

# Jurisprudencia del Tribunal Supremo

## CIVIL

### III.—Obligaciones y contratos.

SENTENCIA DE 2 DE DICIEMBRE DE 1959.—*Resolución de arrendamiento urbano porque la arrendataria, Sociedad de Responsabilidad Limitada, se transformó en Anónima.*

La demandante pidió la resolución del contrato porque la Sociedad arrendataria se había transformado de Limitada en Anónima y entendía que había existido una cesión o traspaso ilegal.

El Juzgado desestimó la demanda y condenó en costas a la parte actora. La Audiencia revocó la sentencia y declaró resuelto el contrato de arrendamiento con condena en costas de la Primera Instancia para la parte demandada. Interpuesto recurso de Injusticia Notoria, el Tribunal Supremo declaró no haber lugar a ello, fundándose principalmente en que la ocupación de la cosa arrendada por quien no concurrió como parte a la perfección del contrato de arrendamiento sin consentimiento del arrendador y con el de la arrendataria, constituye una transmisión ilícita determinante de la resolución de la relación arrendaticia en cuanto que el demandado actor del acto traslativo no pruebe si se trata del arrendamiento de un local de negocio, que tal es de traspaso con todos los requisitos que, según la Ley, han de observarse para que tenga la eficacia, único entre los *inter vivos*, que las personas jurídicas son capaces de emitir legitimador de la transferencia definitiva, del uso temporal y oneroso por título personal.

No es de estimar la infracción del artículo 140 de la Ley de 17 de julio de 1951 en méritos a que cualquiera que sea el alcance y contenido que se atribuya a dicha norma, es indudable no puede extenderse a las relaciones arrendaticias preexistentes a su publicación gobernadas por la Ley especial de 1947 y la doctrina legal en su interpretación formada, las cuales, si bien

amparan los derechos de los arrendatarios, protegen a su vez los del arrendador propietario mediante la puntual determinación de las limitaciones del dominio de aplicación estricta por su naturaleza, cuyo perfilado contorno no es dable rebasar. Por ello, resulta ilícito toda ampliación de las mismas y mucho más la que comparta la aplicación rígida de aquel precepto, pues la simple prórroga forzosa de la duración de una relación personal, cual la del uso temporal y oneroso, acarrearía o podría conllevar la desmembración a perpetuidad de la facultad de uso integrante del derecho real de dominio, si se tiene en cuenta que las Compañías mercantiles no caducan físicamente como las personas naturales sometidas a la muerte, ni jurídicamente más que por la voluntad de sus socios. De modo que si a esta voluntad se la atribuye la facultad de perdurar, seciente de la de poder mudar libremente de forma, de capital, de socio y de objeto, sin pérdida de su cualidad de arrendataria, y, por tanto, sin perder su facultad de prorrogar a su voluntad la relación arrendaticia, el dominio de la arrendadora quedaría restringido en término de permanencia definitiva, que no autoriza la mencionada Ley especial. Por lo que no es lícita ni correcta la aplicación inflexible a dichas relaciones arrendaticias, de la declaración de continuidad de la personalidad jurídica de las Compañías mercantiles a pesar del cambio de su forma jurídica, como no es jurídica la interpretación que puede conducir a crear una nueva clase de mano muerta, titular del uso de cosa ajena a virtud de un vínculo obligacional que por definición ha de ser por tiempo determinado, con desmembración irredimible del derecho de dominio, de cuya facultad de uso dispuso el dueño sólo temporalmente. Puede agregarse que es principio clave del derecho, el de que ninguna relación jurídica voluntaria puede alterarse ni en su menor detalle, a menos que expresamente lo imponga la Ley, por la unilateral voluntad del deudor o por actos de éste, en los que el acreedor no ha intervenido, principio que mantiene el artículo 141 de la mentada Ley de Sociedades Anónimas. Además, no hay que olvidar que las sociedades de responsabilidad limitada, en 21 de noviembre de 1947, cuando se operó una de las transmisiones, tenía el concepto según la jurisprudencia de sociedad personalista, y, en consecuencia, el cambio de las personas de sus socios por medio distinto del de transmisión de sus preexistentes participaciones determinaba la extinción de una y la creación de otra diferente, a la que se transmitió el patrimonio de la anterior en el que se hallaba la relación arrendaticia, que a instancia del arrendador, debe quedar resuelta, en cuanto no se realizó en la forma tasada por la Ley.

