

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

C I V I L

SENTENCIA DE 16 DE FEBRERO DE 1952.—*Renuncia del derecho a la revisión de la renta.*

Son hechos fundamentales para decisión de las cuestiones planteadas en el recurso, que en 1 de enero de 1948 se celebró el contrato de arrendamiento de la finca de que se trata, compuesta de dos pisos destinados al negocio de fonda, asignándosele en el contrato una renta de 24.000 pesetas anuales, renunciando expresamente el arrendatario en el documento en que se consignó dicho contrato a los beneficios concedidos por la Ley de Arrendamientos Urbanos, excepto el de prórroga de contrato y que en fecha 31 de marzo siguiente, el arrendatario, formuló demanda que le fué admitida en 3 de abril siguiente, solicitando la reducción del alquiler a 650 pesetas mensuales que satisfacía el anterior arrendatario por no haber verificado el propietario la declaración a la Hacienda de la nueva renta, conforme a lo prevenido en el artículo 133 de la citada Ley, demanda a la que dieron lugar tanto el Juzgado como la Audiencia, entendiendo que el derecho a la revisión de la renta en este caso no era renunciable a virtud de lo preceptuado en el artículo 4.^o del Código civil.

La legislación aplicable al caso, es la contenida en la Ley de Arrendamientos Urbanos y ateniéndose al tenor literal de sus preceptos, hay que admitir que si el derecho a la renta legal es renunciable lo es con todas sus consecuencias y, por lo tanto, no cabe admitir que por falta de una declaración de renta a realizar por el propietario con posterioridad a la celebración del contrato, renazca el derecho renunciado, tanto más cuarto que se trata de una mera facultad del inquilino «podrá, dice el artículo 133 de la Ley», por lo que hay que entender que aceptado por el inquilino del local de negocio, una renta en el contrato de arrendamiento, no le es lícito en principio ejercitar la acción a que alude el artículo 133, para exigir la reducción de la renta a la catastral. A ello no obstante lo dispuesto en el artículo 4.^o del Código civil en el sentido de no ser renunciables los derechos cuando esta renuncia vaya contra el interés o el orden público, pues en primer lugar, se trata de una disposición de carácter

general y aquí prevalece la disposición especial sobre renuncia de derechos que es el artículo 11 de la Ley conforme al cual son renunciables cuantos derechos confiere ésta a los arrendatarios y subarrendatarios de locales de negocio, salvo el de prórroga del contrato de arrendamiento, pero es que además, aun cuando la acción concedida al inquilino por el artículo 133, inspirada en las disposiciones de orden fiscal que la precedieron y que expresamente tiene reconocido este Tribunal en diversas Sentencias que aparecen citadas en el recurso, tiene sí, un fundamento en el interés de la Hacienda Pública de que la renta catastral coincida con la contractual con el fin de evitar la defraudación, se traduce también en un beneficio particular y privado para el inquilino que puede perfectamente renunciarlo, y siendo este aspecto predominante, no es posible dudar que la renuncia hecha en el contrato de arrendamiento, abarca también a la acción para pedir la reducción de la renta en el caso discutido, procediendo por ello a estimar que la Sentencia de instancia ha incurrido por interpretación errónea en la infracción de los artículos 4 del Código civil y 133 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que procede desestimar la demanda y ordenar al Tribunal, a quien compete la ejecución de este fallo que comunique al Registro Fiscal la renta contractual a efectos tributarios.

SENTENCIA DE 1 DE MARZO DE 1952.—Justificación de la necesidad para ocupar locales propios. (Artículo 100 de la L. A. U.).

