

# Jurisprudencia del Tribunal Supremo

## C I V I L

### SENTENCIA DE 13 DE ENERO DE 1953.—*Legislación aplicada.*

Fundamentalmente se discute en este juicio de desahucio si el contrato de arrendamiento celebrado entre las demandantes y el demandado lo ampara la legislación común por aplicación del artículo 4.<sup>º</sup> de la Ley especial de Arrendamientos Urbanos, en relación con el artículo 1 569, causa 1.<sup>º</sup>, del Código civil, o ha de ser gobernado por la legislación especial, como comprendido en el artículo 5.<sup>º</sup> de aquella Ley, la Sala sentenciadora estimó que se trata de un arrendamiento de industria sometido a las prescripciones del Código civil, que autoriza el desahucio por haber expirado el término de la relación arrendaticia, y al efecto apreció, como cuestión de hecho debidamente probada, que fué objeto del contrato un cercado compuesto de bodegas y demás dependencias, con todos los utensilios esenciales y aptos, convenientemente organizados para la industria de elaboración de viños y quema de orujos.

### SENTENCIA DE 31 DE ENERO DE 1953.—*Impugnación por excesividad.*

En el capítulo 6.<sup>º</sup> de la L. A. U. se establecen las acciones que corresponden al inquilino de vivienda o al arrendatario de local de negocio en los casos en que dicho capítulo se refiere, acciones que son la de tanto, la de retracto y la de impugnación de precio fijado en el contrato de transmisión si este precio fuese excesivo, determinándose por el artículo 67 de dicha Ley el contenido y alcance de la última de dichas acciones al disponer que se presumirá sin admitirse a prueba en contrario, que es excesivo el precio si el figurado en la escritura de venta o en la adjudicación, incluido, en su caso, el importe de la carga, rebasa de la cantidad que arroja la renta pactada por el piso, capitalizado al 3 por 100 cuando se trata de vivienda o local de negocio construido o habitado por primera vez antes

del 1.º de enero de 1942 y al 4,5 por 100 si con posterioridad a esta última fecha, previniéndose también por el citado artículo que cuando se diera la mencionada presunción el inquilino o arrendatario no ejercitase el retracto, lo que únicamente podrá hacer por el precio figurado en la escritura de venta o acta de adjudicación, le cabrá instar la anulación del contrato transmisorio y que esta acción caducará a los sesenta días, contados desde la fecha en que pudo ejercitarse la de retracto.

Los términos expuestos son lo suficientemente claros para poder afirmar que así como el efecto propio de las acciones de tanto y de retracto es la transmisión de la propiedad de la cosa arrendada en favor del inquilino o arrendatario que las ejercita, la acción de impugnación del precio que se considera excesivo al amparo de la norma establecida en el mencionado precepto legal, no produce más consecuencia que la anulación del contrato transmisorio y con ello queda agotado el contenido de dicha acción, y esto establecido, resulta inadmisible la opinión del recurrente cuando sostiene en el primer motivo del recurso que para el éxito de la acción ejercitada no debió limitarse el arrendatario a impugnar el precio y solicitar la anulación del contrato, sino interesar que una vez fijado el precio legal de la venta se hiciera la transmisión de la finca a su favor por dicho precio, pues como se ha visto, la naturaleza de la acción expresa no autoriza tal transmisión.

#### SENTENCIA DE 5 DE FEBRERO DE 1953.—*Causa 5.ª del artículo 149 de la L. A. U.*

Establecida la cláusula 5.ª del artículo 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos para garantía de las facultades dominicales del arrendador y, a tal fin, prohibido al arrendatario llevar a cabo sin consentimiento de aquél obras que modifiquen la configuración de la finca o que debiliten la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción, como en el caso del presente recurso, la Sala sentenciadora declara que el demandado construyó, sin consentimiento del propietario, una ducha en el terrado y un tabique en el piso bajo, separando el establecimiento del local destinado a guardar los piensos para las vacas, incide en el sentido y aspectos indicados en el recurso en la infracción del precepto antecitado, puesto que al considerar que las obras referidas no implican la existencia de los supuestos en que se funda dicho precepto, no tuvo en cuenta que, sobre ser notorio que aquéllas suponen una mutación de forma no permitida por la Ley, el perito arquitecto al contestar a la pregunta relativa a si las reparaciones efectuadas o a efectuar pudieron ser producidas por la ducha construida en el terrado superior, manifestó que por la circunstancia de tener aquélla su desague libre totalmente por la superficie del terrado, podía, a causa del mal estado del mismo, ocasionar filtraciones, las cuales no eran favorables a la construcción, incidiendo por ello en error al apreciar tal prueba, y procediendo, por tanto, la anulación del fallo recurrido, sin necesidad de ocuparse de las demás infracciones alegadas.

