

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

C I V I L.

SENTENCIA DE 27 DE ENERO DE 1952.— *Pago de rentas en el precario: Culpa extracontractual.*

El primero y el segundo motivos del recurso, amparados ambos en el número 1.º del art. 1.692 de la Ley procesal civil, coinciden en que siendo la figura jurídica del precario, de carácter gratuito por su naturaleza, ya que en su concepto más simple consiste en la tenencia material de un fondo ajeno sin pagar renta o merced y sin otro título que la tolerancia del dueño, se infringe la doctrina legal que esa definición enseña al condonar a la entidad recurrente al pago de ciertas cantidades como rentas no abonadas durante la ocupación del inmueble. Asimismo, los actores que en todo momento calificaron la ocupación del hotel como efectuada en precario y en tal concepto fundaron su acción de desahucio, van contra sus propios actos al reclamar unas rentas que no son debidas. Si bien es cierto que la nota característica de la ocupación en precario es la gratuitad porque de no ser así habría que incluir esta figura jurídica en la órbita contractual o quasi contractual, dicha nota de gratuitad se halla únicamente amparada en la mera tolerancia del dueño del fondo ocupado mientras se mantiene la existencia de aquella situación jurídica, pero cesa al manifestar la terminación de dicha situación mediante el requerimiento de entrega de la cosa ocupada, como en el presente caso efectuó el Juzgado de Responsabilidades Políticas.

A partir de este momento, la posesión de la cosa sin causa o título que lo justifique hace incurrir al poseedor en la culpa contractual que regula el artículo 1.902 del Código civil, problema jurídico debatido y resuelto, y que viene a demostrar que no son incompatibles las acciones ejercitadas por los demandantes, tanto en el pleito anterior, que tuvo por objeto poner fin a una situación posesoria injustificada como en el actual, en el que, sobre situaciones de hecho reconocidas y no impugnadas en la anterior Resolución judicial, el Tribunal *a quo*, apreciando en su libre albedrío la realidad del perjuicio causado como ganancia dejada de obtener,

condenó en aplicación del citado artículo 1.902, cuya aplicación no ha sido impugnada a su resarcimiento, sin que tenga este abono la cualidad de rentas devengadas y no pagadas, si no que las cantidades fijadas con el módulo económico que pareció adecuadamente reparador, en relación con la clase de perjuicio sufrido, pronunciamientos de la Sentencia que no son combatidos en el recurso, por lo que quedan subsistentes y llevan a la conclusión de la desestimación de los dichos motivos primero y segundo del recurso claramente inoperantes en el mismo.

SENTENCIA DE 4 DE FEBRERO DE 1952.—Créditos litigiosos: Interpretación del artículo 1.535 del Código civil.

Si se examina con detención el artículo 1.535 del Código civil, se advierte que por su colocación al final del capítulo VII, que con la rúbrica de la transmisión de créditos y demás derechos incorporados, forma parte del título IV del libro IV de la Ley sustantiva civil, contempla el caso peculiar de la transmisión o cesión, a título oneroso, de un crédito litigioso, y aunque, sin duda, por su general acepción, el concepto jurídico de la palabra crédito no ha tenido ocasión de ser interpretado por la jurisprudencia y ni aun los tratadistas o comentadores del Código han parado mientes precisamente en él, pues la doctrina jurídica se ha limitado, por lo general, a examinar la extensión y alcance del adjetivo litigioso, los precedentes históricos del precepto y la figura *sui generis* de retracto que el dicho precepto integra, con la relevante afirmación de algún sector de la doctrina (Cataluña), de que los artículos 1.535 y 1.536 del Código civil si bien establecen para la venta de créditos litigiosos sanciones paralelas a las de la Ley Anastasiana, no extienden sus disposiciones a otros contratos ni a otros derechos, procede (con fines únicamente de utilidad a efectos del estudio de este recurso, y desde luego sin propósito de establecer una definición jurídica de la palabra crédito, que iría contra la norma o criterio general de nuestra legislación positiva, que evita la expresión de definiciones), señalar un concepto simple y vulgar del vocablo crédito para que pueda ser explicado el contenido del aludido artículo 1.535, y a este efecto puede servir la acepción lexicográfica de la repetida palabra, que es *derecho que uno tiene a recibir de otro alguna cosa.*

