

# Jurisprudencia del Tribunal Supremo

## CIVIL

SENTENCIA DE 8 DE ABRIL DE 1952.—*El uso distinto como causa resolutoria en los arrendamientos urbanos.*

Al no estar comprendida la causa que se invoca en este juicio para el desahucio entre las de resolución de estos contratos que se consignan en el artículo 149 de esa ordenación legal, cuyas causas no pueden ampliarse por analogía ni aplicadas como supletorias otras disposiciones legales, dado el carácter limitativo que tienen las enumeradas en ese artículo, como expresamente se dice en el párrafo 22 del prólogo de dicha Ley, es indudable, y así debe declararse, que el Tribunal a quo ha interpretado debidamente las disposiciones legales que rigen esta clase de desahucios al desestimar las pretensiones del demandante.

Es doctrina reiterada de esta Sala, entre otras Sentencias, en la de 31 de marzo de 1926, en la que ya se citan muchas anteriores, que sólo se falta por el arrendatario a la obligación contraída de destinar la cosa al uso pactado, cuando deje de utilizarla para el convenido y se sirve de ella por completo para otro distinto, en términos que desvirtúan o contraríen su propia naturaleza, o si con algún aprovechamiento, además del pactado se le hace desmerecer, ocasionando daños a lo arrendado.

SENTENCIA DE 12 DE MAYO DE 1952.—*Cómputo de los plazos en la L. A. U.*

La única cuestión a resolver en el presente recurso, consiste en determinar si del término de sesenta días fijado por el artículo 67 de la Ley de Arrendamientos Urbanos para que el arrendatario pueda impugnar la validez de la escritura de venta de la finca arrendada, otorgada por el arrendador por simulación en el precio, hay que descontar o no los días inhábiles, y esta Sala tiene declarado por sus Sentencias de 24 de marzo de 1893 y 8 de abril de 1920, que el término de nueve días señalado por el artículo 1.524 del Código civil, para interponer la demanda de retracto legal no es un término judicial comprendido en los artículos 303 y 304 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, porque no tiene su punto de partida

en una actuación o emplazamiento, sino un término de prescripción, y es claro que lo mismo sería si fuese un término de caducidad que conforme al artículo 1.069 del Código civil ha de contarse a partir del día en que la acción pudo ejercitarse.

Siendo esto así, es indudable conforme a dicha jurisprudencia, que del expresado término como de todos los demás, en que expresamente no se consigne lo contrario, no hay que excluir los días inhábiles y por lo tanto, deben ser computados por días naturales.

Si bien es verdad, que al experimentar determinadas reformas, la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente en 21 de abril de 1949, se dió a su artículo 50 una redacción conforme a la cual el arrendador que no hubiere ejercitado su derecho de tanteo o de retracto dentro de los treinta días hábiles señalados en los artículos anteriores, sobre el local de negocio tras-pasado podrá reclamar del arrendatario la participación en el precio que con él convenga, o en su defecto, la legal, vino a otorgar aquél la facultad de que en los plazos indicados no se tuvieran en cuenta los días feriados, ello no autoriza para estimar que la doctrina a que se ha hecho referencia haya quedado modificada en términos generales para todos los plazos señalados en la Ley de Arrendamientos Urbanos, para el ejercicio de las acciones que reconoce a arrendadores y arrendatarios ni cabe invocar la citación del artículo 13 de la Ley porque no se da la duda a que al mismo alude ni puede sostenerse que se trata de un asunto no resuelto en la citada Ley que al no hablar de días inhábiles más que en los casos a que hace referencia el citado artículo 67, claramente da a entender que hay que atenerse a las normas generales del Derecho civil, puesto que se trata de un término no procesal, ya que no tiene como punto de partida la práctica de una diligencia judicial, procediendo por todas estas razones la desestimación de los dos motivos del recurso.

SENTENCIA DE 19 DE MAYO DE 1952.—*Resolución de contrato al término del fideicomiso.*

No cabe asimilar en absoluto las facultades del fiduciario a las del usufructuario, porque como dijo la Sentencia de 26 de febrero de 1919 y lo reconoce la doctrina científica, el usufructo y la sustitución fideicomisaria condicional, son instituciones jurídicas distintas por su respectiva naturaleza, por su origen y por su finalidad, pero esto, no obstante, es indudable que en cuanto al modo de disfrute existe gran semejanza entre una y otra institución, en cuanto ambas están presididas por la nota común de quedar sujetas a condición resolutoria por vencimiento del término de constitución o por fallecimiento del usufructuario, en todo caso, o por el del fiduciario instituido con la condición *si sine liberis decesserit*, que no deja descendencia, y por este evento han de hacer trámite tránsito los bienes fideicomitados al fideicomisario, llamado a la sustitución, y como es de esencia en sustitución fideicomisaria la obligación de conservar y retransmitir los bienes en la forma en que se han recib-

do del causante, sin gravámenes o merma que provengan de la voluntad del fiduciario, es aplicable al fideicomiso por analogía la norma del artículo 480 del Código civil, en el sentido de que el fiduciario como titular *ad tempus* de su derecho, puede dar en arrendamiento los bienes en que ha sido instituido, pero el arriendo termina al cumplirse la condición resolutoria del fallecimiento sin descendencia.