Si bien cuando el Estado, la Provincia, el Municipio y las Corporaciones de derecho público deseen ocupar sus propias fincas para establecer en ellas sus oficinas o servicios, no vendrán obligados a justificar la necesidad, bien se trate de viviendas o de locales de negocio, es lo cierto que esta dispensa de lo ordenado con carácter general, estatuida en el artículo 100 de la L. A. U. por suponer un privilegio, debe interpretarse restrictivamente, y no entenderla más allá de los expresados organismos estatales, o de aquellos otros que, inequívocamente, revistan el carácter de Corporaciones de Derecho público, que no ostenta la Entidad recurrente, puesto que no es una persona jurídica, de base asociativa, consustancial al concepto de Corporación, ni ha sido creada o reconocida, con tales prerrogativas, por ninguna Ley, sino simplemente una institución de substraeto patrimonial, creada por la voluntad del Círculo Católico de Obreros de R., a la que las normas legales —artículos 1.^º y 4.^º del Decreto de 14 de marzo de 1933— reconocen carácter benéfico-social, tutelada por el Ministerio de Trabajo, en atención a los fines de utilidad pública que cumple, sin que, por ello, forme parte integrante de la Administración.

SENTENCIA DE 4 DE MARZO DE 1952.—Arrendamientos en escritura pública. (Artículos 1.279 y 1.280 del C. c.)

La facultad que confieren los artículos 1.279 y 1.280 en su número 2.^º del Código civil a los que celebran contratos de arrendamientos por seis

o más años para compelirse al otorgamiento de la correspondiente escritura pública, no exige una estipulación especial en que así lo convengan los contratantes, sino que es un derecho que asiste a ambas partes y que especialmente favorece al arrendatario cuando le interese asegurar la duración del contrato contra terceros, realizando la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

SENTENCIA DE 8 DE MARZO DE 1952.—Subarriendo anterior a 1.º de octubre de 1946.

La segunda disposición transitoria de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que no obstante lo dispuesto en los capítulos 3.º y 11.º, cuando una vivienda o local de negocio se hallare total o parcialmente subarrendado en 1.º de octubre de 1946, por plazo no inferior al de seis meses, precisamente anteriores a esta fecha, aunque el arrendador no hubiese autorizado el subarriendo, si antes de ese día no hubiere promovido el desahucio por dicha causa, no podrá a su amparo obtener la resolución del contrato hasta que cambie la persona del subarrendatario siendo de aplicación cuando lo subarrendado fuere un local de negocio, lo establecido en el artículo 73 si bien que referido a la persona del subarrendatario y de los términos de este precepto se desprende el reconocimiento del contrato de subarriendo aunque no haya sido autorizado por el arrendador siempre que concurran las circunstancias expresadas en dicho texto legal, con cuyo reconocimiento resultan beneficiados el arrendatario y subarrendatario como titulares de la relación jurídica cuya validez se declara, y esto establecido, hay que reconocer que tanto el arrendatario como el subarrendatario pueden defender su derecho en frente del arrendador, bien dándole certidumbre jurídica por medio de la correspondiente acción declarativa, ante el temor de que el arrendador trate de negárselo, bien oponiéndole la oportuna excepción si llegare a ejercitarse la acción resolutoria del contrato de arrendamiento, sin que pueda admitirse con el recurrente que por no existir vínculo contractual establecido entre el arrendador y el subarrendatario, éste carezca de acción contra aquél, ya que las obligaciones nacen de los contratos, pero nacen también de la Ley, artículo 1.089 del C. c. y hay que reconocer a todo derecho, sea cualquiera la fuente de donde proceda, los medios adecuados para su defensa que son las acciones y excepciones derivadas de su propia naturaleza, por cuyas razones, procede desestimar el primer motivo del recurso.

SENTENCIA DE 8 DE MARZO DE 1952.—Alimentos.

Es reiterada la jurisprudencia de esta Sala que tiene declarado: que el derecho de opción que el artículo 149 del Código civil concede al obligado a prestar alimentos para satisfacerlos, pagando al alimentista la pensión que se acuerde o manteniéndose en su propia casa, está supeditado a que fundadas razones morales o de otro orden no impiden la convivencia de ambos, en cuyo caso siempre habrá de satisfacer la pensión que proceda.

