

# Jurisprudencia del Tribunal Supremo

## C I V I L

### III.—*Obligaciones y contratos*

**SENTENCIA DE 19 DE NOVIEMBRE DE 1953.—*Arrendamiento urbano. Traspaso ilegal. Resolución del contrato.***

El derecho de traspaso otorgado al arrendatario de local de negocio por el artículo 45 de la Ley de Arrendamientos Urbanos está sujeto a la observancia de cuantos requisitos se especifican en el mismo y cuya falta, según dispone terminantemente su último párrafo, faculta al arrendador para no reconocer el traspaso.

Aunque es cierto que el artículo 48 reconoce en favor del arrendador el derecho de retracto sobre el local de negocio traspasado por el arrendatario cuando éste no le hubiese hecho la preceptiva oferta, ello no es obstáculo y así parece indicarlo la palabra «también» con que comienza el citado precepto, a que le asista el derecho a desconocer el traspaso y a instar la resolución del contrato de arrendamiento según dispone el último párrafo del artículo 45 en relación con la causa de resolución de los contratos a que hace referencia el número 3.º del artículo 149.

**SENTENCIA DE 29 DE DICIEMBRE DE 1953.—*Arrendamiento urbano. Transformación de local de negocio en almacén. Resolución del contrato.***

Es doctrina reiterada que la transformación del local de negocio en almacén es causa de resolutoria del arrendamiento, por que los almacenes los reputa la Ley como viviendas a todos los efectos.

**SENTENCIA DE 7 DE ENERO DE 1953.—Arrendamiento urbano. Cesión, traspaso o subarriendo.**

El interés de esta Sentencia está en el rigor con que aplica la prohibición de ceder, traspasar o subarrendar. Veamos :

Son hechos declarados probados por la Sentencia recurrida : A) Que la Sociedad Construcciones AMSA, arrendataria del piso 1.<sup>o</sup> izquierda de la casa número 31 de la calle de Alcalá, de que es arrendador el B. M. e I., autorizó a la Sociedad «Carbonífera de la Espina del Tremor, S. A.» para que en su escritura constitucional diera como su domicilio el piso mencionado, sólo a efectos legales, como era el otorgamiento de la correspondiente escritura y sus relaciones con el Ministerio y Bancos, y habiéndose constituido la última de las Sociedades dichas por la escritura de 27 de mayo de 1949, en ella se señaló como domicilio de esta Sociedad el piso anteriormente citado, habiéndose sido inscrita en el Registro Mercantil. B) Que tal autorización no tuvo otro alcance que el de cumplir con un precepto legal inexcusable como era el de la residencia en algún sitio de la naciente Sociedad, sin cuyo requisito no podría haberse otorgado dicho documento público, ni menos inscribirse en el Registro Mercantil; pero la expresada autorización no facultaba a dicha Sociedad para que tuviese empleados, ni efectuase trabajo alguno en dicho domicilio, ni lo utilizase para otros fines que los legales indicados, como expresamente se hizo constar en el acta del Consejo de Administración de «Construcciones AMSA», de 18 de mayo de 1949, prohibiciones que acató y respetó íntegramente la Sociedad «Carbonífera de la Espina de Tremor, S. A.», no utilizando los locales dichos para ninguna actividad, puesto que las reuniones de su Consejo de Administración y sus Juntas generales se celebraron en sitios distintos; no tuvo empleados ni muebles en dicho piso, ni realizó en él operaciones de ninguna clase. C) Que la referida autorización estaba limitada hasta que empezara el funcionamiento o vida de la Sociedad últimamente citada, lo cual se hallaba supeditado a que por la Dirección General de Minas y Combustibles aprobara la aportación de unas minas de carbón a dicha Empresa y cuya explotación era el fin perseguido por ésta, habiéndose consignado en el artículo 4.<sup>o</sup> de los Estatutos de dicha Sociedad que hasta que no se obtuviese la autorización necesaria que previene la Ley de Minas no se consideraría perfecto el contrato social y constituida la Sociedad a todos los efectos. D) Que, dando cumplimiento al mencionado artículo, cuando la Dirección de Minas autorizó la aportación de las minas de que se ha hecho mérito, reconociendo desde dicha fecha a «Carbonífera de la Espina de Tremor» como titular de dichas minas, se reunió su Consejo de Administración, acordando que desde la fecha del oficio de autorización se considerase constituida la Sociedad, y como para su inmediato funcionamiento necesitaba oficina, empleados, etc., se fijase como domicilio social el piso cuarto derecho de la calle de Augusto Figueroa, número 22, otorgándose, para la constancia de este acuerdo, la correspondiente escritura pública, que se

