

II. Sentencias del Tribunal Supremo

1.º JURISPRUDENCIA CIVIL

Por JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA

II. DERECHOS REALES

DESLINDE DE FINCAS. ARTICULOS 384 y 387 DEL CODIGO CIVIL. (SENTENCIA DE 4 DE MAYO DE 1970.)

La totalidad del terreno objeto de contienda por deslinde se integra por un solar propiedad del actor «A» y por otro solar del demandado «D», situado a continuación del anterior, estando incluido en el últimamente citado una parcela propiedad del Ayuntamiento X, que no linda con el solar del actor, sino sólo con el del demandado, si bien queda incluida en la totalidad del terreno discutido. Hay que hacer constar que dicha parcela fue adquirida con posterioridad, estando el pleito en trámite, por el demandado «D».

Ante el deslinde realizado unilateralmente por «D», que según «A» supuso una invasión de dos metros en el solar de su propiedad, «A» interpone demanda solicitando: 1.º Que se reconozca su derecho a deslindar el solar de su propiedad en su límite con el de «D». 2.º Que se distribuya el exceso de cabida de la totalidad del terreno en proporción a las superficies de los títulos respectivos.

El Juzgado de Primera Instancia y la Audiencia estiman la acción de «A», reconociendo su derecho de deslinde, y estableciendo que «los excesos o falta de cabida se distribuirán en proporción a las superficies de los respectivos títulos. (Lo de cursiva es mío, y va a ser la base del recurso y de la doctrina del Supremo.)

«D» interpone recurso de casación por dos motivos: 1.º Porque se ha infringido el artículo 6.º del Código civil, ya que existe un principio general del Derecho que dice que «nadie puede ser condenado sin ser oído y vencido en juicio», y ocurre que en este caso no se ha citado al Ayuntamiento X, propietario de parte del terreno discutido en el momento de la demanda. Ha faltado, pues, legitimación pasiva procesal. 2.º Porque la sentencia ha incurrido en *ultra petita*, ya que concede más de lo solicitado por «A», que sólo pedía la distribución de los «excesos de cabida», pero no la distribución de la «falta de cabida».

El Tribunal Supremo mantiene la siguiente postura:

1.º Desestima el primer motivo del recurso, pues, conforme a las sentencias de 16 de abril de 1947 y 8 de julio de 1953, «ejercitada por la parte actora una acción de deslinde encaminada a conseguir únicamente la determinación de los linderos que separan su finca de la del demandado, no es preciso integrar en el pleito, a efectos del artículo 384 del Código civil, a los demás propietarios de terrenos limítrofes, que por tener fijados y reconocidos sus contornos territoriales, carecen de interés protegible en esta clase de litigio», aparte de que no es colindante con el solar del actor la parcela del Ayuntamiento.

2.º Estima el segundo motivo del recurso, casando en este aspecto la sentencia apelada, que incurrió en *ultra petitem*, pues sólo se solicitó la distribución de los excesos de cabida en proporción a las superficies de los títulos y no la distribución de la falta de cabida.

ACCION REIVINDICATORIA. CONFLICTO DE JURISDICCIONES. ARTICULO 35 DE LA LEY HIPOTECARIA. (SENTENCIA DE 10 DE FEBRERO DE 1970.)

Se trata de un supuesto de acción reivindicatoria contra el Estado, que inscribió en el Registro de la Propiedad a su nombre una finca por título de confiscación.

El Tribunal Supremo mantiene:

1.º Que es competente para entender del asunto la jurisdicción civil ordinaria, ya que lo debatido y decidido en instancia quedó circunscrito a la nulidad no de la sanción económica impuesta por motivos políticos en el año 1936 por el órgano gubernativo, sino a la nulidad de la posterior medida de confiscación y consiguiente inscripción registral a favor del Estado ordenadas en el procedimiento de ejecución seguido por órganos pertenecientes a la jurisdicción ordinaria, para la efectividad de aquella condena, sin que se ponga en tela de juicio la validez de la condena misma. (Dicha confiscación se declaró nula en instancia por faltar en el procedimiento los trámites legales.)