SENTENCIA DE 7 DE ENERO DE 1960.—*Daños y perjuicios causados por incendio de almacén de películas, instalado conforme a las disposiciones legales. Diligencia exigible. Culpa.*

El almacén de películas estaba instalado conforme a las disposiciones pertinentes. Se incendiaron las películas, y el incendio produjo daños y perjuicios a tercero. Un perjudicado demandó sobre indemnización de daños y perjuicios. El Juzgado absolvió a los demandados y la Audiencia confirmó la sentencia. El Tribunal Supremo casó la sentencia de segunda instancia y dictó otra condenando al pago de los daños.

El problema principal que se planteó en la litis fué el de si puede existir culpa extracontractual cuando el almacén estaba instalado conforme a las

disposiciones de carácter formal prescritas para los de tal clase y haberse producido el incendio por ignición espontánea de las películas.

El Tribunal Supremo, apartándose del criterio de las dos sentencias de instancia, se pronuncia por la afirmativa. Rechaza la teoría de que no incurre en responsabilidad derivada de culpa o negligencia quien se haya respaldado por una legalidad y su actuación se conforma con el derecho establecido, porque tal tesis permitiría, olvidando el carácter subjetivo de esta responsabilidad y contra los más elementales principios de la moral y del Derecho, amparar actos u omisiones productores de un daño de los que se tiene plena conciencia de su resultado, y que por ello, al ser previsibles, el artículo 1.902 del Código Civil los considera generadores de una responsabilidad, para cuya exigencia no es necesaria, conforme a su texto, su previa ilicitud.

Las sentencias de instancia desestimaron la demanda por lo imprevisible del suceso, mas—añade el Tribunal Supremo—si se observa que lo que se estima desconocido y, por consiguiente, imprevisible, no es «la posibilidad de inflamación espontánea ni la peligrosidad del almacenamiento de películas» reconocida en el tercer considerando de la sentencia del Juzgado, plenamente aceptado por la de la Audiencia, sino las causas de la auto ignición, estimando intranscendente, a los efectos de la responsabilidad, cuanto supone conocimiento por parte de la sociedad demandada, de la fácil inflamación de las películas almacenadas, por entender que el exacto cumplimiento de la legalidad formal vigente a la sazón es suficiente a eximir de responsabilidad, tesis que ha de reputarse equivocada, como se expone en el precedente, por cuanto ella pugna con lo dispuesto en el artículo 1.902, aplicable también a los actos u omisiones previsibles o como el discutido, y que aun lícitos, no por ello puede dejar de responderse en el caso de concurrir negligencias, y acerca de cuya posible existencia ha de enjuiciar el Tribunal de Instancia, no obstante el cumplimiento por la demandada de las disposiciones pertinentes, lo que al haber sido desconocido por la Sala sentenciadora, no obstante la previsibilidad del caso, constituye la infracción por inaplicación del artículo 1.902 del Código Civil de que a la misma se acusa en el segundo motivo del recurso, formulado al amparo del número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciar, así como la aplicación indebida del 1.405, denunciada en el primero del mismo Código substantivo, al entender imprevisible lo que considera conocido y, por consecuencia, de previstos resultados, cuya evitación, por perfecta y naturalmente posible, revela que por la sociedad recurrida se «dejó de hacer cuanto era debido», tendente a que no se produjeran los siniestros de la naturaleza del ocurrido, dejación constitutiva de la falta de diligencia suficiente al encuadre y aplicación del artículo 1.902, todo lo que determina la estimación de los dos motivos, primeros del recurso, que hace innecesario el examen del tercero.

SENTENCIA DE 27 DE ENERO DE 1960.—*Embargo de derecho de traspaso. Nulidad del mismo cuando se extingue el arrendamiento.*

Se embargó el derecho de traspaso que tenía el arrendatario de un local de negocio el 1 de febrero de 1949, en procedimiento en el que no tuvo intervención alguna la propiedad del inmueble. El 28 de abril se dictó sentencia en juicio de desahucio, que quedó firme, por falta de pago, de los locales a que se refería dicho derecho de traspaso. El 3 de mayo se subastó lo embargado: el derecho de traspaso, por consiguiente.