inscribió en el Registro mercantil. E) Que la expresada Sociedad Carbonífera de la Espina de Tremor solicitó y pagó en el Ayuntamiento los derechos de licencia de apertura del local señalado como su domicilio en la calle de Alcalá, 31. F) Que según certificación del Ayuntamiento de Madrid se expidió autorización de mudanza, a nombre de Construcciones AMSA, para trasladar muebles desde el citado local de Alcalá, 31 a Avenida de José Antonio, 59, habiéndose sacado muebles de aquel local, según se hizo constar notarialmente, pero habiendo continuado Construcciones AMSA utilizando, sin interrupción, sus oficinas para el fin a que las había alquilado, con exclusión de cualquiera otra persona o Entidad.

Partiendo de estos antecedentes, el Tribunal Supremo declara :

A) Que las personas jurídicas para poder mantener su vida de relación, tanto con sus propios asociados como con los terceros que con ellas negocien, tienen necesidad, al comenzar su actividad, de señalar su domicilio, y cuando no lo han hecho en sus Estatutos, la Ley establece las normas que lo determinan, como lo hace el artículo 41 del Código civil, con lo que demuestra el carácter esencial de tal requerimiento en la constitución y vida de dichas personas, y por ello, cuando en los Estatutos de la Sociedad Carbonífera de la Espina de Tremor, S. A., unidos a la escritura de constitución, se dijo en su artículo 3.<sup>o</sup> que el domicilio social se fijaba en Madrid, calle de Alcalá, número 31, pudiendo el Consejo de Administración cambiarlo cuando lo estimase conveniente y que como consecuencia del domicilio fijado cuantas personas tratasesen o se relacionasen con la Sociedad, como delegados, representantes, apoderados, agentes o empleados, o en cualquiera otro concepto que representase una relación de dependencia, se sometían al fuero de los Jueces y Tribunales de Madrid, hay que entender que dicho domicilio era real y efectivo y que quienes constituyeron la Sociedad lo designaron con la finalidad de establecer en él la sede jurídica y legal donde aquélla habría de ejercitar sus derechos y cumplir sus obligaciones, finalidad que fué ratificada por la propia Sociedad al solicitar y pagar en el Ayuntamiento de Madrid los derechos de licencia de apertura del local que había señalado como su domicilio y cuyos derechos importaron la cantidad de 4.200 pesetas.

B) Que conforme ha sido declarado por la jurisprudencia, la introducción en un local arrendado de una tercera persona, individual o jurídica, en convivencia con el arrendatario, es suficiente para estimar la resolución del contrato, comprendida en la causa 3.<sup>a</sup> del artículo 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por que ésta, fuera de los casos en que expresamente lo declara, no autoriza en modo alguno que el piso arrendado a una persona determinada sea ocupado por otra, llámese cesión, traspaso o subarriendo tal ocupación, y como ello se ha dado en el caso presente, procede declarar resuelto el contrato de arrendamiento del piso en cuestión celebrado entre el recurrente y la Sociedad arrendataria.

SENTENCIA DE 7 DE ENERO DE 1954.—*Arrendamiento urbano. Calificación del local.*

La calificación dentro de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de oficina o de negocio, atribuible a la actividad ejercida en un local arrendado, depende exclusivamente de cuál sea realmente dicha actividad, y de ninguna manera de las operaciones a que destine su capital la persona o Empresa arrendataria.

SENTENCIAS DE 28 NOVIEMBRE 1953, 19 DICIEMBRE 1953 Y 21 ENERO 1954.—*Arrendamiento urbano. Pago de rentas para recurrir.*

Conforme a lo establecido en el artículo 1.566 de la Ley Procesal, aplicable a los supuestos de resolución de los contratos de arrendamientos urbanos, en ningún caso se admitirán los recursos de apelación o de injuria notoria si, al interponerlos, no se acredita tener satisfechas las rentas vencidas o las que, en su caso, deban pagarse adelantadas.