2.º Que el artículo 35 de la Ley Hipotecaria, alegado por el Estado recurrente, que inscribió el título nulo de confiscación, se limita a establecer una presunción *iurus tantum*, desvirtuable por la prueba en contrario, y en este caso quedó probado que el titular registral no poseyó la finca, sino que fue el Ayuntamiento X, durante todo el tiempo transcurrido, por lo que no puede prosperar el recurso interpuesto por la representación del Estado.

RETRACTO DE COLINDANTES: NO PROCEDE POR NO SER RUSTICA LA FINCA. (SENTENCIA DE 3 DE OCTUBRE DE 1970.)

Doctrina de la sentencia.—Para que proceda el retracto de colindantes ha de tratarse de una finca destinada a la explotación agrícola en el momento de la perfección de la venta, según reiterada jurisprudencia interpretativa del artículo 1.523 del Código civil. (Cita las sentencias anteriores de 17 de diciembre de 1928 y 6 de noviembre de 1947.) Por ello, la sentencia de la Audiencia, que se basó en esa argumentación, no puede ser casada, a pesar de que el colindante recurrente estima que se aplicó indebidamente el artículo 2.º del Reglamento de Arrendamientos Rústicos (por entender que la definición de finca rústica por la legislación arren-

daticia no puede ser aplicada a la regulación del retracto de colindantes). El Tribunal Supremo, en esta sentencia de 3 de octubre de 1970, aclara que la legislación arrendaticia no fue la base de la sentencia apelada, que únicamente utilizó dicha normativa como refuerzo de su argumentación basada en doctrina constante de esta Sala sobre el requisito del destino agrícola de la finca para que proceda el retracto de colindantes del Código civil.

Comentario.—La distinción entre fincas rústicas y urbanas tiene en nuestra legislación importantes consecuencias prácticas. Una de ellas es que decide si procede o no el retracto de colindantes regulado por el Código civil, ya que el artículo 1.523 sólo concede dicho retracto cuando se trata de la venta de una finca rústica.

Esta cuestión de si la finca era o no rústica a efectos del retracto de colindantes se planteó en el caso de la sentencia que vamos a comentar.

De los cuatro criterios tradicionales de distinción de las fincas rústicas y urbanas elaborados por la doctrina y por la jurisprudencia (el destino, la situación, la accesoriedad y la existencia de construcciones), esta sentencia se refiere únicamente al criterio del destino (explotación agrícola de la finca). Ciertamente, en materia de retracto de colindantes, este es el criterio fundamental, ya que la *ratio* de este retracto es evitar el minifundio que impide el cultivo o explotación agrícola, y, por ello, es lógico y básico que la finca que se trate de retraer sea susceptible de cultivo o explotación agrícola. Ello puede explicar la referencia de la sentencia a este criterio de distinción, confirmando la sentencia apelada que no admitió el retracto del colindante.

Pero no hay que olvidar los otros criterios. Precisamente la sentencia apelada se refiere a la situación o enclave de la finca entre edificios y no sólo a la carencia de explotación agrícola de la misma. Y las sentencias del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1954 y 1 de diciembre de 1927 aplicaron el criterio de la accesoriedad, negando el retracto en un caso de venta de un huerto accesorio a casas de población. Aparte de que, como se trata de una cuestión de hecho que ha de resolverse según las circunstancias de cada caso (sentencia de 21 de abril de 1956), creo que lo más adecuado es utilizar conjuntamente los cuatro criterios apuntados, si bien haciendo prevalecer en esta materia del retracto de colindantes el criterio del destino, por la razón básica apuntada.

