RECURSO EXTRAORDINARIO (SENTENCIA DE 2 DE JUNIO DE 1981).

Se presenta demanda de resolución del arrendamiento ante el Juzgado número 3 de Burgos, habiéndose celebrado el contrato verbalmente en 1964 y sin plazo de duración, por lo que debió caducar a los seis años. Se reclaman también las cuotas de la Seguridad Social Agraria de 1972 a 1977, satisfechas por el demandante y debidas por el arrendatario. El Juez declara resuelto el contrato y lo mismo hace la Audiencia Territorial.

El recurso de revisión se funda en que la duración del arrendamiento de renta inferior a 5.000 pesetas será de tres años, con prórrogas sucesivas durante quince años. Pero se rechaza porque, de conformidad con lo dispuesto en el número 4 del artículo 52 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos y la remisión que la Ley de Enjuiciamiento Civil hace al número 5 del artículo 51 y al número 3 del artículo 1.729, no ha lugar a la admisión del recurso cuando la cuantía es inferior a 20.000 pesetas, siendo en este caso inferior a las 5.000.

RESOLUCION DE APARCERIA.—NO SE HA PROBADO EL FRAUDE Y DESLEALTAD DEL APARCERO, POR LO QUE NO PROCEDE LA RESCISION DEL CONTRATO (SENTENCIA DE 5 DE OCTUBRE DE 1981).

En 1974 una sociedad dio en aparcería unas fincas que componen una unidad de cultivo, reservándose el derecho a cazar en ella, y el monte, así como el cultivo de unas 100 hectáreas. No estando de acuerdo con la conducta del aparcero se presentó demanda de resolución ante el Juzgado de Motilla del Palancar. El demandado alega que lo que se trata es de evitar el retracto o la indemnización al aparcero, ya que las fincas habían sido vendidas en documento privado, rechazando además todas las pretendidas anomalías alegadas por la entidad demandante. El Juzgado admitió la excepción de falta de legitimación del actor y no entró en el fondo del asunto, pero la Audiencia Territorial modificó la anterior, rechazando la excepción de falta de legitimación y desestimando la demanda.

No prospera el recurso de revisión. No existe error de hecho, ya que debía citar los documentos básicos del manifiesto error que denuncia, pero aun admitiendo que los documentos sean los que sirven a la parte para

fundamentarlos, ha de tenerse en cuenta que el error de hecho ha de ser «manifiesto», que resulte directamente de los documentos aportados al pleito, pues de no ser así es probable que exista algún error, pero no será estimable para determinar la rectificación de hechos probados, pues según reiterada jurisprudencia, los documentos han de concretar una flagrante contradicción entre lo expuesto en ellos y lo resuelto en la sentencia, pero lo que aquí se acredita es la discrepancia de la parte recurrente con relación a las consecuencias habidas por la Sala de instancia, siendo a ésta sola a la que incumbe la facultad de apreciación de la prueba. No existe el subarriendo pretendido por la actora ni las irregularidades que la recurrente señala como hechos determinantes de la deslealtad y del fraude del aparcerero. La nota característica de la aparcería es la mutua confianza que ha de existir entre propietario y aparcerero, pero el incumplimiento de las obligaciones de éste ha de estar plenamente probado, y la Sala declara que tal deslealtad no se ha producido.

RETRACTO.—NO PROCEDE PORQUE EN LA FECHA DE INTERPOSICION DE LA DEMANDA HABIA CADUCADO LA ACCION (SENTENCIA DE 17 DE JUNIO DE 1981).

Enterado el arrendatario, según su afirmación, de la venta de la finca a través del Registro, presentó demanda de retracto ante el Juzgado de Arenas de San Pedro, que apreció la excepción de incompetencia de jurisdicción por no exceder la renta de 5.000 pesetas. A su vez, el Juzgado de Distrito alegó también incompetencia, interponiéndose la definitiva demanda ante el de Primera Instancia. El propietario alegó que el arrendatario había conocido la venta con anterioridad, habiendo pagado incluso la renta al adquirente, con lo que reconoció explícitamente el carácter de dueño del mismo. El Juzgado de Arenas admitió la demanda, pero la Audiencia de Madrid revocó la sentencia, declarando no haber lugar al retracto.