SENTENCIA DE 24 DE MARZO DE 1952.—*Local de negocio.*

El local arrendado por D. L. a la R. E. N. F. E., Entidad de carácter mercantil, y destinado por ésta para economato para suministrar, por el precio correspondiente, artículos de primera necesidad a cierta parte de su personal, es de negocio, por razón de las operaciones de compra-venta ejercidas habitualmente en dicho local, con ánimo de proporcionar a dicho personal el beneficio de la diferencia entre los precios del economato y los del comercio general, actividad mercantil, y estar al efecto, su establecimiento abierto al público formado por los empleados de la R. E. N. F. E., con derecho a adquirir los géneros suministrados por el economato, características, según el artículo 1.º de la L. A. U., para calificar el local arrendado como de negocio.

SENTENCIA DE 27 DE MARZO DE 1952.—*Artículo 133 de la L. A. U.*

Aun cuando es verdad que conforme al artículo 133, el inquilino tiene derecho a limitar la renta de inmueble a lo consignado en el Registro Fiscal, incluso sin necesidad de acudir a los Tribunales, no es menos cierto que, teniendo el propietario en virtud de las disposiciones legales, tres meses siguientes a la fecha de vigencia del contrato para hacer la mencionada declaración, cuando, como en el caso presente, dentro del referido plazo se hace la correspondiente comprobación por los técnicos del Registro y ésta resulta coincidente o superior a la renta contractual y además, da a esta comprobación efecto posterior, no es justo, ni equitativo, aplicar al propietario la sanción civil de reducción de renta cuando la contribución por actos de la Hacienda, verificados en el período señalado para la declaración, resulta debidamente rectificado, por lo que no es admisible el primer motivo del recurso, ya que tal declaración resultaría prácticamente inútil, en virtud de la comprobación a que se ha hecho referencia sin que a ello obste la doctrina sentada en la Sentencia de este Tribunal, de 23 de febrero de 1948, dadas las diferencias existentes entre los casos respectivamente resueltos en ambas Sentencias, y puesto que aun dando a dicha Sentencia, no obstante la diversidad de causa, el alcance pretendido, una sola Sentencia no constituye doctrina legal.

SENTENCIA DE 29 DE MARZO DE 1952.—*Renta legal de los locales de negocio.*

El artículo 118 de la L. A. U. establece que a partir de la vigencia de la misma, la renta legal de los locales de negocio, construidos o habitados por primera vez antes del 18 de julio de 1936, será la que conforme al contrato o en su caso el fallo de revisión correspondiese pagar en 17 de julio del mismo año, incrementada con el 40 por 100 cualquiera que fuera la fecha de la celebración del contrato, y con el fin de que quede determinada con toda precisión, la renta que ha de servir de base al aumento, el artículo 119 de la misma Ley, dispone que cuando no exista prueba escrita del contrato o careciese de él su ocupante en dicha fecha, se considerará como renta aplicable para determinar tal porcentaje de incremento, la última declarada antes del 18 de julio de 1936, a fines fiscales, la cual

prevalecerá en todos los casos de discusión, de cuyos preceptos ya se atiende a su sentido literal y a la finalidad a que responden, se desprende que cuando la renta aludida pueda determinarse por medio de documento, se trate del mismo contrato, de los recibos de alquiler, de las declaraciones hechas por las partes en documentos judiciales o extrajudiciales o, en general, de cualquier otra prueba documental, a la renta así acreditada hay que estar para determinar el indicado porcentaje de aumento y solamente cuando tal prueba escrita falte, cabrá acudir como supletoria a la declaración de renta hecha antes de la repetida fecha de 18 de julio de 1936, en el correspondiente Registro Fiscal.

SENTENCIA DE 2 DE ABRIL DE 1952.—Eficacia notificadora del acto de conciliación

El acto de conciliación sin la comparecencia del citado para él, no le proporciona el conocimiento de las circunstancias a que se refiere el artículo 82 de la L. A. U., efecto buscado por la Ley, al exigir la notificación indicada, conocimiento que sólo podría afirmarse si el contenido de la papeleta de citación cuyo original, con la firma del citado, para acreditar haber recibido la correspondiente copia, manda archivar, el artículo 467 de la L. E. C., revelase haberse consignado todos en dicha papeleta.

SENTENCIA DE 23 DE ABRIL DE 1952.—Interpretación de la 17.^a Disposición transitoria de la L. A. U.