Lo que no debe servir como criterio distintivo, a estos efectos, es la calificación y otros datos que resulten de la escritura de venta y del Registro de la Propiedad. Ciertamente que la calificación que las partes dan a la finca en la escritura y que luego se refleja en el Registro de la Propiedad surte importantes efectos. Así, por ejemplo, a propósito del retracto de colindantes regulado por la legislación especial de Unidades Mínimas de Cultivo, la mera denominación de la finca como rústica y la calificación notarial y registral realizadas determinan la consecuencia de que ha de consignarse en la inscripción de división la mención del derecho de los colindantes cuando se formen unidades inferiores a la mínima de cultivo. Pero dicha calificación notarial y registral no determinan la posibilidad de ejercicio del retracto, sino que éste surge si la finca es en la realidad rústica en el momento de la venta, aunque en la escritura y en la inscripción conste como urbana. A lo sumo existirá la presunción *iuris tantum* de que la finca es rústica o urbana; pero en el supuesto de retracto de colindantes, esta presunción legitimadora ofrece escaso interés, pues al plantearse el pleito se examinará la cuestión sobre el terreno y el Juez resolverá teniendo en cuenta exclusivamente los criterios tradicionales antes apuntados, no la calificación de la escritura o del Registro.

En el caso que comentamos la finca se describía en la escritura de

venta como si fuera rústica (señalando superficie y linderos al estilo de las fincas rústicas), y el colindante alegó este hecho como favorable a la calificación de la finca como rústica.

Pero hay que contestar que en este retracto se debe decidir objetivamente, conforme a la realidad, si la finca es o no rústica, prescindiendo de la calificación que le den los interesados en la escritura de venta, ya que es una cuestión de hecho y de interés público (como todos los retractos legales), y por ello la realidad debe quedar por encima de las declaraciones de los interesados. El Tribunal Supremo, en esta sentencia, no atiende, con razón, a esta alegación hecha por el colindante recurrente.

Se podría plantear también si puede servir como criterio definitorio de la naturaleza de la finca, a efectos del retracto de colindantes, el móvil o finalidad que impulsa al comprador en la adquisición de la finca, y, concretamente, el destino que él piensa dar a la misma. Hasta ahora, cuando nos hemos referido al destino lo hemos hecho desde el punto de vista objetivo o real, prescindiendo del aspecto subjetivo y más bien futuro que inspira al comprador al adquirir. La pregunta es si puede influir este «motivo» del contrato en el retracto del colindante. La Ley de Unidades Mínimas de Cultivo ha dado relevancia a los móviles del acto jurídico, siempre que se concreten luego en la realidad, en un plazo determinado. Así, el párrafo segundo del artículo 2.º de dicha Ley dice que «de la unidad mínima podrán segregarse, en todo caso, parcelas sobre las que vaya a efectuarse cualquier género de edificación o construcción permanente. Transcurrido un año sin que éstas se inicien, podrán ser ejercitados por los colindantes los derechos regulados en el artículo siguiente, siempre que la edificación no se hubiese comenzado en el momento de ejercitar la acción». ¿Se puede aplicar por analogía este artículo al retracto de colindantes regulado por el Código civil para el supuesto de venta de una finca rústica? Podría decirse en favor de la aplicación analógica que la misma *ratio* inspira a la legislación de Unidades Mínimas de Cultivo (que concede el retracto en supuestos de división o segregación de parcelas) y al artículo 1.523 del Código civil (dicha *ratio* es evitar el minifundio, según se ha dicho al principio). Pero soy partidario de no aplicar la analogía aquí, ya que no existe identidad ni analogía de supuestos. La ley especial se refiere al supuesto de «segregación para edificar», y toma en consideración los móviles del dueño actual de la finca, haciendo prevalecer la finalidad «urbanística» del dueño frente a la finalidad «agrícola» del colindante. En cambio, el Código civil se refiere al supuesto de venta, y entonces entrarían en conflicto el interés de un comprador (nuevo dueño), que se propone destinar la finca a la edificación, y el interés del colindante, que se propone destinar la finca a la explotación agrícola. En el Código, pues, el dueño primitivo desaparece de la circulación, y quedan en escena dos personas, hasta ahora extrañas a la finca: el comprador y el colindante. ¿Por qué iba a prevalecer el interés del comprador, si ello no resulta del Código civil, ni de la ley especial, que sólo se refiere al dueño que segrega parcelas? Estas razones, en mi opinión, impiden aplicar la analogía.