No tiene éxito el recurso de revisión. Según el contrato, el arrendatario había de pagar la renta el 1 de julio de cada año, y la renta de 1975-1976 le fue exigida por el nuevo propietario, entregándole el recibo que ha rehusado presentar en autos, no obstante haber sido requerido judicialmente para ello, luego en esta fecha había tenido cabal conocimiento de la enajenación que posibilitaba el ejercicio del retracto del artículo 16 del Reglamento, derivando de dicha afirmación la Sala sentenciadora que la acción, para hacer efectivo tal derecho, había caducado en 25 de octubre de 1975, en que se interpone la demanda. Frente a esto no consigue probar el actor que la fecha de inicio para el cómputo del plazo para ejercitar la acción haya que situarlo en septiembre del mismo año, haciendo supuesto de la cuestión debatida y situando la fecha en la que conviene al recurrente según la tesis que mantuvo en la instancia.

DESAHUCIO.—MEDIANTE CARTA DEL ARRENDATARIO RENUNCIANDO A SEGUIR EN LAS FINCAS ARRENDADAS, SE DIO LUGAR AL FUNDAMENTO PARA EJERCITAR LA ACCION DE DESAHUCIO (SENTENCIA DE 26 DE JUNIO DE 1981).

El contrato de arrendamiento de 1968 era por ocho años prorrogables, diciendo su cláusula 3.ª que para poder utilizar la prórroga de otros ocho años no es preciso que el arrendatario tenga autorización del arrendador, sino que serán los arrendadores los que con un año de antelación avisen al arrendatario por escrito manifestando su deseo de dejar nulo el contrato. En 1975, proponiéndose vender la finca, se iniciaron las negociaciones para resolver el contrato por parte del propietario, dirigiendo una carta el arrendatario en la que expresaba su deseo de abandonar la finca. En 1976, vendida la finca, los compradores, mediante acta notarial, notifican la idea de iniciar la explotación personal de las fincas adquiridas por parte de ellos, pero el arrendatario contestó a través de Notario, no aceptando el requerimiento, por lo que se demanda el desahucio ante el Juzgado de Jaca, que desestimó la demanda, aunque revocó esta resolución la Audiencia de Zaragoza.

No ha lugar al recurso de revisión. La sentencia tiene por desistido al arrendatario recurrente, por no haber consignado las rentas vencidas durante la tramitación del pleito, según el artículo 54 del Reglamento, ya que este requisito es de orden público apreciable de oficio, pero además las excepciones del demandado fueron desestimadas por el juzgador de primer grado y éste no recurrió contra la sentencia ni se adhirió a la apelación del demandante, lo que es suficiente para desestimar el motivo, ya que si no ejercita el recurso de apelación respecto a ellas, no puede ahora ejercitar el de revisión, ya que en ese punto la resolución tiene el carácter de firme, puesto que el recurso de revisión exige haber agotado todos los recursos ordinarios, según reiterada jurisprudencia. El recurrente argumenta que su renuncia se basaba en que se vendieran todas las fincas, pero algunos arrendadores no lo hicieron, por lo que no se cumplió la condición, careciendo de eficacia la obligación asumida en cuanto a la resolución del contrato; pero olvida el recurrente que se declaró probado por la sentencia de la Audiencia que el demandante es propietario de ciento ochenta y cuatro fincas adquiridas por escritura de 1976, y que el arrendatario convino en dar por resuelto el arriendo siempre que las fincas sean adquiridas por un tercero, y como todas las fincas fueron vendidas, la condición impuesta por el recurrente se cumplió, por lo que, conforme al artículo 1.114 del Código Civil, la obligación nació y es exigible, y la resolución contractual dio lugar a la acción de desahucio ejercitada en la demanda, ya que existió mutuo acuerdo. Como el contrato de compraventa comprendía todas las fincas arrendadas, es indudable que siendo objeto del desahucio todas ellas, no se produce un desahucio parcial, al comprender la totalidad de las fincas.