Es doctrina de esta Sala que la Disposición transitoria décimoséptima de la L. A. U., se refiere a las divergencias que se suscitan en torno a si los preceptos procesales de la vigente Ley deben o no aplicarse a la cuestión debatida, pero no a las que puedan surgir sobre disposiciones sustantivas; no sólo por hallarse incluidas bajo un epígrafe puramente procesal, sino por tener también declarado esta Sala que el principio de retroactividad, establecido en la disposición primera, carece de aplicación a los procedimientos que, como el originario del presente recurso, no sólo fueron iniciados sino sentenciados bajo el imperio de la legislación derogada; puesto que si bien la nueva Ley establece la acomodación de los litigios y pendientes a sus normas procesales, no permite retroceder en el procedimiento, ni, por tanto, anular los fallos ya dictados al amparo de la ley anterior, sustituyéndolos por otros, fundados en preceptos inexistentes al tiempo de constituirse la relación jurídica procesal, que ni pudieron ser tenidos en cuenta por los litigantes ni, lógica y legalmente, por el juzgador; y siendo así, es llano que también debe rechazarse el motivo segundo, basado en la supuesta infracción de dichas disposiciones

SENTENCIA DE 25 DE ABRIL DE 1952.—Competencia para otorgar alimentos.

Como declaró igualmente esta Sala en Sentencia de 28 de noviembre de 1940, si bien es cierto que la regla 21 del artículo 63 de la citada Ley procesal establece que en las cuestiones de alimentos, cuando

éstos se piden incidentalmente en los casos de depósitos de personas o en juicio, será Juez competente el del lugar en que tengan su domicilio aquél a quien se pidan, es preciso coordinar este precepto con la norma contenida en el artículo 1.916 de la misma Ley, según el cual, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.897, en el mismo auto en que el Juez decretó el depósito de una persona le señalará para alimentos provisionales, la cantidad que prudencialmente estime necesaria, atendido el capital que le pertenezca o el que posea el que ha de prestarlo; y por ello, en los casos del artículo 1.916 ha de ser respetada la conexión de causas que la misma Ley establece, reputándose que la demanda de declaración de alimentos es incidental de la de depósito y accesoria de la misma a los fines de la competencia judicial.

SENTENCIA DE 1 DE MAYO DE 1952.—*Revisión de rentas.*

Contra la oportunidad de la presentación a la Hacienda, por don L. R., de la declaración de la renta pactada con A. D., S. A., nada arguye la falta de la declaración respecto a rentas pactadas en contratos anteriores ya extinguidos pues la novación del contrato en cuanto a la renta, consecuencia, según el artículo 133 citado, del desacuerdo entre la percibida y la declarada, cuando ésta es menor, no puede actuar sobre las anteriores, ya que la novación, según el Código civil, es medio de extinción de obligaciones vigentes, pero no de dar vida a las ya extinguidas, lo que no impide, claro es, tomar como módulo, para la aplicación del artículo 122 de la misma Ley de Arrendamientos Urbanos, la renta libremente estipulada con el primer ocupante del local arrendado, y así, es procedente el recurso por su primera causa.

SENTENCIA DE 14 DE FEBRERO DE 1952.—*Terminación del albaceazgo.*

La aprobación por los interesados de las operaciones particionales y la incorporación a su patrimonio de los bienes de la herencia, ponen término a la testamentaría y al albaceazgo, y al cesar los albaceas, por este modo normal, en su cargo, quedan desprovistos de la personalidad que durante el mismo tenían, para accionar con aquel carácter sin que les sea lícito practicar nuevas operaciones que modifiquen o sustituyan las ya aprobadas, aunque hayan incurrido en éstas en errores de valoración, omisiones de bienes y adjudicación indebida, cuya enmienda, como el ejercicio de las acciones que de ella se derivan corresponden a los herederos.