Además, desde el punto de vista de la sentencia que comentamos, ello tampoco sería posible, pues esta sentencia dice que la rusticidad de la finca ha de referirse al momento de la perfección de la venta, no a un momento posterior (y cita las sentencias de 17 de diciembre de 1928 y la de 6 de noviembre de 1947).

Ahora bien: tampoco estoy de acuerdo con esta apreciación, porque creo que el momento clave en el retracto de colindantes es el de la consumación de la venta por la tradición, no el de la perfección de la venta por el mero consentimiento. Me baso para ello en el concepto de retracto legal que resulta del artículo 1.521: «El retracto legal es el derecho de

subrogarse con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que «adquiere» una cosa por compra o dación en pago». Destaco la palabra «adquiere» porque, según el artículo 609 del Código, y según la teoría del título y el modo, sólo se adquiere una cosa (aparte de otros modos de adquirir) por el contrato más la tradición. Y me baso también en la jurisprudencia del Tribunal Supremo (sentencias de 20 de mayo de 1943, 8 de julio y 21 de diciembre de 1946 y 5 de febrero de 1952), que dice que la acción de retracto, por su carácter real, no nace hasta que se produce la tradición.

Por último, creo que debe rechazarse la idea de aplicar la legislación de arrendamientos rústicos para obtener un concepto de finca rústica a efectos del artículo 1.523 del Código civil, pues la definición que se da de finca rústica en dicha legislación es sólo «a efectos de esta ley», y, además, como dice el colindante en el recurso, la legislación arrendaticia obedece a distinta *ratio* (protección al arrendatario por motivos sociales) que el retracto de colindantes del Código civil. Por ello, estimo que no puede aplicarse la definición de finca rústica de la legislación arrendaticia, pues en otro caso se desconocería la distinción entre Derecho común y especial. En la presente sentencia, el Tribunal Supremo sólo parece permitir esta vía «para reforzar una argumentación» obtenida por otro camino.

RETRACTO DE COLINDANTES. (SENTENCIA DE 3 DE FEBRERO DE 1970.)

Habiendo quedado probado en el Tribunal de instancia y en la Sala de la Audiencia la titularidad dominical del retrayente sobre su finca colindante, éste tiene legitimación suficiente para ejercitar el retracto que el artículo 1.523 del Código civil concede al «propietario» colindante, por lo cual no puede prosperar el recurso de casación interpuesto por el comprador retraído, basándose en infracción del citado artículo 1.523 del Código civil. Tampoco puede prosperar el motivo de casación consistente en estimar infringido el artículo 1.618, 3.º, de la Ley de Enjuiciamiento civil, pues la infracción de preceptos de la ley procesal no puede servir de base al recurso de casación «por infracción de ley o de doctrina legal», según tiene declarado reiterada jurisprudencia.

VENTA DE COSA AJENA: PUEDE SER ELEVADA A PUBLICA, PERO NO AFECTA AL TITULAR REGISTRAL. (SENTENCIA DE 13 DE JUNIO DE 1970.)

Llamaremos «TR» al titular registral de la finca; «V», a la vendedora de una mitad indivisa de dicha finca, y «C», al comprador de la citada mitad indivisa.

El caso es el siguiente: «V» vendió la mitad indivisa de un solar en documento privado a «C», a pesar de que la vendedora no era titular registral de ninguna participación sobre el solar, ya que, según el Registro de la Propiedad, éste correspondía íntegramente a «TR».

Como «C» no puede formalizar registralmente su adquisición por falta de tracto sucesivo, y ante los problemas que tiene con «TR» interpone demanda contra éste y contra «V», defendiendo la adquisición de la mitad indivisa de solar en base al documento privado de compra y a otro documento, también privado, de adjudicación de herencia, de cuyas cláusulas se desprende, según «C», que «TR» estaba obligado a transmitir una mitad indivisa a «V», y solicitando «C» al Juzgado que se eleven a públicas ambas transmisiones privadas, lo que permitiría que apareciera luego en el Registro como cotitular con «TR», por mitades indivisas.