SENTENCIA DE 5 DE FEBRERO DE 1953.—*Legislación aplicable a un arrendamiento de solar.*

En régimen de interpretación de los artículos 1.562 y 1.563 de la Ley de Enjuiciamiento civil, a efectos de precisar si el desahucio solicitado por vencimiento del término de duración convenido, tiene por objeto un establecimiento mercantil y corresponde conocer de la demanda al Juez de Primera Instancia, o recae sobre objeto distinto y debe atribuirse la competencia por razón del órgano jurisdiccional a los Jueces municipales es preciso indagar, dentro del ámbito de la legislación común, que es a la que exclusivamente alude el motivo primero del recurso, la finalidad o destino de la cosa arrendada, según los términos en que los interesados hayan declarado en el contrato su voluntad, de suerte que se estará en presencia del desahucio de un establecimiento mercantil o fabril, no sólo en el supuesto de que ésta exista en el momento en que se arrienda, sino también en el caso de que por pacto establecido deba ser destinada la cosa arrendada a un negocio industrial, pues esta interpretación es la acogida por la jurisprudencia en Sentencias, entre otras, de 13 de febrero de 1896, 30 de enero de 1899 y 19 de agosto de 1901; por lo que, siendo hecho indiscutido que el arrendamiento de un solar que el arrendatario demandado habría de destinar a almacén de maderas, el artículo 1.563, número 1.º de la Ley procesal atribuye la competencia a los Jueces de Primera instancia, y, en consecuencia, no es viable el primer motivo del recurso, en el que se mantiene la tesis de que por tratarse del arrendamiento de un solar, sometido por la causa motivadora de desahucio a la jurisdicción del Juez municipal, ha infringido la Sala sentenciadora el artículo 1.562 de la citada Ley, y aunque la materia jurisdiccional es de orden público y apreciable de oficio, no se debe silenciar que el recurrente plantea por primera vez en este trámite de casación el tema de incompetencia por razón de grado jurisdiccional después de haber consentido la sustanciación del juicio ante el Juez de Primera Instancia, absteniéndose de alegar la correspondiente excepción.

La Ley especial de Arrendamientos gobierna los contratos de arriendo que tienen por objeto fincas urbanas destinadas a vivienda o local de negocio, y para su acoplamiento en el ámbito de la legislación especial, exige el artículo 1.º de la misma que el arriendo recaiga sobre edificaciones habitables, quedando excluidos de su ordenamiento jurídico los contratos, como el de autos, en que lo cedido en uso por el arrendador es un solar, que por serlo carece de la cualidad *sine qua non* de habitabilidad, aunque sea apto para ser destinado a negocio mercantil o fabril y el arrendatario debidamente autorizado, haya construido en él una nave industrial que por no existir en el momento de la contratación, ni pertenecer al propietario del suelo hasta la extinción del vínculo arrendatario no pudo ser objeto del arrendamiento originario, que lo limitó al solar, siquiera por el destino convenido y a los solos efectos de deslinde jurisdiccional se le haya asignado en esta Resolución la equivalencia de establecimiento mercantil.