La cuestión que se planteó en este pleito fué la de la subsistencia o valor de ese derecho de traspaso, una vez que antes de la subasta se había extinguido, por desahucio, el arrendamiento que le servía de razón de ser.

El Juzgado de Primera Instancia declaró nula la subasta por no poder ser ya el traspaso objeto de cesión judicial ni extrajudicial. La Audiencia revocó la sentencia de Primera Instancia; entendió que la sentencia de desahucio no afectaba a los derechos de los embargantes, que podía ejercitarlos cuando tuvieron por conveniente. Interpuesto recurso de casación, el Tribunal Supremo declaró haber lugar a él, y pronunció segunda sentencia, en la que resolvió que el arrendatario no ostentaba en la actualidad—cuando se verificó la subasta—derecho alguno sobre el inmueble, y que había de tenerse por excluido el tan aludido derecho de traspaso de la subasta.

Todo ello, lógicamente fundado en las siguientes razones:

Que la enajenación voluntaria o forzosa del valor económico que supone todo establecimiento mercantil o industrial instalado en local arrendado como bien incorporado al patrimonio del dueño del negocio y que con la denominación de traspaso regula la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946 aplicable, no puede concebirse sin la vigencia del arrendamiento del local en que él se asienta, ya que es la cesión del uso y disfrute de éste lo que, en esencia, constituye el traspaso que quedaría convertido en mera entelequia—en el sentido vulgar de la palabra—y sin posible efectividad ni trascendencia jurídica si se admitiere realizado en fecha en la que por haberse resuelto el arrendamiento con el que es consustancial, se encontraba extinguido el uso y disfrute de los locales como en el caso discutido acontece. A esta extinción no es obstáculo la preexistencia de un embargo anterior, mera traba de los derechos susceptibles de valoración económica perteneciente al patrimonio del embargado, sin mayor alcance que el de substraerlos de su disposición y sujetarlos al cumplimiento de sus obligaciones, pero sin coartar ni privar a tercero, como son los propietarios de los locales arrendados, del ejercicio de los suyos, ni supeditarlos al cumplimiento de extrañas y desconocidas obligaciones que para nada les afectan, a cuyo resultado se llegaría estabilizando una relación arrendaticia a pretexto de haberse embargado un posible derecho de traspaso, impidiendo la resolución por falta de pago, con olvido de la esencial obligación impuesta a todo arrendatario.

Admitida por la Sala sentenciadora la eficacia de un traspaso verificado cuando se hallaba resuelto por sentencia firme el contrato de arrendamiento por conceder al embargo de aquel posible derecho un rango del que carece, ya que la prioridad en el tiempo sólo puede conjugarse cuando en la colisión pervive en derecho, mas no cuando el que se dice embargado carece de realidad, por haberse extinguido legítimamente el arrendamiento que su existencia requiere, es obvio, por consiguiente, que al no haberlo reconocido así la sentencia de instancia ha infringido el artículo 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos citada y de cuya infracción se acusa en el primer motivo del recurso, formulado al amparo del número 1.º del artículo 1.692 de la Ley Procesal, en cuanto estima la posibilidad de traspasar, no obstante la resolución del arrendamiento, por sentencia firme, dictada en procedimiento de desahucio por falta de pago, por lo que debe ser estimado dicho motivo.

SENTENCIA DE 28 DE ENERO DE 1960.—*Tercero hipotecario. Aplicación de los artículos 38 y 34 de la Ley Hipotecaria. Cancelaciones de anotaciones preventivas por caducidad.*

En síntesis, lo acaecido fué así: Se vendió una casa con pacto de retro y el comprador la hipotecó en 500.000 pesetas. Después, por sentencia, fué estimada nula dicha venta por estimarse que, en realidad, lo que encubrió la supuesta transmisión fué un préstamo hipotecario.