RESOLUCION.—LA PRIORIDAD SUCESORIA DEL CONYUGE EXCLUYE TODO DERECHO A FAVOR DE LOS OTROS HEREDEROS EN EL ARRENDAMIENTO (SENTENCIA DE 3 DE JULIO DE 1981).

Ante el Juzgado de Peñarroya-Pueblonuevo, se presenta demanda solicitando resolución del arrendamiento, concertado en 1974 por un plazo de seis años, siendo la finca de aprovechamiento ganadero, y sin derecho a prórrogas. En 1979, fallecido el arrendatario, se notifica la subrogación de la viuda e hijos en el arrendamiento y su deseo de prorrogarlo por otros seis años, a lo que se opuso la actora, que interpuso la demanda, que fue admitida tanto por el Juzgado como por la Audiencia de Sevilla.

No tiene éxito el recurso de revisión. De los términos del requerimiento dirigido a la arrendadora, se deduce que los requirentes pretendían la continuación en el arrendamiento como un conjunto colectivo de personas, sin discriminar cuál de ellos ha de ser el verdadero continuador en el contrato, lo que implica, en el caso concreto, que la explotación arrendaticia se lleva también por los hijos del arrendatario, hipótesis que hace recaer el supuesto en la causa de desahucio del artículo 28, número 4, del Reglamento, ya que la prioridad sucesoria del cónyuge excluye todo derecho a favor de los restantes parientes que tendrían derecho, en su caso, según el artículo 18 del Reglamento. Esta doctrina ha sido recogida por la Sala 6.ª del Tribunal Supremo en reiteradas ocasiones, lo que supone la exclusión de otras personas, siendo la razón de este criterio el existir por imperio de la ley unidad contractual que impide el carácter mancomunado o solidario en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del arrendamiento, al no permitirse que surja una pluralidad de personas donde existía una sola, ya que de surgir tal conjunción de individuos, se llegaría a una confusión de derechos inexplicable, lo que corrobora la nueva Ley de 1980, señalando de modo expreso un orden sucesorio en el arrendamiento.

DESAHUCIO.—EL DERECHO A LA PRORROGA LEGAL ES INDEROGABLE POR LA VOLUNTAD PARTICULAR, SIN QUE SEA ADMISIBLE LA TACITA RECONDUCCION PACTADA, PROCEDIENDO EL DESAHUCIO POR EL TRANSCURSO DE LA PRORROGA SEÑALADA POR LA LEY (SENTENCIA DE 3 DE OCTUBRE DE 1981).

Se realizó el contrato en 1966 por un plazo de cinco años, con prórroga tácita por años sucesivos de no avisar alguna de las partes. Por donación de los padres pasa la finca a los actuales propietarios, que interponen demanda ante el Juzgado de León número 2 solicitando el desahucio de la finca, pero el Juzgado lo desestima, aunque la Audiencia de Valladolid revocó esta resolución estimando la demanda.

El recurso de revisión no prospera. El contrato tenía una duración mínima de seis años por imperativo del precepto legal, inderogable por la voluntad privada; de seis años con derecho a prórroga de otros seis años, terminando el 1 de marzo de 1978, sin que a ello sea óbice la cláusula contractual que fijaba cinco años de duración prorrogables, pues tal cláusula, contraria a la normativa legal, ha de tenerse por no puesta y sustituida por las disposiciones legales que regulan el caso, sin que sea admisible que una cláusula pueda escindirse de su contenido, estimando válidos los

pactos que puedan favorecer al arrendatario y carentes de eficacia aquellos otros beneficiosos para el arrendador, cuales eran los que facilitaban la extinción del arrendamiento sin ninguna condición, salvo la del preaviso a los cinco años de iniciado, habiendo sustituido el sistema de prórrogas legales de la legislación especial al de la tácita reconducción del artículo 1.566 del Código Civil.