Que con este concepto del crédito es fácil explicar lo prevenido en el artículo 1.535. esto es, que cuando la persona que ha de recibir la cosa (acreedor) reclama de quien ha de entregarla (deudor), mediante interposición judicial en que ha de decidirse sobre la existencia de la obligación y el quantum de su importe, que por ser dudoso ha de resolverse mediante Sentencia (condición para calificar al crédito de litigioso, a que se refiere la jurisprudencia de esta Sala en sus Resoluciones de 14 de febrero de 1903 y 8 de abril de 1904) y si durante la tramitación del pleito el acreedor vende su derecho a otra persona, que se subroga en aquel derecho, pero no en obligación alguna, es en este trance cuando el deudor puede utilizar la especie de retracto que el repetido precepto tiene establecido, pero sin

que este privilegio pueda ser utilizado por quien no ostente la cualidad de deudor en la relación jurídica a la que se pretende poner fin.

SENTENCIA DE 5 DE FEBRERO DE 1952.—Retracto.

Es doctrina reiteradamente declarada por esta Sala, entre otras Sentencias en las de 20 de mayo de 1943 y 8 de julio y 21 de diciembre de 1946, que la acción de retracto, por su carácter real, no nace hasta que el adquirente de la cosa que se quiere retraer entra en posesión de la misma por tradición real o simbólica, pues hasta ese momento en que se consuma el contrato de compra-venta no se lesiona realmente el derecho de preferencia del retrayente, ya que lo que se trata de retraer no ha salido aún del dominio del vendedor, aunque pueda existir por parte del comprador una acción personal para reclamarlo.

SENTENCIA DE 12 DE FEBRERO DE 1952.—Culpa extracontractual.

El ejercicio de los derechos no exime de incurrir en la sanción establecida para la culpa extracontractual, cuando se realiza aquel ejercicio de modo abusivo.

SENTENCIA DE 12 DE FEBRERO DE 1952.—Traspaso. Enajenación judicial del derecho de traspaso.

Declarada la quiebra, por la Sindicatura se procedió en dicho procedimiento a la enajenación judicial de los diversos bienes de la masa, entre ellos el derecho de traspaso que a una Sociedad correspondía sobre un local de negocio, derecho que fué adjudicado en pública subasta a don J. C., con fecha 13 de diciembre de 1948 en precio de 125.775 pesetas, las que hizo efectivas dicho rematante. En 11 de enero de 1949 éste ofreció al arrendador y demandante, mediante acta notarial, 12.577 pesetas, importe del 10 por 100 de la cantidad en que fué realizado el derecho de traspaso y al día siguiente el dueño don A. A. hizo saber por medio de acta notarial al don J. C. que no le reconocía derecho alguno a ocupar el local que se decía traspasado, requiriéndolo para que se abstuviera de penetrar en el mismo, como no fuera para llevarse los enseres y mercancías que en la subasta le fueron adjudicados. No existió constancia alguna de que se hiciera saber al propietario del inmueble la enajenación del derecho de traspaso, ni que contrajera compromiso alguno el rematante conforme al artículo 45 letra b) de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El legislador, buscando una solución armónica al conflicto entre los derechos de un propietario del inmueble arrendado y el que reconoce al arrendatario el artículo 44 de la citada Ley para cederlo mediante precio a un tercero que habrá de subrogarse en los derechos y obligaciones nacidas del contrato de arrendamiento, ha atribuido al propietario el derecho