SENTENCIA DE 16 DE ABRIL DE 1952.—*Comisión.*

Como declaró la Sentencia de esta Sala, de 10 de enero de 1922, confirmado doctrina establecida en otras anteriores. «El mediador tiene derecho a la remuneración convenida aun cuando el contrato celebrado por su mediador no llegase a consumarse, habiendo declarado igualmente las Sentencias de 5 de julio de 1946 y 11 de junio de 1947 que cuando las gestiones del corredor dan el resultado apetecido, si después se rescinde el con-

trato celebrado, tal rescisión no puede afectar a los derechos del corredor, el cual debe percibir la retribución que le corresponde.

SENTENCIA DE 24 DE ABRIL DE 1952.—Plazo para la revisión de rentas.

Ni el criterio del artículo 2.º del Decreto de 2 de agosto de 1934, ni el 2.º de la Ley de 7 de mayo de 1942, establecen plazos de prescripción de acciones, sino que el primero fija el plazo dentro del cual «habrá de ser ejercitado» el derecho de revisión de la renta que otorga a los arrendatarios el artículo 7.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931, y el segundo, aquél dentro del cual los inquilinos «podrán solicitar del Juez municipal la efectividad de un derecho análogo, y tanto uno como otro de ambos preceptos, por los términos significativos de necesidad que emplea el primero como por la limitación de tiempo señalado en el segundo para ejercitarse la facultad concedida, llevan a la conclusión de qué, transcurridos uno y otro plazo, decae el inquilino de uno y otro derecho.

SENTENCIA DE 1 DE MAYO DE 1952.—Resolución de contratos por derribo de edificaciones.

Que la cuestión única que el recurso plantea se contrata a decidir si para oponerse el arrendador a la prórroga del contrato por la causa segunda establecida en el artículo 76 de la L. A. U. en el supuesto de edificaciones provisionales, basta con que haya cumplido los requisitos exigidos por el artículo 114 de dicha Ley, o es también inexcusable, conforme a lo prevenido en el 115, haya sido autorizado por el Gobernador Civil de la provincia para la demolición del inmueble.

Que el mencionado artículo 114 que se deduce como infringido en el primer motivo del recurso, estatuye, con toda claridad, que cuando el derribo afectase a edificaciones provisionales, para que proceda la excepción segundaria a la prórroga sólo será necesario que el arrendador participe su propósito de modo fehaciente, a los inquilinos y arrendatarios con un año de antelación al día en que proyectase iniciar la demolición; y que, el momento en que desalojen la finca, indemnice a los primeros con seis mensualidades de renta, y con la de un año a los arrendatarios del local de negocio.

Que, esto sentado, es obvio que tanto por los términos explícitos y categóricos del texto legal de la citada norma, como por el espíritu que la inspira, y su excepcional carácter, que obliga a una interpretación estricta, debe estimarse suficiente el cumplimiento de los requisitos de modo único por ella exigidos para que la negativa a la prórroga pueda prosperar; sin que obste a ello para que el artículo 115 establezca como necesaria a tal fin la autorización gubernativa, cuando la acción se ejerza al amparo de la causa segunda del artículo 76 porque tal exigencia, rectamente entendida, sólo es precisa en el supuesto del artículo 102, del que es complemento el 115, pero no cuando se trata del caso especial del artículo 114; que expresa específicamente, se refiere al derribo de edificaciones provisio-

nales con la finalidad de facilitar la construcción en los solares donde estas radican de edificios de condiciones adecuadas para paliar en los centros urbanos la notoria crisis de la vivienda; caso distinto al derribo voluntario de edificios en buen estado de conservación, ya que en tal supuesto es racional y lógico que en vez de facilitar los propósitos de los propietarios se pongan trabas a la demolición, y sólo se autorice en las circunstancias determinadas por el artículo 115, que a la autoridad gubernativa, previos los asesoramientos que estime oportunos corresponde apreciar.

