

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

CIVIL

III. Obligaciones y contratos

SENTENCIA DE 8 DE MARZO DE 1954.—*Arrendamiento urbano. Obras que motivan la resolución del contrato.*

El contrato de arrendamiento que liga a las partes se refiere a un local de negocio, y recae sobre un conjunto de edificaciones destinado a despachos, viviendas y naves cubiertas dedicadas a garaje y lavaderos de coches, con un motor-bomba anejo y un conjunto de aparatos y máquinas propios de tal industria, así como también sobre un solar, habiéndose declarado por la sentencia recurrida que en una de dichas naves que se dice destinada a lavadero de coches y se utiliza para engrase y reparación de automóviles el arrendatario ha realizado obras que han consistido en la colocación de unos tabiques de dos metros y medio de altura, intercalados entre los postes maestros de dicha nave, que tiene de altura unos cinco metros, y en la colocación de una puerta de dos metros y medio de alta, prolongándose la tapia que forman dichos tabiques unos metros más allá de la nave.

Conforme previene el número 5 del artículo 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el contrato de arrendamiento podrá resolverse a instancia del arrendador cuando se lleven a cabo sin su consentimiento obras que modifique la configuración de la vivienda o del local de negocio; pero la variación de la configuración es algo contingente y circunstancial que no puede precisarse de una manera abstracta y con valor de principio general, debiendo tenerse en cuenta en cada caso las circunstancias que en él concurren para determinar si, dada la naturaleza de la cosa arrendada y sus particulares características, la alteración de su configuración ha llegado a producirse o no con las obras realizadas, y, como en el caso presente, ta-

les obras han sido las que han quedado expuestas y no se ha reformado la fachada de la nave, ni se ha variado su altura, ni se ha modificado el tejado, ni los postes maestros han sido sustituidos, según declara la Sala sentenciadora, resulta evidente que la configuración de la cosa arrendada no ha sido alterada sino de un modo accidental, tanto más si se tiene en cuenta que la nave donde se realizaron las obras no constituía el objeto único ni exclusivo, ni siquiera el fundamental y principal del contrato, sino que formaba parte del conjunto de edificaciones que con el solar integraban el objeto arrendado, lo cual no puede menos de tenerse en cuenta cuando se trata de estimar la mutación de forma de la cosa arrendada, a que se refiere la Ley como causa resolutoria del contrato.

SENTENCIA DE 27 DE ABRIL DE 1954.—*Subarrendamiento de industria: se rige por la legislación común.*

Sostenía el recurrente que el artículo 4.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos sólo excluye de su aplicación la relación arrendaticia de una industria que surge entre el titular de la misma y el arrendatario, pero sin trascender la exclusión al subarrendatario, respecto del cual la relación jurídica se transforma en cesión de uso y disfrute del local en que la industria tiene su asiento físico, y el Tribunal Supremo, con perfecta lógica, afirma que al discurrir así no tiene en cuenta el recurrente que el pensamiento del legislador está claramente expresado en el citado artículo 4.º, en el sentido de que toda relación arrendaticia que verse sobre negocio o industria, con inclusión del local en que como uno de sus elementos se halle instalado rebasa los límites de aplicación de la Ley especial para ser gobernada exclusivamente por la legislación común, y tanto ésta como la especial no conceden al subarrendatario trato más favorable que el que dispensan al arrendatario subarrendador.

SENTENCIA DE 11 DE MARZO DE 1954.—*Facultad de resolución en los contratos.*

Es doctrina reiterada de la Jurisprudencia que no puede usar de la facultad de resolución que concede el artículo 1.124 del Código civil el contratante que no tiene cumplidas sus obligaciones derivadas del mismo contrato que pretende resolver.

SENTENCIA DE 16 DE MARZO DE 1954.—*Ratificación tácita.*

Como reiteradamente tiene declarado la Jurisprudencia, la ratificación que previene y autoriza el artículo 1.259 puede ser tácita, esto es, inferida de actos propios que signifiquen de manera inequívoca que la parte que aparece obligada en un contrato consiente y acepta lo concertado por otro en su nombre.