

# Jurisprudencia del Tribunal Supremo

## CIVIL

SENTENCIA DE 8 DE JUNIO DE 1933.—*En «no uso» del local arrendado*

Para que los contratos de arrendamientos urbanos sean exclusivos de la Ley especial que los regula y queden sometidos a las disposiciones civiles y procesales comunes, es necesario, según el artículo 2.º de dicha Ley, que se refieran a fincas situadas en lugares en que el arrendatario no tenga su residencia habitual, y se limiten a la temporada de verano o cualquier otra y éstos términos literalmente interpretados no consienten que se declare que basta para que se dé la hipótesis legal en ellos contenida que el arrendatario no tenga su residencia habitual en el lugar donde radica la finca, sino que conjuntamente con esta circunstancia ha de concurrir la de que el contrato se haya celebrado limitando su duración a la temporada de verano o a otra cualquiera y como en el caso debatido se da la primera de las circunstancias señaladas y no concurre la segunda, hay que concluir que conforme a la interpretación literal del mencionado artículo el contrato de arrendamiento que se discute no está excluido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y está regido por las disposiciones de la misma.

Que los principios fundamentales de nuestro Derecho respecto a la propiedad y a la libertad de contratación consagrados por el Código civil en sus artículos 348 y 1.255, han sufrido limitaciones esenciales por la legislación especial de arrendamientos urbanos ante la necesidad social de mantener al inquilino en el goce y uso de su vivienda como elemento necesario para su vida, pero si tal necesidad justifica que se limiten las facultades del propietario que constituyen la esencia del derecho de propiedad, tal limitación no se halla del mismo modo justificada cuando lo que se trata de proteger no es la morada, vivienda o habitación donde un individuo o una familia tienen habitualmente su asiento, sino aquellas otras residencias ocupadas por el inquilino por razones de comodidad o conveniencia, o, como dice el preámbulo de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aquellos contratos de arrendamiento celebrados para finalidades distintas y complejas en las

que no hay razón para cohibir la libre voluntad de las partes en su otorgamiento, pero no obstante lo lógico de tal razonamiento, es lo cierto que el legislador no ha querido deducir del principio fundamental en que la legislación de arrendamientos urbanos se inspira, todas sus consecuencias, y por eso, ni en las varias disposiciones que precedieron a la Ley de Arrendamientos Urbanos ni en esta Ley, se hacen declaraciones que serían la consecuencia natural de tal principio, a saber: que los locales arrendados que no constituyeran la morada o vivienda habitual de un inquilino y fueran dedicados por él a otra finalidad, quedarán excluidos de la legislación especial y sometidos a la común, porque tal declaración hubiera afectado a numerosas situaciones arrendaticias establecidas y mantenidas muchas de ellas durante largo tiempo, produciendo desahucios numerosos con la perturbación consiguiente y no solamente no se ha hecho nunca tal declaración de una manera expresa, sino que hay preceptos en la Ley de Arrendamientos Urbanos, como son el artículo 79 y su disposición transitoria número 23, que prevén la existencia de viviendas arrendadas no ocupadas por el arrendatario y habitualmente deshabitadas, las que dicha Ley no excluye de su ámbito, antes al contrario, resuelve las situaciones producidas por la existencia de tales viviendas con arreglo a las disposiciones de la misma, y por todas estas consideraciones no cabe admitir que sea errónea la interpretación dada por la Sala sentenciadora al artículo 2.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

**SENTENCIA DE 8 DE JUNIO DE 1953.**—*Ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos.*

Conforme a lo estatuido en la Ley de Arrendamientos Urbanos, se hallan en ella regulados el de viviendas o inquilinato y el de locales de negocio, refiriéndose esta última denominación a los contratos de arriendo que recaigan sobre aquellas otras edificaciones habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el de ejercerse en ellas, con establecimiento abierto, una actividad de industria, de comercio o de enseñanza, con fin lucrativo.

Conforme a esta doctrina, la nota esencial de dichos arrendamientos no es la configuración de los edificios o locales arrendados, sino el destino convenido; de modo tal, que si un piso apto para vivienda se arrienda para ejercer en él cualquiera de las actividades expresadas y se cumplen las condiciones prevenidas en dicha norma, esto es, con establecimiento abierto al público y fines lucrativos, el arriendo deberá calificarse como de local de negocio, y revestirá asimismo tal carácter, el de otro local destinado al mismo fin, y con iguales condiciones, siquiera no sea apto por su estructura, para morada del arrendatario, por lo mismo que el destino principal para que éste lo arrendó fué el de establecerse en él, cualquiera de las actividades referidas.