La tesis expuesta no pugna con la doctrina jurisprudencial de esta Sala, porque si bien se ha declarado que de acuerdo con normas del derecho romano, vigentes en Cataluña, el fiduciario puede incluso enajenar los bienes en determinados supuestos, que no se dan en el presente litigio, y puede también darlos *ab enfiteusis* y a *rebassa morta*, es de tener en cuenta que las más modernas declaraciones jurisprudenciales han rectificado la doctrina anterior en el sentido de que el fiduciario no puede concertar contratos enfiteúticos —Sentencias de 30 de octubre de 1888 y 22 de abril de 1889, entre otras, y en cuanto a la facultad de dar los bienes a *rebassa morta*, la Sentencia de 18 de diciembre de 1901 ya establecía la diferencia existente entre este contrato y el de puro arrendamiento, y si aquel se permitió al fiduciario, fué en consideración a que produce mejoramiento de las fincas y mayor utilidad para el fideicomisario —Sentencia de 3 de noviembre de 1896— y esta circunstancia no concurre en el contrato de prórroga del arrendamiento en litigio, porque si bien es cierto que al concertarla se aumentó el precio o renta, no es suficiente este dato por sí solo para estimar que la prórroga beneficiaría al fideicomisario que no la acepta.

SENTENCIA DE 9 DE JUNIO DE 1952.—*Impugnación de la partición.*

A tenor de lo dispuesto en el artículo 1.075 del Código civil, la partición aun hecha por el mismo testador, puede ser impugnada si lesiona la legítima de los herederos forzosos, o también si aparece o racionalmente es de presumir que no se ajusta a lo que fué su verdadera voluntad, y si por esta última causa puede ser combatida la partición realizada por el propio causante de la herencia, con más motivo podrá ser impugnada la hecha por el comisario, el cual queda estrechamente ligado al cumplimiento de la voluntad de *de cujus*, expresado en forma legal de tal suerte que no sólo los herederos legítimos, sino también a los voluntarios, podrán reaccionar contra la partición llevada a efecto por el comisario si se contrarían las disposiciones expresas o presuntas del testador. Sentencias de 25 de octubre de 1911, 10 de enero de 1934 y 19 de mayo de 1945.

SENTENCIA DE 24 DE JUNIO DE 1952.—A) *Interpretación de los contratos*; B) *Resolución del arrendamiento por muerte de la usufructuaria.*

A) En atención a lo prevenido en los artículos 1.282, 1.285 y 1.288 del Código civil, en la interpretación de los contratos ha de estarse tanto a los términos en que se hallen redactados como a la intención de los con-

tratantes al otorgarlos, que se revela por los actos anteriores, coetáneos y posteriores de aquellos y asimismo el enlace de las cláusulas contractuales entre sí, porque la verdadera esencia jurídica de un contrato reside en aquella que las partes quisieron convenir con independencia de la manera como la expresaron al dar realidad exterior a su pensamiento, de ahí la prevención del artículo 1.281 del Código, cuando al referirse a la claridad de los términos de un contrato, la supedita a que no dejen lugar a duda sobre la intención de los contratantes.

B) Según criterio de esta Sala, expuesto en diferentes Resoluciones, la última de 14 de mayo del año en curso, la prescripción del artículo 480 del Código civil, ha de aplicarse siempre que se trate del supuesto que la dicha norma legal contempla, por no haber sido derogada por la legislación especial reguladora de los arrendamientos urbanos.

**SENTENCIA DE 28 DE JUNIO DE 1952.—Incrementos legales de la renta (L.A.U.).**

Para que el arrendador tenga derecho al percibo de las elevaciones de renta autorizadas por la L. A. U., es requisito previo, conforme el artículo 129 de la misma, la notificación por escrito al inquilino, o arrendatario de la cantidad que a juicio del arrendador debe pagar y la causa de ello, requisito que en el presente caso fué cumplido en cuanto el arrendador notificó notarialmente al arrendatario el incremento de la renta que éste venía satisfaciendo, sin que dentro de los treinta días siguientes a tal notificación, comunicase al arrendatario el arrendador, si admitía o no la obligación de pago propuesta.

El silencio del arrendatario debe interpretarse como aceptación tácita del aumento de renta establecido por el arrendador y faculta a éste para girar el recibo al siguiente período de renta, incrementándolo con la cantidad que hubiere propuesto, como previenen los artículos 129 y 130 de la Ley citada, y si bien es cierto que tal aceptación tácita no impide al inquilino o arrendatario ejercitar la acción revisoria de la renta cuando la cantidad girada resultare superior a la autorizada por la Ley, el ejercicio de tal acción se halla subordinado a estas dos condiciones: a), a que el arrendatario realice el pago de la renta incrementada; b), a que la demanda se formule dentro de los tres meses siguientes de haberse realizado el primer pago.

LA REDACCIÓN.