RESOLUCION.—NO PUEDE PROBARSE POR TESTIGOS LA PRORROGA DEL CONTRATO, POR SER ESTE UN SUPUESTO EN EL QUE SUELEN INTERVENIR LOS ESCRITOS, COMO SE DEDUCE DEL MISMO CONTRATO (SENTENCIA DE 5 DE OCTUBRE DE 1981).

En 1974 se cedió una finca en arrendamiento por seis años, falleciendo la propietaria en 1978. Transcurrido el plazo y teniendo intención de realizar el cultivo directo de la finca los dueños, se interpone demanda de desahucio ante el Juzgado de Ecija, que la admite, así como la Audiencia en apelación, imponiendo a los actores la obligación de cultivar directamente la finca durante seis años.

Se rechaza el recurso de revisión. Las reglas de la sana crítica que han de inspirar la apreciación de la prueba testifical en cuanto a la prórroga verbal del contrato por seis años no son susceptibles de ser impugnadas en casación o revisión, según reiterada jurisprudencia, ya que al no constar en precepto alguno que pueda citarse como infringido, es evidente que el Juez de instancia tiene facultades amplísimas para apreciar dicha prueba, y más en este caso, cuando se trata de relación jurídica en que de ordinario suelen intervenir escrituras, siendo ése el sistema que se mantuvo en el sistema arrendaticio concertado, y, además, el propio contrato, en su estipulación octava para las mejoras útiles en la finca, como son las obras de regadío, previene consentimiento expreso y escrito de la arrendadora con pacto para cada caso concreto de las condiciones en que se realicen. Tampoco puede admitirse el error en cuanto a la apreciación de la prueba pericial, ya que, en todo caso, la prueba pericial evidenciaría la realización de las obras de riego, pero no que exista el convenio de prórroga por seis años del contrato de arrendamiento, objeto de controversia. Los recurrentes sientan como real esa prórroga, haciendo supuesto de la cuestión, tratando de sustituir con su personal criterio el más autorizado de la Sala de instancia.

DESAHUCIO.—NO PUEDE APLICARSE LA PRORROGA DEL DECRETO-LEY DE 1978, YA QUE EN LA FECHA DE ESTA DISPOSICION ESTABA EXTINGUIDO EL CONTRATO (SENTENCIA DE 7 DE OCTUBRE DE 1981).

En 1972, los actores formalizaron contrato de arrendamiento por tres años de 67 fincas, y pasados tres años, se añadiría una finca más a las arrendadas, con elevación de renta. Transcurridos el plazo y la prórroga legal, el demandado ha cedido las fincas a terceras personas, por lo que se interpone demanda ante el Juzgado número 3 de Burgos, que estimó en parte la demanda, admitiendo la resolución del contrato, pero condenando al demandado a pagar por el concepto de Seguridad Social una cantidad

inferior a la reclamada por los actores. En la apelación triunfa el demandado, no concediendo la resolución.

Tiene éxito el recurso de revisión. El principal argumento utilizado por la sentencia *a quo* para justificar la revocación consiste en decir que el contrato no puede considerarse extinguido por expiración del plazo, puesto que los apreciables aumentos de renta entrañan una verdadera novación del contrato, lo cual no puede admitirse, ya que el arrendatario pagó siempre en trigo y cebada, cuyo importe en pesetas variaba en la valoración de los organismos oficiales de acuerdo con la fluctuación del mercado, variaciones que no pueden reputarse del precio pactado, que lo fue siempre en la cantidad y especie convenidas, aunque tuviera con el tiempo distinto valor el dinero, cuyas posibles diferencias fue lo que se trató de evitar con el establecimiento de esa auténtica cláusula de estabilización que tanto la ley como la jurisprudencia admiten en su integridad; pero es que, aunque aquellas fluctuaciones del precio se interpretasen como variaciones del mismo, tampoco puede considerarse como novación extintiva, según el Tribunal Supremo, con reiteración y coincidencia que exonera de la cita particularizada de sentencias, y si ello es así, resulta que el contrato de 1 de enero de 1972 quedó extinguido por expiración del plazo el 1 de enero de 1978, sin que pueda aplicarse la disposición transitoria del Decreto-ley de 30 de junio de 1978, ya que en la fecha de esta disposición el contrato estaba extinguido.

