

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

CIVIL

III.—Obligaciones y contratos.

SENTENCIA DE 9 DE JULIO DE 1954.—*Arrendamiento de molino funcionando : Es arrendamiento de industria, aunque se permita al arrendatario instalar otra industria.*

Atendido que se arrienda un molino y dados los elementos que se incluyeron en el contrato, la circunstancia de que el molino fué entregado a los anteriores arrendatarios y de éstos pasó a los últimos con el mismo inventario, y finalmente el hecho de que el molino siguiera funcionando después del contrato, no puede menos de entenderse que lo arrendado fué no un local de negocio con elementos inertes, sino una unidad patrimonial con vida propia y susceptible de ser inmediatamente explotada, siquiera en el contrato de arrendamiento se permitiera al arrendatario instalar una nueva industria de su pertenencia y subarrendarla, pero subsistiendo siempre la obligación de devolver los edificios en su estado actual o mejorados. Por ello debe entenderse que se trata de un contrato de arrendamiento de industria de los definidos en el artículo 4.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos y excluido de la Ley especial, el que debe regirse por lo pactado y por lo dispuesto en la legislación civil.

Las declaraciones hechas por la jurisprudencia del Tribunal Supremo en casos análogos confirman este criterio, y así, en la Sentencia de 15 de marzo de 1948 se estima que el arrendamiento de un molino debe reputarse arrendamiento de industria por la potente fuerza hidráulica que tenía y porque estaba funcionando anteriormente al contrato la industria de molinería; en la de 30 de noviembre de 1950, referente al arrendamiento de un molino de aceitunas, se declara que debe entenderse como arrendamiento

de industria, porque versaba sobre una unidad patrimonial apta para ser explotada con sus propios elementos por el arrendatario, aunque éste instalase posteriormente en el edificio una actividad más amplia que la de molturación; y en la Sentencia de 25 de abril de 1951 se proclama la doctrina de que si lo que se cede es una variedad de elementos organizados y aptos para obtener inmediatamente un producto económico, hay arrendamiento de industria, y si lo que se cede es un local en el que va a instalar el arrendatario su propia industria, el arrendamiento debe reputarse de local de negocio.

PROCESAL

I.—*Parte general.*

SENTENCIA DE 5 DE OCTUBRE DE 1954.—*No procede acumulación.*

A tenor de lo dispuesto en el artículo 165 de la Ley de Enjuiciamiento civil y jurisprudencia que lo interpreta, no son acumulables, ni aun al juicio universal de quiebra, los autos de juicio declarativo en los que haya recaído sentencia firme o solamente estén declarados concluidos para Sentencia.

BARTOLOMÉ MENCHÉN

Registrador de la Propiedad