

# Jurisprudencia del Tribunal Supremo

## C I V I L

SENTENCIA DE 6 DE DICIEMBRE DE 1952.—*Resolución de contrato arrendaticio urbano por obras.*

Si la configuración de una cosa es la disposición de cada una de sus partes componentes en relación con las demás, la configuración de una vivienda o local de negocio, está determinada por su distribución, y su cambio modifica la configuración de la vivienda o local de negocio en las que tales obras se llevan a cabo.

En consecuencia, don R. al variar la situación de un tabique de separación entre dos departamentos del piso arrendado como un codo, sin distinción de destino de cada una de sus partes, alterando las respectivas dimensiones de los departamentos separados, por dicho tabique, y al suprimir otro con la consiguiente desaparición de un pasillo, sin entregar ni poner a disposición del arrendador cantidad alguna, incurrió en la Causa 5.ª del artículo 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que, en tal caso da lugar a la Resolución del contrato de arrendamiento, cualquiera que fuese el importe de dichas obras.

Aparte de que la distribución de un local habitable puede ser beneficioso para un fin determinado y perjudicial para otro distinto, el precepto legal citado no distingue en su aplicación si al modificar la configuración se ha beneficiado o perjudicado el destino actual del local arrendado, por lo que, la Sentencia recurrida le ha interpretado erróneamente y por esa interpretación errónea no le ha aplicado al caso de autos, infracción que, alegada como causa del recurso (tercero del art. 173 de la misma Ley) obliga a dar lugar al mismo.

SENTENCIA DE 12 DE DICIEMBRE DE 1952.—*Derecho de representación.*

En el campo de amplio horizonte jurídico, contemplado al través de muy autorizada doctrina científica y de alguna de las legislaciones extranjeras más modernas, se advierte una decidida tendencia expansiva del im-

propiamente llamado derecho de representación en particular, acogiendo con naturales y reducidas limitaciones su encaje en la sucesión testamentaria, y tanto por razón de la presunta voluntad del testador como por motivos de equidad y de sentido familiar, social y humanitario, de tan notoria relevancia, en el caso concreto de premoriencia del hijo instituido heredero que seguramente inspiraron las reglas clásicas «in locus partis sui» y «*tilii apellatione omnes liberos intelligimus*» que daban franca entrada a los nietos en la herencia del abuelo por presunto llamamiento, siquiera estas reglas hayan perdido su originaria pureza en el Derecho intermedio que las cercenó aplicándolas solamente al supuesto de que, en régimen de sustituciones, los hijos llamados a la herencia fueran designados genéricamente y no si el llamamiento se hizo en forma nominativa.

Esta tendencia doctrinal, legislativa e histórica de rango preponderante en vías de interpretación de normas legales dudosas, han de ceder ante preceptos que la contradigan en nuestro derecho positivo, al que se deben los Tribunales en actuación al margen de la función legislativa, por la que importa averiguar la *mens legis* del Código civil en punto a la admisión o repulsa del derecho de sustitución en la esfera de la parte libre de la herencia testamentaria.

En trance de decidir este problema se ha de estimar que, si bien la sistemática de un cuerpo legal no es decisiva en ponderada hermeneútica, y, no obstante, los términos excesivamente amplios en algunos de los aspectos del derecho de representación, tal como lo define el artículo 927 del Código civil, el pensamiento del legislador es claramente restrictivo en punto a la facultad de sustituir los nietos a su padre premuerto o instituido nominativamente en la porción libre de aquéllos, porque el hecho de haber sido regulado el derecho de representación en el capítulo que gobierna la sucesión intestada, pudiendo haberlo incluido en el grupo de disposiciones comunes a la herencia por testamento o sin él, revela el designio de que aquel derecho no tenga cabida en la porción libre de la herencia testada, sobre todo si se tiene en cuenta que el Código no ofrece base de argumentación convincente en contrario sentido por posible error de encuadramiento, motivado por defectuosa copia de otros Códigos latinos que el legislador español haya tenido a la vista.

Este designio del legislador lo confirma el artículo 17 de la Ley de 5 de noviembre de 1940, interpretado por la Dirección General de los Registros con fecha 28 de mayo y 27 de julio de 1943, pues si en atención a especiales circunstancias propias del derecho de emergencia originado por la guerra civil, se extendió el derecho de representación a los hijos y nietos de todo heredero testamentario premuerto, voluntario o legitimario, esta regla excepcional y transitoria afianza el criterio legislativo normal y excluyente de la sustitución en la parte libre de la herencia, ya que la regla excepcional no hubiera sido precisa si las disposiciones del Código civil concediesen a los descendientes del heredero voluntario premuerto el derecho de situarse en el puesto que a este correspondería si no hubiera fallecido antes que el testador.

SENTENCIA DE 15 DE DICIEMBRE DE 1952.—*Notificación de incrementos en los arrendamientos urbanos.*

Que en el capítulo de la Ley de Arrendamientos Urbanos se regula la materia relativa a la renta y su revisión, estableciéndose por el artículo 129 de dicho texto legal que para que el arrendador tenga derecho al percibo de los incrementos y diferencias que dicho capítulo autoriza o a cualquier elevación de renta, será requisito previo la notificación por escrito al inquilino o arrendatario de la cantidad que a juicio de aquél debe pagar y la causa de ello, y como la carta de 20 de mayo de 1947 dirigida a la arrendataria por el administrador del arrendador, después de invocar la expresada Ley y de aludir al carácter de local de negocio que tiene el piso arrendado dice que le afecta el incremento del 40 por 100 sobre la renta de 800 pesetas, determina el momento desde el cual tal aumento comenzará a regir y señala el plazo de treinta días que la Ley concede al arrendatario para prestar su conformidad, resulta evidente que dicha carta revela el propósito del arrendador de elevar la renta en los términos a que cree estar autorizado por la Ley citada y practica la notificación del aumento al arrendatario en los términos prescritos en el citado artículo 129, sin que el párrafo final de dicha carta expresivo de la disposición en que el arrendador se encuentra para oír la opinión del arrendatario, revele otra cosa que su espíritu de transigencia pero no puede estimarse como causa bastante para hacer perder a dicho documento el carácter de notificación del aumento de renta que tiene, por resultar cumplidas en el mismo, los requisitos que la Ley exige para la eficacia de tal notificación.

Si bien es cierto, que conforme a los artículos 118, 119 y 120 de la Ley de Arrendamientos Urbanos el arrendador de un local de negocio está autorizado para elevar la renta vigente en la fecha que en dichos preceptos se determina en un 40 por 100, cualquiera que fuera la fecha de la celebración del contrato, debiendo de atenderse para fijar tal porcentaje a la última renta declarada a fines fiscales, antes del 18 de julio de 1936, cuando no hubiese prueba escrita del contrato o careciere de él el ocupante del local pudiendo ser aumentada la renta hasta la cantidad que resulta de aplicar el referido porcentaje cuando se hubiere hecho la elevación en cantidad menor de la que legalmente correspondiese, no es menos cierto que estos preceptos como todos los que se refieren al arrendamiento de locales de negocio —salvo el derecho de prórroga del contrato que no podrá ser renunciado por el arrendatario— no tienen el carácter de derecho necesario y la regulación de dicho contrato con la salvedad citada queda sometida a la voluntad de las partes, las cuales de conformidad con lo prevenido en el artículo 1.255 del Código civil, pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las Leyes, a la moral y al orden público.

LA REDACCIÓN