Iniciado el procedimiento judicial sumario para hacer efectiva la hipoteca, el vendedor—titular otra vez de la finca por la sentencia referida—entabló tercera de dominio al amparo del número 2 del artículo 132 de la Ley Hipotecaria. Pretendía que se declarase ineficaz el título de los ejecutantes: la hipoteca.

Alegaba que, mediante la hipoteca, los acreedores hipotecarios intentaban hacerse dueños de la casa, puesto que la carga era de 500.000 pesetas, y cuando se vendió dicha casa lo fué en doscientas mil y pico.

El Juzgado de Primera Instancia absolvió a los demandados y declaró que el derecho de hipoteca tenía plena eficacia, fallo que fué confirmado por la Audiencia. El Tribunal Supremo declaró no haber lugar al recurso de casación interpuesto, fundándose en el siguiente razonamiento principal:

Que debe rechazarse el tercer motivo del recurso, en el que se invoca la violación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, ya que, como queda expuesto, lejos de vulnerar el precepto esgrimido se ha aplicado rectamente en cuanto sienta la sentencia impugnada, que los señores V. son terceros hipotecarios, adquirieron su derecho garantizado con la hipoteca a título oneroso de buena fe y del señor R., que en el Registro aparecía entonces con facultades y derecho para ello, como titular del dominio de la finca, y como quiera que tales declaraciones no han sido combatidas por el cauce procesal adecuado, en casación procede mantenerlos en su derecho inscrito, aun cuando después se resolviera o anulara el del otorgante señor R., por causas que no constaban en el mismo Registro por haberse cancelado la anotación en contrario; sin que tampoco sea de aplicación al párrafo 3.º del artículo 38, puesto que éste se refiere a embargos, juicios ejecutivos o vías de apremio por causas que no tengan su origen en inscripciones registrales y afecten a bienes matriculados a favor de persona distinta al deudor, premisas que no concurren al presente.

*Pero la doctrina más interesante de esta sentencia, para los Registradores especialmente, está en el considerando referente a la cancelación de las anotaciones, cuestión también debatida en el pleito, porque se había practicado una cancelación por caducidad que no agradó a una de las partes.*

No hay duda de que el artículo 86 de la Ley Hipotecaria está claro, y claramente lo ha interpretado la Dirección General de los Registros (Véase, por ejemplo, la Resolución de 9 de noviembre de 1955). Se trata de un supuesto de caducidad independiente del contemplado en el artículo 83. No obstante, no ha faltado quien haya querido ver una contradicción entre ambos preceptos, y a más de un Registrador habrá producido cierta preocupación, siquiera pasajera, la aplicación del repetido artículo 86.

Ahora el Tribunal Supremo mantiene y refuerza el claro sentido legal, cuando dice que el recurrente ha creado un problema artificial, al enfrentar el artículo 83 de la Ley Hipotecaria y 174 de su Reglamento con el artículo 86

de la misma Ley, y al sostener que la anotación preventiva de demanda hecha por orden judicial sólo podía ser cancelada por otra orden del mismo rango. No existe contradicción alguna entre ambos preceptos, añade el Tribunal Supremo, puesto que el artículo 83 regula una cancelación procesal de las anotaciones preventivas, en tanto que el 86 establece un plazo de caducidad, y por ende, la cancelación de derecho para todas las anotaciones, cualquiera que sea su origen, a los cuatro años de su fecha. Buena prueba de ello, sigue diciendo nuestro más alto Tribunal, es que exige la prórroga para evitar la caducidad en las decretadas por Autoridad, y que el 174 del Reglamento aducido en el recurso, al regular la cancelación de las anotaciones tomadas en virtud de mandamiento judicial y exigir para ello resolución del mismo grado, exceptúa expresamente el caso de caducidad por Ministerio de la Ley. Es evidente, sigue añadiendo, que no concurren las infracciones denunciadas, sobre todo si se tiene en cuenta que el recurrente pudo y debió solicitar la prórroga de la anotación de referencia, como autoriza tan citado artículo 86, y al no hacerlo tiene que soportar las consecuencias de su inacción; y es más, y aun cuando así no fuera, siempre resultaría que cuando los señores V. inscribieron su derecho real de hipoteca, la anotación estaba cancelada en el Registro y estuviera bien o mal hecha la cancelación, a ella habían de atenerse como terceros hipotecarios que son; sus derechos quedaban garantizados por la Ley, y al recurrente podrían caberle otras acciones, pero nunca la de nulidad de la inscripción de hipoteca.