RETRACTO.—AL NO TENER LA FINCA TRANSMITIDA LA CUALIDAD DE «TIERRAS», NO PROCEDE EL RETRACTO DE COLINDANTES PRETENDIDO (SENTENCIA DE 19 DE OCTUBRE DE 1981).

El demandado adquirió en subasta en juicio laboral una finca que linda por todos sus extremos con terrenos del actor, por lo que se interpuso demanda de retracto, conforme al artículo 1.518 del Código Civil, ante el Juzgado de Guía, que la desestimó, confirmándola la Audiencia de Las Palmas.

También se rechaza el recurso de casación por infracción de ley. La cuestión que se discute es si la finca tiene la cualidad de rústica para justificar el retracto de colindantes. La finca es un estanque de ochenta horas de agua de 18 litros por segundo, que posee los accesorios necesarios para riego, ocupando una superficie de sesenta metros cuadrados aproximadamente. El Juez dice que al estanque se pueden dar diversos destinos: agrícola, industrial o urbano, y aunque se incorpore a otra finca no evita el minifundio, pues sólo sirve para el beneficio del propietario, tendiendo a un fin distinto del interés público, que protege el artículo 1.523 del Código Civil, por lo que no se le puede considerar rústico a los efectos de este artículo. El espíritu del Código es facilitar algún remedio a la división excesiva de la propiedad territorial, lo que corrobora la doctrina de esta Sala, en cuanto que ambas fincas han de ser rústicas; el artículo habla de «tierras», luego de «tierras» o de sus accesorios se ha de tratar, y al no darse esa cualidad en el estanque vendido, no se le puede considerar como finca rústica para el retracto. Por tanto, la Sala no ha violado la doctrina elaborada por la jurisprudencia para distinguir las fincas urbanas de las rústicas.

ARRENDAMIENTOS URBANOS

SUBARRIENDO.—ES VALIDA LA CLAUSULA RELATIVA A LA PREFERENCIA DEL SUBARRENDATARIO PARA CONVERTIRSE EN ARRENDATARIO CUANDO TENGA LUGAR LA RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (SENTENCIA DE 23 DE JUNIO DE 1981).

En 1970 se adquirió en subarriendo por el actor un local de negocio, arrendado a una sociedad anónima en condiciones muy onerosas, que hacen sospechar al subarrendatario la simulación del contrato de arrendamiento, con el fin de evitar la aplicación de las normas imperativas que la Ley de Arrendamientos Urbanos establece para el arrendador. Celebrada conciliación sin avenencia, se presenta demanda ante el Juzgado número 4 de Barcelona, solicitando la declaración de la simulación del arrendamiento, siendo el subarriendo, en realidad, el único arrendamiento existente, aduciendo alternativamente que si existió tal subarriendo, entre en juego la cláusula por la que el subarrendatario tiene preferencia para convertirse en arrendatario, caso de dejar éste el local, lo que ha sucedido ahora al dar la entidad arrendataria por rescindido el contrato. El Juzgado estimó la demanda reconociendo que el actor se ha convertido en arrendatario directo de la industria y local de negocio con las condiciones estipuladas en el contrato de 1970, lo que confirma la Audiencia.

No prospera el recurso de casación. La inscripción en la Cámara Oficial Urbana de Barcelona no demuestra qué clase de arrendamiento es a efectos de su naturaleza jurídica, pues la inscripción en esta Cámara no tiene reflejo sustantivo alguno en el régimen de tales contratos, fuera de lo pertinente a las fianzas, que, en la cuantía prevenida por el artículo 105 de la Ley arrendaticia, se regulan por su normativa especial. Se pretende que por la prueba de presunciones se demuestre tanto la inexistencia de arrendamiento entre la sociedad y el demandado, como la existencia de un arrendamiento de local de negocio y no de industria entre el arrendador y el actor, como arrendatario, y la inexistencia de una industria supuestamente arrendada y luego subarrendada, pretendiéndose que esta Sala, por la vía de presunciones, altere el *factum* establecido por la Sala, lo que le está vedado, ya que para la casación el único medio probatorio admisible es el documento auténtico que demuestre la equivocación del juzgador, estándole cerrada la utilización de otros medios probatorios. En casación se puede censurar el uso que en la instancia se haya hecho de este medio —el de presunciones—, pero no se puede combatir la apreciación del material probatorio, efectuado en la misma instancia.