MERCANTIL

SENTENCIA DE 1 DE MAYO DE 1952.—*Letra de cambio.*

En el régimen normal de la letra de cambio, el aceptante causa la obligación de pagarla a su vencimiento, con abstracción de la causa debiendo si la letra adquiere rango de instrumento de crédito al ser puesta en circulación y actúa a impulso de un tercer poseedor de la misma frente a quien la aceptó; mas si la relación jurídica entra en juego a instancia del librador que reclama el pago al aceptante, la letra de cambio no se independiza del contrato, subyacente que le dió vida y del que es mero instrumento de ejecución, revistiendo en tal supuesto los caracteres de un negocio causal que en tanto obliga en cuanto sean ineficaces las excepciones cambiarias que pueda oponer el aceptante por vicios que invalidan el consentimiento que aparezca prestado, o por falta de causa referida al incumplimiento de la contraprestación del librador que no le ha provisto de fondos, ni es acreedor de él por razón del contrato antecedente de la letra, ni fué autorizado por la expedición de la misma, pues así se infiere de la interpretación económica y jurisprudencial de los artículos 456, 457 y 458 alusivos a la relación entre librador y aceptante, 430 y 523 del Código de Comercio, con referencia éstos a los demás interesados en la circulación de la letra.

Este régimen normal de la letra quiebra en gran parte al contemplar casos como el discutido en el presente litigio, que fué promovido por el librador en reclamación de pago contra los herederos del aceptante de una letra de cambio que ni fué extendida en el papel timbrado correspondiente a su fecha ni ha sido negociada por entrega al tenedor, ni fué protestada por falta de pago según resulta indiscutido, y ante esta afirmación de facto la letra decía como documento mercantil por inobservancia del artículo 7º de la Ley del Timbre y del 469 del Código de Comercio, sin posible aplicación en el caso debatido del artículo 450 de dicho Código que asigna valoración de pagaré a la letra defectuosa, pero no a favor del librador, sino a su cargo; por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley del Timbre, la letra deficiente se transforma en documento estrictamente civil revelador de negocio causal, según afirma la Sentencia recurrida y se reconoce en el presente recurso, y será preciso ver si el derecho común ampara o no la reclamación del demandante.

P R O C E S A L

SENTENCIA DE 22 DE ABRIL DE 1952.—*Plazo de desalojo de los locales de negocio.*

El artículo 167 de la Ley de Arrendamientos Urbanos dispone que las Sentencias que dicten los Jueces de Primera instancia en los asuntos cuya competencia les atribuye dicha Ley, cuando hicieren pronunciamiento que obligue a desalojar la vivienda o local de negocio se acomodará a las reglas de la Sección cuarta, Título XVII, libro segundo, de la Ley de Enjuiciamiento civil, con las modificaciones introducidas en el artículo 162 de aquélla, de no disponerse en la misma un plazo mayor y como éste que dicho artículo establece para el desalojo es el de seis meses, resulta que este plazo es el que ha debido de concederse y no el de quince días que otorga la Sentencia recurrida, porque aunque el expresado artículo se refiere al plazo para el desalojo de la vivienda, tal precepto regula la ejecución de las Sentencias dictadas por los Jueces municipales, no podía referirse sino a las viviendas porque la competencia para entender en los juicios sobre locales de negocio corresponde a los de Primera instancia, pero el artículo 167 de la L. A. U., que regula la ejecución de las Sentencias dictadas por estos jueces, al remitirse al 162, se refiere así a las viviendas como a los locales de negocio, por donde debe de entenderse que el plazo para el desalojo es el mismo para unas y otras, aparte de que no existiría razón de derecho para fijar un plazo menor para los locales de negocio que para la vivienda, por lo que procede la estimación del séptimo motivo del recurso.

SENTENCIA DE 23 DE ABRIL DE 1952.—*Prueba de confesión.*

La confesión, cuando versa sobre hechos puramente personales, del confesante que le son adversos, hacen prueba contra su autor conforme previene el artículo 1.232 del Código civil, sin que contra ello pueda oponerse la apreciación de la prueba hecha por la Sala sentenciadora, porque ninguno de los elementos probatorios que concretamente señala para demostrar que el actor señor M. ejerciera real y efectivamente el comercio durante los dos años que precedieron inmediatamente a la demanda y si bien es cierto que la Sala se refiere también al conjunto de las pruebas para deducir de ellas que el expresado actor venía dedicándose a la industria con una antigüedad superior a dos años y que este Tribunal ha sentenciado la doctrina de que no procede por regla general el recurso de casación contra la apreciación de los hechos que la Sala sentenciadora haga en vista del conjunto de las pruebas practicadas por las partes, no es menos cierto que tal doctrina tiende a evitar que los litigantes recurran en casación descomponiendo el conjunto de la prueba para analizarla en los elementos que la integran, sustituyendo al criterio del juzgador el suyo personal, pero nunca puede darse a dicha doctrina el alcance de im-