de tanto para quedarse con el local de negocio que se proyecta traspasar en el precio por él ofrecido, exigiendo el inquilino y al nuevo adquirente el cumplimiento de los requisitos fijados en el artículo 45, muy singularmente el de dar conocimiento al arrendador de hallarse concertada la venta y sus condiciones, y para el caso de que no se hubiera verificado la preceptiva oferta, el derecho de retracto, derecho que asistirá también al arrendador cuando el traspaso de un local se hiciera por dación o adjudicación judicial o extrajudicial en pago de deudas, según preceptúa taxativamente el artículo 48, lo que viene a corroborar el artículo 53 al disponer que para el traspaso del local de negocio obligue al arrendador cuando el arrendatario al realizarlo venda existencias, mercaderías, enseres o instalaciones de su propiedad que en él hubiere, será menester, tanto en la oferta como en la escritura, que se consigne el precio del traspaso del local separadamente del que corresponda a los restantes bienes transmitidos, precisando que en estos casos y aunque la transmisión se debiera a dación o adjudicación en pago de deudas, conservará el arrendador los derechos de tanto y retracto referidos al local exclusivamente.

Tan necesaria es la intervención del propietario del inmueble en lo relativo a la enajenación del derecho de traspaso, que el incumplimiento de cualquiera de los requisitos que para éste tenga lugar exige el capítulo 4.º de la Ley, engendra en el arrendador el derecho a desconocer el traspaso y da lugar a la resolución del contrato de arrendamiento, conforme al número 3.º del artículo 149 del propio ordenamiento legal, que es precisamente la acción ejercitada en el presente pleito.

El punto fundamental de éste consiste en resolver si, para la enajenación del derecho de traspaso precisa o no dar cumplimiento a los aludidos requisitos cuando éste se lleve a cabo judicialmente para pago de deudas del arrendatario, ya que es incuestionable que el derecho de traspaso forma parte del patrimonio económico del quebrado, punto que hay que resolver afirmativamente, sin que a ello pueda ser obstáculo que las normas procesales no especifiquen la forma en que haya de resolverse en la práctica el derecho del propietario a hacer uso del tanto y de retracto, pues aunque es cierto que ni la Ley de Enjuiciamiento Civil ni el Código de Comercio de 1929, regulador esencialmente del procedimiento de la quiebra, contienen preceptos relativos al ejercicio de los mencionados derechos de tanto y de retracto, es de todo punto evidente que pudo solicitarse y obtenerse del Juzgado la notificación al propietario de la subasta que había de celebrarse, interesar la suspensión de la aprobación del remate hasta que pasaran los treinta días marcados por la Ley para que el propietario ejercitase su derecho, contraer el rematante el compromiso de no enajenar su derecho hasta pasado el término marcado por la Ley. Como nada de esto se ha hecho en tiempo oportuno, limitándose el rematante a ofrecer al propietario el 10 por 100 del precio a que se refiere el artículo 51 en relación con el 54, es evidente que subsiste el derecho del arrendador a desconocer el traspaso y procede resolver el contrato de arrendamiento, sin perjuicio de las acciones procedentes entre la Sindicatura de la quiebra,

obrando en representación del quebrado, y el rematante del derecho de traspaso.

SENTENCIA DE 16 DE FEBRERO DE 1952.—*Acción resolutoria de contrato arrendaticio por demolición.*

Según el artículo 115 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la autorización del Gobernador civil para la demolición del inmueble es imprescindible para que prospere la acción negatoria de la prórroga del contrato de arrendamientos, aunque la autorización no prejuzgue su procedencia, pero contra ella no se concede recurso alguno; es decir, que ejercitada dicha acción después de obtenida tal autorización, en el juicio correspondiente puede decidirse sobre la concurrencia o no, de las demás condiciones legales exigidas para el éxito de la acción, pero de ninguna manera sobre supuestas faltas de fondo o de forma del procedimiento seguido ante el Gobernador civil para autorizar la demolición, lo que equivaldría a admitir y decidir un recurso judicial que pudiera incoarse para ejercitarse la acción resolutoria del contrato, infringiendo la prohibición expresa de la Ley.