Pero la tesis de «C» no prospera, pues la inscripción registral es clara y terminante en favor de «TR», y, en cambio, el documento privado de adjudicación hereditaria no es todo lo claro que pretende «C», ya que tal documento en realidad lo que exige es que «TR» venda todo el solar y dé la mitad del precio a «V» y a otros herederos. Por todo ello, el Juzgado de Primera Instancia y la Sala de la Audiencia reconocen la posibilidad de que sea elevada a pública la venta privada hecha por «V» a «C», pero, a pesar de esto, quedaría indemne la propiedad registrada de «TR» sobre la totalidad del solar.

«C» interpone recurso de casación extrañando esta solución de admitir la elevación a pública de su compra y, en cambio, no admitir su eficacia frente a «TR».

El Tribunal Supremo declara no haber lugar al recurso, confirmando las sentencias anteriores y manteniendo en síntesis:

1.º Que debe respetarse actualmente la propiedad del titular registral sobre la totalidad del solar, pues la vendedora de la mitad indivisa carecía de título adquisitivo del objeto vendido, por lo cual la venta no puede afectar a «TR».

2.º Que es perfectamente compatible admitir la eficacia de la titularidad registral y permitir, dada la validez de la venta de cosa ajena, la elevación a pública de dicha venta, pero con los consiguientes efectos limitados de la elevación a pública, ya que no afectará de momento a «TR».

O con palabras textuales de la sentencia:

«Considerando: Que en el fondo del pleito late—aunque no se plantea abiertamente—la cuestión relativa a la validez y licitud de la venta de cosa ajena, que tanto apasiona a la doctrina científica, y en la que se mostró vacilante la jurisprudencia española, hasta la sentencia de 5 de julio de 1958, que recogió las de 31 de enero de 1921, 1 de marzo de 1949 y 27 de marzo de 1959, y aludió al párrafo último del artículo 399 de nuestro Código civil, que autoriza un supuesto especial de venta de cosa ajena.»

«Considerando: Que en el motivo cuarto, y por la vía del número primero del mencionado artículo 1692, se alega que la sentencia recurrida infringe, «por violación», los artículos 1.249 y 1.253 del Código civil, al decir que ... (TR) no viene obligado a reconocer el contrato de compraventa de 1961, por no existir enlace preciso y directo entre el hecho que se declara probado y la presunción a que se llega»; para el recurrente resulta falta de rigor lógico haber reconocido la procedencia de elevar a escritura pública dicho contrato y, sin embargo, no reconocer la titularidad dominical del actor respecto a la mitad del solar, y, por consiguiente, el condominio que sobre la finca actualmente existe.»

«Considerando: Que la improcedencia de este motivo es evidente, si se tiene en cuenta: Primero. Que invoca como violados, a la vez, en el mismo motivo los artículos 1.249 y 1.253, que debían ser esgrimidos en motivos y por cauces distintos. Segundo. Que, como ya queda razonado, el no reconocimiento de la cualidad de titular dominical del recurrente no es una deducción que la sentencia obtiene por la vía de presunciones, sino que es una afirmación jurídica que ninguna relación guarda con ese medio probatorio que regula nuestro Código en el artículo 249 y siguientes.»

TERCERA DE DOMINIO SOBRE UN CAMION. INCOMPETENCIA DE JURISDICCION. (SENTENCIA DE 20 DE JUNIO DE 1970.)

Por documento privado de fecha 1959 (anterior a la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles, por lo que queda el supuesto fuera de dicha

Ley) se vendió un camión a «C», pactándose la reserva de dominio a favor del vendedor «V» mientras no estuviera totalmente pagado el precio aplazado.

En estas circunstancias, el camión fue intervenido por transportar café de procedencia extranjera, siendo «C» encartado ante el Tribunal Provincial de Contrabando y Defraudación, imponiéndosele multas y absolviendo de toda responsabilidad a «V», si bien se estableció el comiso y venta del camión, a título de pena accesorio a «C».