pedir que el Tribunal Supremo ejerza su jurisdicción y rectifique el criterio del juzgador, cuando es contrario el precepto establecido por la Ley, ya que este Tribunal tiene el deber de examinar la realidad de los medios de prueba para hacerse cargo de que la misma se apreció en conjunto, cuya doctrina proclamada por las Sentencias de esta Sala, de 7 de junio de 1902, 4 y 15 de enero de 1916, viene aconsejada por la necesidad de que esa fórmula —apreciación de la prueba en conjunto— no impida la intervención fiscalizadora de este Tribunal y el cumplimiento de los fines de justicia al mismo encomendados y en el presente caso, como no obstante las manifestaciones terminantes del demandante citado, de no haber ejercitado el comercio hasta 1946, aunque pague la contribución desde 1944, lo que nadie mejor que él podía conocer y, no obstante el valor probatorio que el precepto legal citado atribuye a la confesión, la Sala sentenciadora no hace la menor alusión a tal prueba, por lo que se ignora la valoración que haya podido darle en relación con las demás, hay que concluir que la apreciación de la prueba no se hizo en conjunto, como dicha Sala afirma, por lo que procede su aplicación del artículo 1.232 del Código civil y de la doctrina de esta Sala, antes mencionada, declarar que la Sentencia recurrida viola dicho precepto legal por no haberlo aplicado y estimar el recurso por el segundo de sus motivos, lo que hace innecesario entrar en el examen de los restantes, procediendo como consecuencia de lo expuesto la desestimación de la demanda.

SENTENCIA DE 25 DE ABRIL DE 1952.—*Legitimación pasiva en el subarriendo.*

En cuanto al motivo primero, donde se alega la infracción del artículo 36 en relación con el 13 de la Ley, por no haber sido demandado el subarrendatario, tampoco cabe estimarlo, porque aparte de que tiene reiteradamente declarado esta Sala que no es necesario demandar al subarrendatario en los juicios de desahucio por subarriendo, ya que éste sigue la condición del arrendamiento, aun cuando pueda el subarrendatario ser tenido como parte en el pleito si lo solicitare, a título de tercero que tiene interés en el asunto, es lo cierto que la exigencia de demandar en los casos de resolución de contrato, se limita al cesionario de vivienda y, por lo tanto, no hay razón de analogía que obligue a demandar al subarrendatario de local de negocio.

SENTENCIA DE 13 DE MARZO DE 1952.—*Ambito del juicio de desahucio.*

Atendida la naturaleza del juicio de desahucio con sus notas características de ser sumario y especial en su tramitación, viene la doctrina jurisprudencial reiteradamente estableciendo que de modo normal, el desahucio, bien por precario por causas derivadas de contrato, no procede cuando la litis versa sobre algo más que la sencilla apreciación de la resolución del contrato o casación de la situación de hecho del demandado y la restitución de la posesión, es decir, cuando aparece patente una complejidad de las relaciones jurídicas en juego que presentan como dudosa la