SENTENCIA DE 16 DE FEBRERO DE 1952.—*Rebassa morta.*

Comprendido en el artículo 1.656 del Código civil el contrato de *rebassa morta*, para que por sus reglas se rija como norma especial del de arrendamiento, de cuyos caracteres participa, dispone este precepto lo relativo a su extinción y otorga al cedente la acción de desahucio sólo para el caso de incumplimiento del término del contrato, con lo que viene a excluir del juicio que con esta finalidad se insta, las cuestiones que no siendo debatibles en los de su clase han de remitirse al declarativo correspondiente.

Por esta razón, la materia litigiosa susceptible de ser discutida y resuelta en el juicio de desahucio, al que el presente recurso se refiere, se había de concretar necesariamente a los extremos relativos a la legitimación activa de la demandante, a la ocupación actual por el demandado de la finca objeto de la demanda, como cesionario o continuador en la cesión del establecimiento en la misma de la *rebassa morta* y al transcurso del tiempo que legalmente produce la extinción, con exclusión de cuantas cuestiones tuvieren su adecuado lugar en el juicio ordinario, por no depender de ellas la determinación de los expresados extremos.

SENTENCIA DE 1 DE MARZO DE 1952.—*Carácter constitutivo de los requisitos del traspaso de local de negocio.*

La falta de cualquiera de los requisitos señalados en la Ley de Arrendamientos Urbanos para el traspaso legal de un local de negocio, facultará al arrendador a no reconocer el traspaso, precepto que tiene su complemento en la causa 3.ª del artículo 149, que autoriza al arrendador para

resolver el contrato cuando el traspaso de local de negocio se verifique sin dar cumplimiento a los referidos requisitos.

SENTENCIA DE 13 DE MARZO DE 1952.—A) Servidumbres. B) Voluntad real y voluntad declarada.

Como declaró la Sentencia de esta Sala, de 4 de noviembre de 1897, en los contratos en que se constituye servidumbre o se establece algún gravamen que afecta a la libertad de las fincas, ha de estar bien expresa la voluntad de las partes sobre tales extremos, sin que sea lícito interpretarla extensivamente, criterio reiterado en la Sentencia de 13 de noviembre de 1929, habiendo declarado también la de 5 de marzo de 1942 que, en los casos dudosos, los principios generales del Derecho y la jurisprudencia de este Tribunal Supremo aconsejan favorcer en lo posible el interés y condición del predio sirviente, por ser de interpretación estricta toda la materia relativa a imposición de gravámenes.

Además y bajo otro aspecto, que según estableció igualmente esta Sala en su Sentencia de 23 de mayo de 1935, si bien es regla general que en caso de divergencia entre la voluntad real y la declarada, debe prevalecer la primera, este principio ha de entenderse con ciertas restricciones, entre las cuales, y de conformidad con la doctrina científica más generalizada figuran como fundamentos los siguientes: Primero. Que la divergencia ha de ser probada por quien la afirma, ya que si no se prueba el derecho considerará la voluntad declarada como coincidente con la voluntad real. Segunda. Que cuando la discordancia sea imputable al declarante, por ser maliciosa o por haber podido ser evitada con el empleo de una mayor diligencia, existiendo a la vez buena fe en la otra parte, se ha de atribuir pleno efecto a la declaración en virtud de los principios de responsabilidad y de protección a la *bona fides* y a la seguridad del comercio jurídico.

P R O C E S A L

SENTENCIA DE 21 DE DICIEMBRE DE 1951.—Congruencia.