SENTENCIA DE 30 DE NOVIEMBRE DE 1953.—*Presunción de cosa juzgada.*

Conforme a lo establecido en el artículo 1.252 del Código civil, es necesario, para que la presunción de cosa juzgada surta efecto en un juicio distinto de aquel en que recayó la Sentencia de que se trata, que entre el caso resuelto por ella y el planteado, en el que se invoca exista la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueren, teniendo declarado con reiteración al interpretar dicho artículo la jurisprudencia, que la identidad respecto de la causa, que es la razón o motivo del contrato o acto jurídico que se discute y el fundamento capital y origen de las acciones que se ejercitan o de las excepciones que se oponen a la demanda, ha de ser una identidad fundamental para cuya justa apreciación hay que atender más que al nombre que se da a las acciones, a la finalidad que con ellas se persigue, de modo que resulte una contradicción tan manifiesta entre lo que ya se resolvió y lo que se pretende, que si se accede a ello no puedan coexistir ambos fallos.

SENTENCIA DE 13 DE OCTUBRE DE 1953.—*Presunción de cosa juzgada.*

Hay que tener presente que la excepción de cosa juzgada de gran amplitud en un principio, en cuanto a su admisión, ha venido experimentando indudables restricciones a partir sobre todo de las Sentencias de 13 de julio de 1942 y 19 de febrero de 1943 y desarrollada en las de 10 de junio de 1945 y 23 de mayo de 1947, deduciéndose, en términos generales, no sólo que cuando la Sentencia se limita a desestimar una demanda por falta de alguno de los presupuestos estrictamente procesales puede reproducirse en otro

pleito la cuestión de fondo, sino en el sentido de que si la Sala ha dejado de resolver sobre alguna cuestión de fondo por estimarla no planteada en los mismos términos en el pleito, pueda ésta plantearse nuevamente en otro, entre las mismas personas.

**SENTENCIA DE 5 DE DICIEMBRE DE 1953.—*Usura.***

Para la represión de la usura, la Ley de 13 de julio de 1908 concede amplísimas facultades a los Tribunales, hasta el punto de prevenir en su artículo 2.º que resolverán en cada caso, formando libremente su convicción en vista de las alegaciones de las partes.

**SENTENCIA DE 9 DE DICIEMBRE DE 1953.—*Enajenación de bienes inmuebles de menores por la madre viuda: necesidad de autorización judicial previa.***

*Antecedentes:* Por contrato consignado en documento privado, doña P. A. A., como madre viuda y con patria potestad sobre sus hijos, menores de edad, L., J. y M., vendió, en precio de 25.000 pesetas, a don L. G. M. el dominio de la parte que a dichos menores pertenecía, de una casa sita en la ciudad de V., obligándose a desalojarla en el término de diez días, a partir de la fecha del documento, entregando las llaves al comprador, recibiendo de éste como señal y a cuenta de precio, la cantidad de 1.000 pesetas y comprometiéndose además dicha vendedora a obtener la autorización judicial precisa, en atención a que se trataba de bienes propios de menores.

El Tribunal Supremo declara la nulidad de la venta, basándose en los siguientes razonamientos :

A) Que para realizar válidamente actos jurídicos en representación legal de otra persona, es preciso que al que actúa como representante le esté concedida por la Ley la facultad de llevar a cabo el negocio jurídico en que intervenga, a nombre del representado y ostentando la personalidad de éste ; y como quiera que el artículo 164 del Código civil exige, como requisito indispensable, para que el padre, o en su caso la madre, puedan enajenar los bienes inmuebles de sus hijos en los que le corresponda el usufructo o la administración, la previa autorización del Juez del domicilio, con audiencia del Ministerio Fiscal, es manifiesta la carencia de facultad del padre, o madre, para vender sin dicha autorización los bienes inmuebles de los hijos sujetos a su potestad ; y la venta que se celebre, sin haber obtenido aquélla, es nula, conforme a lo establecido por el artículo 1.259 del mismo Código, y sólo podría convalidarse por los mismos menores al llegar a la mayor edad ; pero la posibilidad de esa futura ratificación no impide que mientras ésta no surja pueda decretarse la nulidad mediante el ejercicio de la acción que concede el artículo 1.302 del referido Código.

B) Que esa nulidad no cabe subsanarla obteniendo posteriormente la autorización judicial, pues ésta sólo daría validez a la enajenación verificada

con posterioridad a la misma, pero no convalidaría la anteriormente estipulada, sin que precediera ese requisito que indispensablemente se exige como previo.