REVISION DE RENTA.—NO ES ILEGAL LA REVISION DE RENTA QUE FUNCIONA «A PETICION DEL ARRENDADOR», YA QUE ELLO NO QUIERE DECIR QUE LA REVISION SE HAGA UNILATERALMENTE NI SOLO AL ALZA, COMO PRETENDIA EL DEMANDADO (SENTENCIA DE 23 DE NOVIEMBRE DE 1981).

En 1971, el Delegado de Hacienda de Valladolid adquirió en arrendamiento unos locales para la Delegación de Trabajo de esta provincia, pac-

tándose una renta que sería revisable cada dos años con referencia al índice medio del coste de la vida del Instituto Nacional de Estadística, calculando la variación sobre la renta total abonada en cada momento, incluidas las cantidades asimiladas a renta, de forma que si la renta legal más las cantidades asimiladas fuere igual o superior a la renta adaptada, no se producirá aumento, estándose en cuanto a las demás reglas de revisión, a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos. La Delegación de Hacienda exigió que se hiciese constar que la revisión se haría «a petición del arrendador», añadiendo que nunca, amparada en esa cláusula, pondría ningún obstáculo la Administración. En 1975 se hizo un aumento, y en 1977 se pretendió otro, pero la Asesoría del Ministerio dijo que tenía fundadas dudas sobre la legitimidad de la cláusula de revisión, por lo que se interpuso reclamación en vía gubernativa, que fue rechazada, interponiéndose entonces la reclamación en vía judicial ante el Juzgado número 2 de Valladolid, solicitando la validez de la cláusula 4.ª del contrato. El Juzgado absolvió de la demanda a la Administración por inadecuación de procedimiento, sin entrar en el fondo del asunto. La Audiencia estimó la apelación declarando válida la cláusula de estabilización, entendiendo que la revisión opera tanto al alza como a la baja.

El recurso de casación interpuesto por la Abogacía del Estado no triunfa. El Tribunal *a quo* mantuvo la validez de la cláusula ateniéndose al contenido de las expresiones «variación» o «revisión» y en el no empleo de la palabra «aumento», referidas a la renta en el proceso a seguir para la revisión convenida, sin fijar su atención en el inciso primero de la tan repetida cláusula, que señala el alcance de la misma, que no es otro, según el recurrente, que establecer un sistema univalente de revisión, condicionando a la instancia del arrendador la puesta en marcha del mecanismo revisor de la renta, cuya operatividad sería al alza, ya que sólo funciona si el resultado es superior a la renta legal, pero no en otro caso, lo cual daría lugar a la nulidad radical de la cláusula al no existir bivalencia arrendador-arrendatario en el juego de la cláusula estabilizadora que exige la doctrina legal para su validez. La Abogacía del Estado altera el texto literal de la cláusula, al que dice ceñirse, al proclamar que la misma sólo funciona a petición del arrendador, siendo así que lo que dice es «a petición del arrendador la renta será revisada cada dos años de la siguiente forma», fórmula impuesta por la Administración precisamente, siendo absurdo que el texto sea considerado ilegal por el mismo que lo ha propuesto; pero es que, además, esta cláusula lo único que dice es que la exigencia de la revisión de renta quede establecida «a petición del arrendador», como revela la simple lectura del texto, el cual no tiene el designio que le atribuye la Abogacía de impedir la revisión cuando el montante económico de la misma resulte inferior a la renta que se venía pagando, ya que lo que dice es que en tal caso no se producirá aumento, lo cual no excluye la demanda a la baja, y el apartado c) no tendría sentido si la revisión ha de ser instaurada precisamente por el arrendador, el cual vería satisfecho su interés sin necesidad del mismo, ya que le bastaría con la abstención de cualquier solicitud desencadenante del proceso revisor. De existir alguna oscuridad en lo pactado, no puede beneficiarse de ella la Administración, que redactó literalmente la cláusula discutida e incluso condicionó la celebración del contrato a la inserción de la misma, aplicándose aquí el artículo 1.288 del Código, y la propia Abogacía reconoce, objetivamente, en un informe que