Entonces «V», titular del camión en virtud del pacto privado de reserva de dominio, interpone recurso de alzada ante el Tribunal Superior de Contrabando y Defraudación, que confirmó el fallo recurrido. Antes de promover la vía judicial ordinaria, «V» recurrió en alzada al Ministro de Hacienda, y, existiendo silencio administrativo, reclama su propiedad privada sobre el camión ante el Juzgado de Primera Instancia, siendo demandados el Estado y «C». El Juez de Primera Instancia y la Sala de la Audiencia estiman la demanda de «V», y reconocen su propiedad conforme a las normas civiles.

El abogado del Estado interpone recurso de casación por infracción de ley, al amparo del número sexto del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, pues al decidir la jurisdicción ordinaria esta cuestión se ha producido incompetencia por razón de la materia, ya que el fallo, al dejar sin efecto el comiso, se ha excedido en el ejercicio de su jurisdicción, conociendo de un asunto ajeno a su competencia, por estar reservado a la jurisdicción contencioso-administrativa.

El Tribunal Supremo estima el recurso, ya que la sentencia recurrida rebasa los límites dentro de los cuales ha de desenvolverse la jurisdicción ordinaria, estableciéndose en el apartado C) del artículo 3.º de la Ley de Jurisdicción contencioso-administrativa de 27 de diciembre de 1956 que conocerá dicha Jurisdicción de las cuestiones que una Ley les atribuya especialmente, y de conformidad con lo que se dispone en el artículo 49 de la Ley de Contrabando de 11 de septiembre de 1953 (hoy art. 51 de la vigente Ley de 16-7-1964), la jurisdicción para conocer de las infracciones en materia de contrabando es exclusivamente administrativa; así, pues, es procedente casar la sentencia recurrida en lo que se refiere al pronunciamiento que contiene relativo a que se deje sin efecto el comiso del comión objeto del proceso de tercería de dominio.

LUCES Y VISTAS. PRUEBA DEL DOMINIO. (SENTENCIA DE 7 DE NOVIEMBRE DE 1970.)

Se trata de un problema del dominio sobre un trozo de terreno contiguo a una casa, pues se plantea si pertenece al dueño de dicha casa o es más bien parte de la vía pública o camino vecinal que separa la casa de otra contigua. Problema importante en este caso a efectos de luces y vistas, pues el dueño de la otra casa había abierto ventanas y balcones a menos de dos metros de dicho terreno, pero a más de dos metros de la casa contigua al terreno, siendo, por ello, la prueba del dominio de dicho terreno, determinante de si la apertura de ventanas cumplía la distancia reglamentaria de dos metros de separación de la propiedad colindante, a que se refiere el artículo 582 del Código civil.

Según esta sentencia, no constituye una prueba del dominio sobre dicho trozo de terreno una escritura notarial otorgada en el año 1827, por la que los causantes del actor gravado por las luces compraron la casa «con un pedazo de parra» (*sic*), «hoy inexistente», se dice en los autos, «a la puerta principal que da al Camino Real», pues, razona el Tribunal

Supremo, dicha escritura no acredita que pertenezca al actor el trozo de terreno sobre el que antiguamente *volaba* la parra de viña alta.

Tampoco es prueba suficiente del dominio una certificación del Registro Fiscal de Edificios y Solares, pues la certificación municipal «carece de la necesaria autenticidad intrínseca, material o de fondo, a los pretendidos efectos de prueba del dominio, y nada contiene sobre el punto controvertido, ya que sólo consta en ella que la casa linda por su frente con camino vecinal.

Y en cuanto a las presunciones, la sentencia del Tribunal Supremo señala que no existe violación por parte de la sentencia apelada, como opina el actor, del artículo 1.253 del Código civil, pues «entre la mera circunstancia de que una casa hubiese tenido en el pasado a su fachada principal un pedazo de parra» y la atribución del dominio en relación con la zona de terreno sobre el que vuela o volaba, no existe el enlace preciso y directo, según las reglas del criterio humano, que es el requisito exigido por dicho artículo para poder establecer una presunción de propiedad, en este caso.

