

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

C I V I L

SENTENCIA DE 21 DE MAYO DE 1953.—*Revisión de renta.*

El derecho del arrendatario a novar la renta nace desde el momento en que el arrendador no hace la referida declaración dentro del trimestre natural siguiente a la fecha del contrato; teniendo a este respecto proclamado la Sentencia de 16 de diciembre de 1950 que el supuesto de aplicación de la precitada norma es la omisión de la declaración dentro del plazo exigido por las Leyes Fiscales, por cuanto la Ley no distingue los supuestos en que aquélla se haga antes o después del ejercicio, por el inquilino de la acción correspondiente.

SENTENCIA DE 15 DE JUNIO DE 1953.—*Retracto arrendaticio.*

El derecho de retracto del arrendatario del local de negocio, establecido y regulado en el capítulo VI de la Ley de Arrendamientos Urbanos, tanto por la expresión literal de su art. 64, referente únicamente al «arrendatario», como por la omisión de tal derecho para el «subarrendatario», en el capítulo tercero en el que se regula el subarriendo, y por el fin del mismo derecho de retracto en beneficio exclusivo del creador o dueño de una industria, no puede legalmente extenderse al mero arrendatario de ella cuyo contrato, según el art. 4.º, queda excluido de la Ley especial, ni al subarrendatario del local en que está establecida.

SENTENCIA DE 23 DE JUNIO DE 1953.—*Simulación.*

Es doctrina de esta Sala, reiteradamente manifestada y, entre otras, en las Sentencias de 3 de marzo de 1932 y 22 de febrero de 1940, que si bien al amparo del art. 1.276 puede admitirse la validez de los negocios disimulados, es necesario que se justifique la causa verdadera y lícita en que se funda el acto que las partes han querido ocultar, y el cumplimiento de las formalidades prescritas, doctrina rigurosa que ha de ser especial-

mente aplicada en materia de donaciones puras y simples, cuando consta en una escritura en que se hace figurar una compra-venta, que es nula en cuanto falta el precio y no puede servir de donación por no resultar probada su existencia en la manera y forma que exige el art. 366 del Código civil.

SENTENCIA DE 25 DE JUNIO DE 1953.—*L. A. U.: Notificación por necesidad: requisitos.*

Conforme previene el art. 76 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, transcurrido el plazo por el que se hubiere pactado el arrendamiento de vivienda, podrá el arrendador negar la prórroga del contrato por necesitarla para sí, pero no escogiendo a su arbitrio la vivienda que desee ocupar, sino guardando el orden que señala el art. 79 de la expresada Ley, y una vez hecha la selección deberá notificar de modo fehaciente al inquilino afectado la necesidad en que se halla de habitar la vivienda, sus causas y la razón por la que la ha elegido, expresando las circunstancias de prelación concurrentes en los restantes inquilinos y ofreciendo de manera formal la indemnización de un año de renta, todo ello con un año de antelación al de la fecha en que desee ocupar la vivienda, de conformidad con lo establecido en el art. 82 de la Ley citada.

La notificación expresada es un requisito fundamental para el ejercicio de la acción, y la Ley ha establecido las circunstancias 'esenciales' que en ella deben concurrir, exigiendo en cuanto a su forma que se haga de una manera fehaciente y en cuanto a su fondo, que contenga aquellos elementos que definen el derecho del arrendador frente al inquilino y constituyen las bases legales en que la acción deba de fundarse, para que con conocimiento de los mismos pueda el inquilino actuar, bien accediendo a dar por terminado el contrato de arrendamiento, bien negándose a la pretensión del arrendador; pero lo que no puede admitirse es que habiéndose hecho constar en la notificación los elementos esenciales que han de servir al arrendador para fundamentar la acción resolutoria del contrato, tales elementos, por no existir, sean alterados o sustituidos por otros que no se mencionaron y no obstante ello sean los que real y efectivamente utilicen como de fundamento de la acción ejercitada.

PROCESAL

SENTENCIA DE 8 DE MAYO DE 1953.—*Legitimación en el juicio de desahucio.*

El motivo primero del recurso, sostiene que el actor, como arrendatario no puede ejercitar la acción de desahucio porque no tiene la posesión de la finca; pero tal afirmación está en evidente pugna con el art. 1.564 de la Ley de Enjuiciamiento civil y las Sentencias de 28 de mayo y 13 de junio de 1951, entre otras, de esta Sala, que reconocen tal acción a poseedores que no lo son a título de dueños, y el negar ese mismo motivo que el

arrendatario pueda conceder en precario el uso de la cosa arrendada, está en abierta contradicción con la jurisprudencia que se acaba de citar y el hecho afirmado en la Sentencia recurrida de que el demandado había aceptado y entrado en el uso del local, sin más título que la concesión graciosa del arrendatario, sin pago de merced, sin ver si estaba o no consentido por el propietario lo que reúne los caracteres del precario que reconocen a esta institución las Sentencias de 5 de diciembre de 1934, 4 de noviembre de 1947 y 10 de noviembre de 1952, por lo que tampoco procede este motivo primero.

No es exacto como propugna el motivo segundo del recurso, que los hijos del actor, quienes como herederos de ésta han seguido el pleito iniciado por su causante, carezcan de la posesión real necesaria para el ejercicio de la acción, pues el derecho de arrendamiento sobre la finca objeto del juicio pertenece a la masa de bienes de la herencia de su padre, y por estar éste yacente se rige por las normas de la comunidad de bienes, a la que el fallo recurrido manda expresamente restituir la finca, y la representación de esa comunidad corresponde a los coherederos, quienes pueden, sin tener cada uno por sí la posesión real de finca alguna determinada de la comunidad hereditaria, ejercitar las acciones útiles para ésta, como no cabe duda que es la que esgrimió su causante para promover el juicio origen de este recurso con el fin de obtener mayor beneficio del local en cuestión, sin que sea obstáculo para ello que uno de estos coherederos participe en esta actuación judicial de la mayoría de ellos, todo esto según doctrina constante de esta Sala, recogida en las Sentencias de 18 de abril de 1952 y 14 de marzo de 1953.

LA REDACCIÓN