## P R O C E S A I.

SENTENCIA DE 20 DE DICIEMBRE DE 1952.—*Capacidad procesal del quebrado.*

Siendo, desde luego, cierto que, a tenor de la imperativa prescripción que contiene el artículo 878 del Código de Comercio, una vez declarada la quiebra, el quebrado quedará inhabilitado para la administración de sus bienes, esta restricción de su capacidad jurídica no es absoluta, sino que, conforme al aludido precepto que la establece, se contrae el ejercicio de los derechos y cumplimiento de obligaciones que por su finalidad o por su origen tengan su objeto en el acervo patrimonial, que ha de constituir la masa de bienes sobre la que se opera la quiebra, y éste es el sentido en que en los diversos casos se ha manifestado la jurisprudencia, y, por lo mismo, hay motivos para afirmar que, por virtud de la sola declaración de quiebra, no quiso la Ley anular en su aspecto procesal la personalidad del quebrado, sino que cuando se trata de la defensa de derechos de naturaleza no patrimonial o del cumplimiento de obligaciones de la misma índole, puede el quebrado comparecer en juicio como actor o demandado, que es lo que acaece en el caso presente, en que en el ejercicio de un derecho que tiene todo ente jurídico en nuestras leyes de ser juzgado por jurisdicción competente, compareció porque afectaba a sus intereses en la cuestión de competencia suscitada precisamente para determinar cuál había de ser el organismo jurisdiccional que debería entender en el proceso de quiebra, a que había sido sometida, derecho que no es en modo alguno de naturaleza patrimonial; sino tan inherente a la personalidad jurídica que se estima como de orden público y debe ser reconocido a todos, sin que haya sido en otras ocasiones objeto de discusión, como lo prueba la Sentencia de esta Sala de 17 de febrero de 1922, que resolvió una cuestión de competencia para el conocimiento de un proceso de quiebra, supuesto idéntico al del presente caso, suscitada por el mismo comerciante quebrado, sin que se pusiera en duda la capacidad procesal de dicho interesado para promover el mencionado incidente, habiendo de deducirse de lo que queda expuesto que no incurrió la Sala de la Audiencia de B. en la infracción del artículo 878 del Código de Comercio y doctrina jurisprudencial de que se la acusa al dictar la Sentencia de 28 de febrero de 1951, de que se recurre, y es, por tanto, como al principio se dice, rechazable el único motivo de este recurso.

SENTENCIA DE 31 DE ENERO DE 1953.—*Calificación de las pruebas.*

La calificación procesal de las pruebas ha de hacerse por su contenido y su práctica o modo de llevarlas a efecto, ateniéndose a las disposiciones que las regulan en la Ley de Enjuiciamiento.

SENTENCIA DE 10 DE FEBRERO DE 1953.—*Consignación de rentas para recurrir.*

Este Tribunal viene declarando reiteradísima jurisprudencia teniendo en cuenta el carácter supletorio que en materia procesal atribuye a la Ley de Enjuiciamiento civil el artículo 180 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que siendo los juicios sobre resolución de contrato de arrendamientos tramitados con arreglo a esta última Ley, perfectamente asimilables a los juicios de desahucio, es evidentemente aplicable a aquéllos el artículo 1.566 de la Ley Procesal civil, según el cual en ningún caso se admitirá al demandado los recursos de apelación y de casación cuando procedan si no acreditan precisamente al momento de interponerlos, tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas o si no las consigna en el Juzgado o Tribunal estableciendo como sanción al incumplimiento de esta obligación el artículo 1.567 que si el arrendatario no cumpliese lo prevenido en el artículo anterior, se tendrá por firme la Sentencia y se procederá con arreglo a su ejecución, y como el apelante no cumplió tan elemental requisito, es evidente que la Audiencia, al declarar nulas las actuaciones, lejos de incurrir en injusticia notoria como se pretende por el recurrente, se atuvo a las normas legales, sin que valga oponer a esto la circunstancia de que no se recurriese contra la providencia del Juez que indebidamente admitió dicho recurso, pues estas normas procesales son de orden público y su incumplimiento puede y debe ser estimado en cualquier momento que se advierta, a tenor de lo dispuesto en el artículo 4.º del Código civil, según el cual son nulos los actos verificados contra lo dispuesto en la Ley, salvo cuando ésta ordene su validez, procediendo por ello desestimar el aludido motivo del recurso, sin que haya lugar a ocuparse de los demás alegados para el caso de que la citada cuestión fuera resuelta a favor del recurrente.

SENTENCIA DE 28 DE FEBRERO DE 1953.—*Prueba de presunciones.*

Para que las presunciones no establecidas por la Ley sean apreciables como medio de prueba, es indispensable, conforme previene el artículo 1.253 del Código civil y ha declarado la jurisprudencia de esta Sala, que exista un hecho completamente demostrado y que entre el mismo y el que se trata de deducir haya un enlace preciso y directo, según las reglas del criterio humano, cuyo enlace ha de consistir en la conexión y congruencia entre ambos hechos, de suerte que la realidad del uno conduzca al conocimiento del otro, por ser la relación entre ellos concordante y no poder aplicarse a varias circunstancias.

LA REDACCIÓN