

# Jurisprudencia del Tribunal Supremo

## CIVIL

SENTENCIA DE 20 DE FEBRERO DE 1953.—*Revisión de rentas.*

Son distintos los supuestos regulados en los artículos 120 y 133 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pues el 120 se refiere al caso particular de rentas que, pese a exceder de los legales, se reputarán válidas como voluntariamente consentidas por el arrendatario, y el 133, con carácter general, limita tanto dichas rentas válidas según el 120, como cualesquiera otras, a las declaradas por el arrendador a la Hacienda, o a las que, a falta de declaración, sirvan de base al tributo.

SENTENCIA DE 28 DE FEBRERO DE 1953.—*Resolución de arrendamiento por necesidad.*

Se aduce por el recurrente la infracción del artículo 77 en relación con el 79 de la Ley de Arrendamientos Urbanos sobre la base de que el piso arrendado ha sido habitado por dos matrimonios sucesivamente al servicio del inquilino que conserva en la finca en cuestión su despacho de Arquitecto, pues ha trasladado de hecho su residencia a San Sebastián, donde tiene casa abierta y donde viene viviendo toda su familia desde hace años, por convenir así, según propias manifestaciones, a la educación de sus hijos que asisten a varios colegios de aquella capital; pero es lo cierto, que aun cuando el artículo 79 se refiera a las habitaciones que no sirvan de hogar familiar, conceptuándose así las que no aparezcan permanentemente habitadas por persona alguna, es claro que esta expresión hay que entenderla referida al inquilino y a las personas que por razón de parentesco puedan convivir con él; pero no a los servidores que pueda dejar al cuidado de la casa, aun cuando éstos se hallen casados y con hijos, y la habiten por razón del contrato de arrendamiento de servicios, habitación que a estos fines es accidental, por lo que tampoco existe la infracción del aludido artículo de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

SENTENCIA DE 10 DE MARZO DE 1953.—*Incapacidad del administrador en el contrato de compra-venta.*

La disposición del párrafo segundo del artículo 1.459 del Código civil, es una protección de estricta moralidad a las personas que han confiado

a otra la administración de sus bienes, establecida con carácter general para obviar las dificultades que se tendrían en este caso concreto para probar el fraude o engaño con que hubiera obrado el administrador o el perjuicio para el propietario, y por eso es aplicable en todos los casos de compra de bienes por el administrador y no únicamente en los de auto-contratación, ya que la prohibición se extiende a los casos en que esa auto-contratación es imposible, como las adquisiciones en subasta pública, y las que se valen de persona intermedia, y hasta en aquéllas que como el presente, quien concurre a otorgar la venta es el mismo propietario mandante, pues esto no excluye la posibilidad de que se haya cometido fraude por el administrador, porque este puede tener lugar no sólo en el momento de la venta, sino durante toda su gestión, desvalorizando ya intencionada o ya negligentemente los bienes, poniéndolos así en trance de hacer forzosa o conveniente su venta, y como queda demostrado también porque nuestro Código, a diferencia de otros, no limita la incapacidad al mandatario para vender, sino que la extiende al mandatario para administrar, y si hubiere estado en la intención del legislador tener por purgadas de esa sospecha legal las ventas hechas por el propio mandante, hubiera seguido el ejemplo del artículo 288 del Código de Comercio, y así lo reconoce este T. S. en sus Sentencias de 12 de noviembre de 1907, sin tener en cuenta que atenderse más que a la letra clara y sin distinguos de ese número segundo del artículo 1.459 y sin acudir a interpretaciones laboriosas, sin antecedentes históricos, ya que de esta disposición no hay más que el remoto párrafo 7.º de la Ley 34 del Título 1.º, Libro 18 del Digesto, pues la Ley 4.ª, Título 15 de la Partida 5.ª y la Ley 1.ª, Título 12 del Libro 10 de la Novísima Recopilación, transcripción de otras de Alfonso XI y Enrique III, se refieren únicamente a los cabeculares o albaceas y a los guardadores o representantes legales, y por ello no podía extenderse esa incapacidad antes del Código civil a los mandatarios contractuales, según Sentencia de 18 de diciembre de 1886 que la Sentencia recurrida comete el error de considerar aplicables después de publicado el Código, aunque la disposición de éste sobre tal materia alcance a un extremo no previsto por nuestras leyes antiguas.

SENTENCIA DE 20 DE MARZO DE 1953.—*Traspaso de local de negocio.*

La facultad conferida al arrendador que no hubiera ejercitado su derecho de tanteo o de retracto, por el artículo 50 de la citada Ley, para reclamar del arrendatario la participación en el precio que con él conven-ga, y de no haber acuerdo, en los porcentajes en dicha forma preestablecidos, no tiene otro alcance que exigir su cumplimiento mediante el ejercicio de la oportuna acción; pero no es requisito previo a la existencia legal del traspaso, por cuanto presupone que éste quedó pleno y eficazmente consumado.

LA REDACCIÓN.