*Los bienes de menores han sido siempre tutelados por el legislador, si bien nuestras antiguas leyes (las Partidas, el Fuero Juzgo) eran oscuras en cuanto a la necesidad de autorización judicial para enajenar los de los sometidos a la patria potestad. El Código civil es terminante en su artículo 164: Autorización judicial previa. En Derecho comparado nos encontramos normas análogas a las de este artículo (Ley de 1910 en Francia, Código alemán, Código italiano de 1942).*

*A pesar de la claridad de dicho artículo 164, ha producido abundante jurisprudencia, lo mismo del Tribunal Supremo que de la Dirección de los Registros, porque unas veces se ha discutido el concepto que implica la palabra "enajenar"; otras, la exigencia de tal requisito para las enajenaciones forzosas; otras, como en el caso presente, se ha prescindido de ese detalle de anterioridad que debe tener la autorización. A veces, la conclusión de una venta no admite demora y se fuerza el precepto legal, se intenta cumplir el requisito de la autorización a posteriori.*

*Esta Sentencia viene a reforzar más aún la claridad y rigurosidad del precepto: la nulidad "no cabe subsanarla obteniendo posteriormente la autorización judicial", requisito que "indispensablemente se exige como previo"; criterio ya sentado por la Resolución de la Dirección de 10 de marzo de 1944, que dice en su Considerando 9.º: "La enajenación de bienes de menores por el padre, o la madre, requiere, a los efectos del Registro, como previa, la autorización judicial, y este requisito claramente exigido por el artículo 164 del Código civil, indica que esa formalidad fundamental ha de preceder a la inscripción de la venta, puesto que el Juez debe normalmente conocer con antelación las causas de necesidad y utilidad en que se funda y su dictamen favorable deberá ser elemento ineludible para la calificación de la escritura".*

*Cuando la enajenación es consecuencia de un procedimiento judicial (procedimiento de apremio, ejecución de Sentencia) no es necesaria la aludida autorización (Resoluciones de 14 de julio de 1875, 23 de noviembre de 1899 y Sentencia de 20 de enero de 1897); ni cuando se ratifica enajenación anterior de bienes que no llegaron a ser de los menores (Resolución de 11 de julio de 1905), y tampoco cuando la madre retrovende bienes comprados con pacto de retro en vida del padre (Resolución de 27 de mayo de 1926). Como pauta general, resumen los comentaristas de ENNECCERUS, la Resolución de 13 de julio de 1911 ha dicho que, dado el carácter de la disposición contenida en el artículo 164, ha de interpretarse en sentido restrictivo, y no extensivamente, concretando a los contratos que en él taxativamente se determinan, la necesidad de la autorización judicial, y la de 24 de mayo de 1930 ha indicado que mientras las leyes no dispongan lo contrario, las facultades del titular de la patria potestad deben ser tan amplias, cuando*

menos, como las atribuidas al tutor con la intervención del Consejo de Familia".

La enajenación que no reúna los requisitos del artículo 164 es nula (artículo 4 y 1.300 del Código civil). La acción de nulidad debe ejercitarse dentro de los cuatro años siguientes a la terminación de la tutela o de la patria potestad, como parece deducirse de la Sentencia de 31 de mayo de 1912 en relación con el artículo 1.301.

Dejemos consignado, para terminar, que el vicio que pueda tener un expediente de autorización no puede afectar a la parte adquirente que ninguna intervención tuvo en él (Sentencias de 28 de octubre de 1907 y 21 de junio de 1943).

## MERCANTIL

### II.—Sociedades

#### SENTENCIA DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1953.—Sociedad irregular.

Cuando en la realización de un contrato de Sociedad no se cumplen los requisitos de carácter formal que las leyes exigen, se produce el negocio jurídico denominado Sociedad irregular, en el cual los pactos sociales convenidos no trascienden a terceras personas sino que únicamente vinculan a quienes los otorgaron y para poder llegar en tal caso a la determinación de la existencia de la Sociedad presunta, ha de investigarse no sólo la realidad de aquellos pactos, singularmente el referente a las respectivas aportaciones de los otorgantes para la constitución del acervo común, base primordial de este negocio jurídico, sino también la conducta de los supuestos socios, ya en relación con el ente jurídico independiente que pretendieron crear, ya en orden a sus particulares actividades.

BARTOLOMÉ MENCHÉN  
Registrador de la Propiedad