verdadera situación del demandado respecto de los bienes objeto del desahucio y su condición de precarista, mas para evitar que por reiteradas y cada vez más amplias interpretaciones extensivas de este principio, quedase vacío de contenido el juicio de desahucio, ha cuidado también la jurisprudencia de fijar con determinación el ámbito de este procedimiento, estableciendo en la Sentencia de 21 de junio de 1945, entre otras que pueden discutirse en él, las cuestiones que afecten al título invocado por el actor para obtener la tutela jurídica recuperativa —legitimación activa— y las que atañen a la situación del demandado como inciso en la causa de hanzamieno invocada —legitimación pasiva—, es decir, aquellas que vinculadas inseparablemente a las condiciones del procedimiento son supuesto indeclinable del pronunciamiento de la sentencia, y para salir al paso del proceder abusivo de aquellos demandados principalmente precaristas que con el propósito de suscitar la idea complejidad de relaciones jurídicas antes aludidas que hacen desvirtuar el juicio sumario del desahucio al ordinario declarativo, invocando la existencia de cualquiera título necesario que ampare su derecho, es conocida la doctrina de esta Sala que enseña que no basta la alegación por el precarista de un título cualquiera de posesión para enervar la acción entablada por el que con el dueño tiene la posesión real del inmueble de que se trata, sino que negada por el demandado la condición de precarista que se le atribuye habrá de examinarse si supuestas las condiciones externas del título alegado aparece reunir las indispensables para impedir el desahucio pretendido porque hubiera que discutirse en procedimiento más amplio la preferencia de los títulos esgrimidos por ambos litigantes.

SENTENCIA DE 26 DE MARZO DE 1952.—*Prueba en el desahucio por precario.*

Las disposiciones contenidas en la sección 3.^a del título VI del libro II de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como en su epígrafe se indica, tienen carácter general y deben conservarse, salvo que existan preceptos especiales que ordenen otra cosa, en las apelaciones de toda clase de incidentes y juicios, exceptuado el de mayor cuantía, y, por lo tanto, la prohibición que establece el artículo 897, comprendido en dicha sección, de que puede sólo otorgarse el recibimiento a prueba en los recursos de apelación cuando la Ley lo concede, ese trámite en la primera instancia, es norma que rige en los juicios de desahucio por precario en los que no compareciendo el demandado en el juicio verbal, se le tiene por conforme con los hechos expuestos en la demanda y se dicta en su rebeldía la sentencia que procede.

SENTENCIA DE 4 DE ABRIL DE 1952.—*Cosa juzgada.*

Una reiterada jurisprudencia ha venido fijando el razonado alcance del artículo 1.252 del Código Civil en lo que se refiere a las cuestiones planteadas en el presente recurso, declarándose que la causa equivale a fundamento o razón de pedir, siendo la acción de mera modalidad pro-

cesal que es necesario ejercitar para que aquella tenga efectividad en juicio; b) que si son idénticas las cosas y las causas, no obsta, a la eficacia de la cosa juzgada, que a la acción se la dé distinto nombre, o que en el primer juicio se haya alegado como excepción, puesto que en ambas la acción y la excepción tienen igual objeto; c) que no desaparece la identidad básica de la presunción que en el segundo juicio se haga un pedimento distinto no decidido en el primero, puesto que, con respecto a los otros, la excepción tiene la misma fuerza que la Ley; ch) que la paridad entre los dos litigios ha de inferirse de la relación jurídica controvertida, comparando lo resuelto en el primero con lo pretendido en el segundo, teniendo en cuenta la parte dispositiva de que interpretada, si es preciso, por los hechos y fundamentos que sirvieron de apoyo a la petición y a la Sentencia y, finalmente, que no es lícito promover un nuevo litigio intentando acreditar un hecho por cuya falta de justificación se pronunció la Sentencia absolutoria.

SENTENCIA DE 18 DE ABRIL DE 1952.—*Legitimación activa del condeño para el juicio de desahucio.*

El motivo primero del recurso combate la legitimación activa de la actora por entender que no podía promover éste juicio sin la concurrencia de los demás condeños, pero no tiene presente que la más reciente y muy reiterada jurisprudencia de este Tribunal, desde la Sentencia de 22 de noviembre de 1899, 21 de abril de 1904 y 30 de mayo de 1906, hasta la de 8 de mayo de 1950, ha declarado que uno de los copropietarios puede ejercitar por sí sólo las acciones que benefician a la comunidad, máxime cuando no consta la oposición de éstos como no cabe duda que ocurre en el caso presente en qué es indiscutiblemente beneficioso para todos los condeños que cese un arrendamiento cuya renta había dejado de pagar el arrendatario para poder obtener en otra forma una utilidad económica de su propiedad.

LA REDACCIÓN.