Si el principio de congruencia, acogido por el artículo 359 de la Ley procesal como rector de las resoluciones que pongan término a los procesos propios de la jurisdicción civil, impide, según ha entendido con acierto la Sentencia recurrida, que en grado de apelación se propongan cuestiones que no havan sido discutidas en la primera instancia del juicio, el mismo principio preside con rigor formal y sustancial la casación, dando lugar a ésta cuando la Sentencia contra la que el recurso se ha interpuesto no es congruente con las pretensiones que oportunamente hayan deducido los litigantes, y privando de acceso a ella a las cuestiones no debatidas en el pleito, conforme disponen para estos supuestos el ar-

título 1.692 en su número 2º, y el 1.729, en el 5º de la Ley de Enjuiciamiento civil, y como lo exigen la naturaleza y finalidad propias de los recursos de la clase expresada, que no sólo no consienten que la actividad de este Tribunal Supremo se aplique al conocimiento íntegro del litigio como si iniciaran una instanciación más, sino que la restringen sometiéndola al examen y discusión de los motivos formulados en cuanto guardan relación con lo que se haya debatido en el pleito y resuelto en el fallo recurrido, limitación que excluye el tratamiento de cuestiones nuevas.

SENTENCIA DE 2 DE FEBRERO DE 1952.—*Juicio de desahucio.*

En el Título 17 del Libro 2º de la Ley de Enjuiciamiento civil, que trata del «juicio de desahucio», no se regula un procedimiento especial para la sustanciación de dicho juicio, sino que se refiere al de los verbales (artículos 1.570, 1.589 y 1.593), al de los incidentes (artículo 1.594) y al de menor cuantía para la segunda instancia (artículo 1.592), y con validez para todos esos procedimientos; pero con independencia de cuál sea el seguido, establece, bajo el epígrafe «Disposiciones generales», varias reglas, una de ellas, la que prohíbe, sin distinción de casos, admitir al demandado los recursos de apelación y casación, sin acreditar al interponerlos tener satisfechas o consignadas las rentas vencidas o de pago adelantado (artículo 1.566).

Las de Arrendamientos Urbanos sigue igual sistema de referencias a procedimientos regulados en la Ley de Enjuiciamiento civil, que, de modo general, se declara en el 180 de aquélla, «subsidiariamente aplicable en materia de procedimientos», y por ello, por la semejanza de naturaleza, de finalidad y de procedimiento de los juicios en los que se decreta el desahucio y aquellos en que se decrete la resolución por causa que obligue al arrendatario a desalojar el local arrendador, analogía que es razón para aplicar a éstos la prohibición establecida para aquéllos con independencia del procedimiento por el que deban sustanciarse, y porque la Ley de Arrendamientos Urbanos no exceptúa de esa prohibición más que cuando la Sentencia apelada se refiere a viviendas y el desahucio no se haya fundado en falta de pago, la resolución recurrida aplicó con acierto al caso en cuestión los preceptos legales citados.

SENTENCIA DE 23 DE FEBRERO DE 1952.—*Costas en la Ley de Arrendamientos Urbanos.*

Formulada la demanda al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y seguido el juicio conforme el procedimiento establecido en la misma, es de aplicación, en cuanto a las costas de la primera instancia, el artículo 166 de dicha Ley y tal precepto dispone que cuando la condena al pago de costas no resulte de lo dispuesto en la expresada Ley, se impondrán a la parte cuyos pedimentos hubieran sido totalmente rechazados y ello independientemente de los motivos que se hayan tenido en cuenta para desestimarlas, que pueden obedecer, como en el presente caso ocurre,

a que tales pedimentos hayan sido formulados en un procedimiento inadecuado para obtenerlos o a que no obstante haberse pedido en el oportuno juicio sean improcedentes por sí mismos, pero en ambos casos su total desestimación lleva consigo la imposición de costas contra la parte que los haya formulado indebidamente, ya que no hay motivo para establecer entre uno y otro caso una distinción que los términos de la Ley no autoriza.

SENTENCIA DE 26 DE FEBRERO DE 1952.—Apelación sin firma de Letrado.