J. M. G. G.

III. CONTRATOS

ARRENDAMIENTOS

RETRACTO ARRENDATICIO URBANO. (SENTENCIA DE 3 DE MARZO DE 1970.)

Se desestima el recurso de injusticia notoria interpuesto por un arrendatario al que no se reconocían los derechos de tanteo y retracto en un caso de venta en pública subasta de unas dependencias de una casa, por motivos puramente formales, ya que el recurso se articuló sobre la base de infracción de ley y de doctrina legal por violación e inaplicación del artículo 47 y el 50, entre otros, de la Ley de Arrendamientos urbanos. Según esta sentencia del Tribunal Supremo, «esto es una anomalía, pues la cita conjunta y simultánea de una infracción por el concepto de violación y de inaplicación resulta antitética, puesto que si un determinado precepto no fue en realidad aplicado, no cabe denunciar más que esa falta de aplicación, lo que no es compatible con ningún otro concepto que implique transgresión al aplicar torcidamente la norma, so pena de ir contra el llamado principio de contradicción, que impide que una cosa pueda, al mismo tiempo, ser y no ser, determinándose un confusionismo, por falta de esa precisión y claridad que imperativamente se exige por la ley».

ARRENDAMIENTO: REALIZACION DE OBRAS. OBJETO DEL ARRENDAMIENTO. (SENTENCIA DE 5 DE MARZO DE 1970.)

Resumen.—El hecho de que el propietario de un patio anterior al local arrendado consintiese en la realización de unas obras en aquél por el anterior arrendatario del local es síntoma de que dicho patio era también objeto del contrato de arrendamiento. Por ello, realizado el traspaso del local, el nuevo arrendatario puede exigir del arrendador la realización de las obras que necesite la construcción existente en el citado patio.

El caso y la sentencia.—El arrendatario de un local sito en parte en los bajos de un edificio y en parte en otro edificio, estando comunicadas

ambas partes por un patio en el que se construyó un pabellón, suplica se dicte sentencia declarando que la parte arrendadora está obligada a realizar las obras de reparación necesarias a fin de conservar adecuadamente el local objeto de arrendamiento. La arrendadora demandada contesta negando que el actor sea arrendatario, ni, por tanto, ella arrendadora, de todos los elementos que aquél cita, ya que el solar o patio donde el arrendatario anterior al actual hizo el pabellón cuya reparación ahora se solicita no entraba ni entra en el contrato de arrendamiento, ya que constituye un acceso para la entrada en el local arrendado.

El Juzgado de Primera Instancia desestima la demanda del arrendatario. La Audiencia revoca la sentencia del Juzgado e impone a la arrendadora la obligación de realizar las obras necesarias.

La arrendadora demandada interpone recurso de injusticia notoria, alegando el objeto del contrato de traspaso y los recibos de la renta, que hacen ver que la parte necesitada de obras no fue objeto de arrendamiento.

El Tribunal Supremo declara no haber lugar al recurso:

«Considerando: Que como ni del contrato de traspaso ni del recibo de renta que como documentos auténticos se señalan para fundar el error de hecho en la apreciación de la prueba, que al amparo de la causa cuarta del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos urbanos, se denuncia en el primer motivo del recurso, surge directamente y sin necesidad de interpretación, la equivocación evidente del Juzgador, que, por el contrario, deduce del consentimiento otorgado por la propiedad para la realización de las obras efectuadas por el anterior arrendatario en el patio que quedó cubierto y que el mismo está comprendido en el traspaso, ha de ser el motivo desestimado, y como el segundo que por el ordinal tercero del citado artículo denuncia la aplicación indebida del artículo 107, es consecuencia del anterior, debe correr la misma suerte con la obligada consecuencia de la desestimación del recurso.»

E. I. M.