podría suponer una contradicción con los actos propios, que siempre han de ser tomados como límite al ejercicio de toda facultad, límite derivado de la buena fe y de la exigencia de observar dentro del tráfico jurídico un comportamiento coherente.

CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.—CONSTITUYEN DOS PACTOS DISTINTOS EL RELATIVO A LA DEMOLICION DE LA FINCA Y EL DE ARRENDAMIENTO FUTURO, POR LO QUE LA ANULACION DE UNO NO TIENE POR QUE ARRASTRAR LA DEL OTRO (SENTENCIA DE 30 DE NOVIEMBRE DE 1981).

En 1960 se adquirió por traspaso un local, y en 1971, pretendiendo el dueño la demolición del inmueble, se llegó al acuerdo de que recayera el arrendamiento sobre la planta baja del nuevo edificio que se construyese. El propietario pretendía entregar el semisótano en lugar de la planta baja, por lo que negándose el arrendatario a abandonar la finca, se entabló demanda sobre resolución de arrendamiento, que fue desestimada por inadecuación de procedimiento. Posteriormente se interpone demanda de menor cuantía solicitando que el arrendador cumpla lo pactado en el contrato de 1971, teniendo derecho a ocupar el local en las condiciones que en su día se fijaron, indemnizando al actor. El Juzgado número 1 de Las Palmas desestima la demanda y estima parcialmente la reconversión del demandado, declarando resuelto el contrato de 1971, en orden a la demolición del inmueble, así como el arrendamiento pactado en él. La Audiencia Territorial revocó esta doctrina condenando al demandado al cumplimiento de lo pactado en dicho contrato, con derecho a ocupar el local que se construya en las condiciones que se pactaron, declarando resuelto este contrato en cuanto a la demolición del edificio.

El recurso de casación no prospera. El recurrente pretende que existe una novación extintiva operada sobre un primitivo contrato de traspaso de local al que las partes venían obligadas desde 1960, afirmación que no concuerda con el contenido de aquella resolución, en la que para nada se menciona dicho negocio novatorio, que el recurrente había declarado nulo en el hecho primero de la contestación a la demanda. También pretende integrar en una sola convención los dos contratos de 1971, uno de arrendamiento de cosa futura y otro fijando las condiciones de la demolición para sobre el solar resultante construir un nuevo edificio, unificación que no aparece por ninguna parte, ya que una de las operaciones había de preceder a la otra, sin que esta concatenación cronológica suponga condicionamiento en punto a la validez y eficacia de uno y otro contrato, cada uno de los cuales tiene su propio contenido y es susceptible de cumplimiento aislado y correlativa denuncia de incumplimiento, con el efecto indemnizatorio en su caso. Al sostener el recurrente que la intención de las partes no fue sino respetar y garantizar el primitivo arrendamiento sobre el inmueble que había de ser demolido, volviendo sobre un tema: el de la validez del contrato de 1960, cuyos efectos pretende prolongar después de su extinción, proclamada por el recurrente, planteando así una cuestión nueva inaccesible en casación. El demandado hace derivar el incumplimiento del arrendamiento de cosa futura de la anulación del de la misma fecha de desalojo de la finca, sin que esta anulación tenga por qué arrastrar la de aquel otro

que se demanda en el recurso, olvidando la independencia de ambos proclamada por la Sala de instancia, que declaró nulo uno y válido el otro. El incluir en el Registro de Solares el edificio existente no puede alcanzar a un derecho de arrendamiento pactado para el futuro, recayente sobre otro inmueble cuya edificación está sólo prevista y es distinto del que se incluye en el Registro de Solares.

C. R. R.