Si bien el artículo 1.º del Real Decreto-ley de 2 de abril de 1924 autoriza la suspensión del término improrrogable o de caducidad procesal si concurre fuerza mayor que impida utilizarlo, no hay posibilidad jurídica de atribuir tal concepto de fuerza mayor al hecho de que el Juez de Primera Instancia haya admitido indebidamente la apelación, pues no se trata de ningún suceso que el Procurador apelante no haya podido prever, o que previsto resultado inevitable, ya que, con independencia de la actuación judicial, a él exclusivamente incumbía la obligación de apelar en forma y, en su caso, subsanar la falta cometida dentro del término improrrogable.

SENTENCIA DE 3 DE MARZO DE 1952.—Carácter sumario de la jura de cuentas.

Es doctrina reiterada de esta Sala —Sentencias de 29 de diciembre de 1892, 29 de septiembre de 1920 y 18 de marzo de 1935— que las resoluciones recaídas en el procedimiento sumario y privilegiado establecido en el artículo 8.º de la Ley Procesal civil, de naturaleza esencialmente ejecutiva, sean o no favorables al agraviado, no producen excepción de cosa juzgada, puesto que no impiden que pueda promoverse juicio sobre el mismo objeto debatido.

SENTENCIA DE 8 DE MARZO DE 1952.—*Litis pendencia.*

La finalidad de la *litis pendencia*, establecida en el artículo 533 de la Ley Procesal como medio preventivo de impedir que se dicten resoluciones distintas sobre una misma pretensión, sólo cabe proponerla, conforme a dicho precepto y la doctrina de esta Sala, cuando en juicio de igual naturaleza está otro Juzgado o Tribunal conociendo de la misma cuestión y en los propios términos que la planteada en el pleito en que aquélla se aduce, de modo que la Sentencia recaída en uno produzca la excepción de cosa juzgada en el otro; y como es notorio que el Ayuntamiento de Madrid no es órgano jurisdiccional, ni, por tanto, el expediente administrativo ante él seguido en el pleito excluyente a que se refiere la Ley, susceptible de producir cosa juzgada, es obvio que la Sala sentenciadora aplicó con recto criterio jurídico la norma que se supone quebrantada.

SENTENCIA DE 25 DE MARZO DE 1952.—Locales ocupados por Entidades benéficas: Competencia objetiva.

Los locales ocupados por las dependencias de las Entidades benéficas, Asociaciones piadosas y, en general, por cualquier otra que no persiga fin

de lucro, tienen la consideración de viviendas a los efectos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, según previene el artículo 8.^o de la misma, y, por lo tanto, el conocimiento y resolución de los litigios que puedan suscitarse al amparo de dicha Ley corresponde a los Jueces municipales, a tenor del artículo 160 del expuesto texto legal, por lo que en el presente caso ha debido conocer de la demanda promovida contra el Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Madrid sobre resolución del contrato de arrendamientos de la casa que dicha Entidad tomó para la instalación de una Agencia o Sucursal en Toledo, el Juez municipal de dicha capital, y no el de Primera Instancia, arte quien la demanda se formuló.

Que esto establecido, se impone la aplicación del artículo 74 de la Ley de Enjuiciamiento civil, porque si bien es cierto que el supuesto de dicha norma es la carencia de jurisdicción en el Juez o Tribunal para conocer de un asunto por razón de la materia, de la que correspondería conocer a una autoridad o jurisdicción distinta de la ordinaria, no lo es menos que el mismo carácter de derecho necesario que tienen las normas legales sobre jurisdicción la tienen también las que dentro de una misma jurisdicción determinan la competencia de los respectivos Jueces o Tribunales, que se refieren a la naturaleza del asunto, a su cuantía o a la jerarquía del Juez o Tribunal, las cuales no pueden ser derogadas por la voluntad de las partes (artículos 54 y 56 de la Ley de Enjuiciamiento civil) y, por lo tanto, cuando un Juez o Tribunal actúa contra tales normas que le señala la esfera en que necesariamente ha de desenvolverse, da origen a la nulidad radical e insubsarable de todas las actuaciones que con exceso de poder haya realizado y procede hacer tal declaración de nulidad conforme previene el último párrafo del citado artículo 74.

LA REDACCIÓN