Esto supuesto, la Sala sentenciadora ha incidido en las infracciones que se alegan en el recurso, al estimar que el contrato litigioso está excluido del ámbito de la legislación especial y debe ser regulado por las leyes comu-

nes, por no tratarse de un local de negocio, puesto que, aun desconociendo la Sentencia recurrida, que el local objeto de desahucio es una nave de ladrillo, cubierta con techo de uralita y destinada desde hace varios años a la fabricación de muebles, entiende que no es edificación habitable —siquiera sea adecuada al fin industrial para que se arrendó—, por la sola consideración de no ser apta para morada del arrendatario, tesis ésta que de prosperar dejaría fuera del ámbito de la Ley especial la casi totalidad de los arrendamientos de esta clase, desvirtuando así la voluntad del legislador, que expresamente incluye en aquélla y protege hasta las edificaciones provisionales, como barracones, casetas y chozas.

SENTENCIA DE 9 DE JUNIO DE 1953.—*Legitimación de coherederos.*

Los herederos suceden al difunto por el hecho sólo de su muerte en todos los derechos y obligaciones, conforme el artículo 661 del Código civil y este patrimonio constituye una especie de comunidad de bienes mientras permanece indiviso, la cual cesa al efectuarse la partición que confiere a los herederos la propiedad exclusiva de los bienes que se les hayan adjudicado (art. 1.068 del Código civil) y si no ofrece duda que la herencia de doña M. A. está indivisa; que el actor es uno de sus herederos y que la finca que se pretende retraer linda con la que se expresa de la herencia, forzoso es llegar a la conclusión de que la comunidad de bienes y la herencia proindivisa se rigen en materia de retracto por reglas análogas, según reconoce la Sentencia de este Tribunal de 16 de noviembre de 1930, al expresar que no era incompatible la invocación de ambos derechos (el de coherederos y el de comuneros) por no haber diferencia sustancial entre ellos.

Los artículos 394 y 397 del Código civil, relativos a la comunidad de bienes, facultan a cada parte servirse de las cosas comunes siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los coparticipes utilizarlas según su derecho, y le prohíbe, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común. aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos; e interpretando estos preceptos la Sala de 6 de abril de 1895, 5 de junio de 1918 y 17 de junio de 1927, admiten que cualquier condómino puede promover acción reivindicatoria en beneficio de todos y, en general, reconoce la jurisprudencia que éste puede comparecer en juicio en asuntos que afectan a los derechos de la comunidad, ya para ejercitarlos, ya para defenderlos, y la Sentencia dictada en su favor aprovechará a sus compañeros, sin que le perjudique la contraria.

SENTENCIA DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 1953.—*Fuerza mayor.*

En interpretación y aplicación del artículo 1.105 del Código civil, esta Sala ha declarado, en Sentencia de 16 de mayo de 1941, entre otras, que

la fuerza mayor en materia de obligaciones por ella afectadas, opera unas veces en forma definitiva, extrugiendo la prestación del deudor, y otras veces actúa en forma transitoria, retardando el cumplimiento de la obligación, la cual generalmente revive al cesar los efectos de la fuerza mayor, salvo que el contrato haya perdido su valor por haberse estipulado un término fijo de cumplimiento inexcusable, transcurrido el cual ya no es posible conseguir la finalidad perseguida por las partes, y en correcta aplicación de esta doctrina, la Sala sentenciadora, ante el hecho probado en la instancia y no discutido en casación, de que por virtud de restricciones eléctricas el demandado sólo pudo fabricar durante el plazo comprendido y convenido el 30 por 100 de cajas de madera que se había obligado a suministrar al demandante, estimo que la fuerza mayor derivada de las restricciones eléctricas actuaba en forma suspensiva, eximiendo al demandado de la obligación de entregar las cajas-envases en cuanto cesasen del 30 por 100 de la cantidad convenida mientras se mantuvieran las restricciones, reviviendo el cumplimiento de la entrega de las cajas restantes una vez cesadas aquéllas y como es también hecho indiscutido que mientras estuviesen en vigor el demandado dejó totalmente incumplida su obligación, y después sólo entregó una parte de los envases convenidos, estimó el juzgador de instancia que debía efectuar la entrega de la parte restante

LA REDACCIÓN