Hemos de congratularnos de ver aplicados en esta sentencia, con sencilla lógica, fundamentales preceptos hipotecarios que dan seguridad y claridad al diario tráfico de la propiedad inmueble.

## MERCANTIL

### V.—Derecho marítimo.

SENTENCIA DE 28 DE ENERO DE 1960.—*Compraventa por el Mayordomo del buque de víveres para avituallarlo. Es responsable la empresa propietaria del buque.*

El Mayordomo del buque compró víveres para su avituallamiento. No se pagaron. Demandada la Sociedad propietaria de la nave alegó tener un contrato con el Mayordomo por el cual éste se comprometía a abastecer el barco, y por ello no se consideraba responsable de las compras de aquél.

El Juzgado y la Audiencia condenaron al pago a la entidad demandada, propietaria del buque. Interpuesto recurso de casación, fué desestimado, porque el Tribunal Supremo mantiene la doctrina de que si bien es cierto que el artículo 586 del Código de Comercio, al sentar el principio de responsabilidad civil del propietario del buque y del naviero, respecto de las obligaciones contraídas por el Capitán, para reparar, habilitar y avituallar el buque, siempre que el acreedor justifique que la cantidad reclamada se invirtió en beneficio del mismo, parece concretarse a los actos del Capitán y no de ningún otro; este principio ha sido ampliado, dada su insuficiencia, por la doctrina científica, que admite que la responsabilidad del naviero propietario se extiende a obli-

gaciones contraídas por servidores del buque, sin vínculo de mandato, con conocimiento del mismo, y cita como ejemplo, las compras de vituallas, en un puerto de escala, por el Mayordomo para la alimentación de la tripulación y de los pasajeros; y este conocimiento, en este caso, es evidente, pues era necesaria la autorización del suministro, dada su condición, por los organismos interventores, que tenía que concederse para la nave y no a una persona que no estuviera facultada para contratar o en su provecho, y está refrendado ese conocimiento por la presencia del Sobrecargo que presenció el peso de la mercancía y examinó su calidad, actuación que puede tener, al reconocerle el Código como dependiente del naviero, con cuyo carácter sustituye al Capitán en sus funciones puramente administrativas, conforme al párrafo 2.º del artículo 649, pasando a ser un representante del naviero para lo que se refiera a la contratación marítima. Tampoco puede alegar ignorancia el Capitán, no sólo por cuanto queda expuesto, sino también por las obligaciones que le impone el artículo 612 del repetido Código, y con mayor razón, cuando no se impugna la realidad de la compra, la entrada de las vituallas en la nave ni su destino.

## PROCESAL

### II.—Jurisdicción contenciosa.

SENTENCIAS DE 20 Y 27 DE ENERO DE 1960.—*Pago o consignación de rentas en Arrendamientos Urbanos para apelar.*

Reiteran la doctrina de que es requisito indispensable para que los inquilinos arrendatarios o subarrendatarios puedan interponer los recursos del capítulo XII de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que el recurrente pague o consigne la renta que hubiere venido abonando a la iniciación del litigio en el plazo y modo previstos en el contrato, de cuyos términos se infiere claramente que el Juzgador ante quien el recurso haya sido interpuesto, necesita saber si el pago o consignación han sido hechos dentro del término establecido para interponer el recurso a fin de resolver si puede o no admitirlo, sin que pueda deducirlos del silencio de la contraparte al no protestar contra la admisión, no solamente porque ello constituye una actitud *a posteriori* de la resolución dictada, sino porque se trata de un precepto de derecho necesario que está fuera del poder dispositivo de la parte a quien tal admisión perjudica.

La finalidad esencial de la Ley es la de evitar que el demandado pueda prolongar a su arbitrio su permanencia en la cosa arrendada sin cumplir la correspondiente prestación del pago de la renta.

BARTOLOMÉ MENCHÉN.

Registrador de la Propiedad.