

# Jurisprudencia del Tribunal Supremo

## C I V I L

**SENTENCIA DE 23 DE MAYO DE 1951.—***El derecho de retención posesoria no corresponde ni al arrendatario ni al precarista.*

El derecho de retención que opone el demandado a la acción de desahucio fundado en el artículo 453 del Código civil, no corresponde al arrendatario ni al precarista, pues sus intereses no están regulados por esa norma general del citado artículo, sino por la especial de los artículos 1.604 y 1.605 de la Ley de Enjuiciamiento civil, según Sentencia de 1.º de junio de 1892, que los reconoce para el caso en que reclamen por labores, mejoras u otra cualquier cosa que haya quedado en la finca, el derecho a pedir en ejecución de la Sentencia de desahucio su avalúo y la indemnización correspondiente, sin las otras garantías de carácter real que invoca el demandado y recurrente, y no son aquí aplicables, como pretende el mismo, las Sentencias de 2 de enero de 1928 y 18 de marzo de 1948, porque se refieren al derecho de opción que tiene el propietario en determinados casos en que debe pagarse previamente una indemnización para que pueda quedarse con lo edificado o sembrado en su predio.

**SENTENCIA DE 30 DE MAYO DE 1951.—***Pérdida de la cosa arrendada.*

La Ley no distingue entre el origen que puede tener la pérdida de la cosa arrendada, basta que ésta se produzca, sin perjuicio, claro está, del derecho del inquilino a reclamar los daños y perjuicios que puedan haberse irrogado por haber incumplido el arrendador sus obligaciones contractuales, sin que exija, por lo tanto, que el siniestro sea precisamente debido a fuerza mayor.

Esta misma doctrina se reproduce en la Sentencia de 7 de junio de 1951.

**SENTENCIA DE 11 DE JUNIO DE 1951.—***Retracto en la sociedad de gananciales disuelta.*

Al fallecimiento de los cónyuges se disuelve y queda en estado de liquidación según los artículos 1.447 y siguientes del Código civil, la sociedad de gananciales que se haya constituido con su matrimonio, y se

abre, independientemente de ello, aunque sea por la misma causa, la sucesión hereditaria en los bienes patrimoniales del fallecido, por lo que se extingue totalmente la primera de esas instituciones y no le queda vida alguna, pues ésta la constituye su propia actividad para el cumplimiento de sus fines, que terminan con la cesión del matrimonio, y no puede estimarse que esos fines y vida continúan sólo porque queda una masa inerte en la que sólo tienen intervención, y exclusivamente para su liquidación, los consocios, y en caso de ser originada la disolución por la muerte de uno de ellos, sus herederos, pero no a título de coheredero con el supérstite, pues éste no ostenta derecho hereditario, sino de condómino o consocio, y no es a causa de herencia, sino de extinción de comunidad o copropiedad, por lo que se llega al estado de liquidación, y debido a ésto es por lo que quienes tengan algún derecho en la misma liquidación no pueden ejercitárolo a título de coherederos, sino en calidad de consocios, aunque hayan venido a ocupar un puesto en esa comunidad por un título hereditario distinto del consocio que ostentaba la persona a quien constituyen, y así falta la condición primera que exige el artículo 1.067 del Código civil para que se dé el retracto que el mismo establece de que sea heredero el enajenante, pues la viuda en esos casos, y concretamente en el actual, no es heredera de los bienes de la sociedad de gananciales, sino consocia o condómina, como antes se ha dicho, y no altera este carácter el que los bienes en que han de concretarse sus derechos más adelante, cuando se haga la liquidación, estén accidentalmente, en algunos casos especiales, confundidos con otros de la herencia del cónyuge fallecido; ni tampoco de la aplicación de normas similares a la liquidación de la herencia y a la de la sociedad de gananciales puede deducirse que sean las mismas instituciones ni se confundan sus liquidaciones.

#### SENTENCIA DE 12 DE JUNIO DE 1951.—*Retracto.*

El derecho de retracto nace en el momento de celebrarse el contrato de compraventa, y si bien desaparece ese contrato se rescinde por causas legales, no así cuando la rescisión obedece tan sólo a la voluntad o conveniencia de los contratantes, circunstancia que no puede influir en la efectividad del derecho del retrayente.

#### SENTENCIA DE 30 DE JUNIO DE 1951.—*Desahucio por obras.*

La causa de resolución del arrendamiento 5.º del artículo 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sólo exige que las obras llevadas a cabo, sin el consentimiento del arrendador, debiliten la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción, sin exigir que comprometan su sustentación, porque de lo contrario se llegaría a la conclusión de que el arrendatario, por su única voluntad, podría reducir los elementos de sustentación al mínimo indispensable para sostenerse, contra la voluntad del propietario que, buscando mayor seguridad, duración o posibilidad de

aumentar la construcción o el peso por distinto destino, quiso, a su costa, dar más resistencia que la meramente necesaria para la estabilidad de la construcción.

**SENTENCIA DE 2 DE JULIO DE 1951.—Notificación de traspaso.**

La Ley de Arrendamientos Urbanos, después de definir por su artículo 44 el traspaso de los locales de negocio, establece por el 47 los requisitos necesarios para la existencia legal del traspaso; uno de los cuales es el comprendido en la letra d) de dicho texto legal, a saber: que el arrendatario notifique fehacientemente al arrendador, o en su defecto a las personas allí indicadas, su decisión de traspasar y el precio convenido, previniéndose en el artículo 53 de dicha Ley que para que 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, o el negocio mismo, será necesario también que en la preceptiva oferta al arrendador se consigne el precio del traspaso del local separadamente del que corresponda a los restantes bienes transmitidos y como consecuencia de la notificación hecha por el arrendatario al arrendador en la forma expresada surge en favor de este último el derecho de tanto que el art. 47 de la citada Ley le reconoce y que podrá utilizar dentro de los treinta días, a partir del siguiente a aquel en que el arrendatario le notifique su decisión de traspasar y el precio que le ha sido ofrecido, sin que hasta que transcurra este plazo pueda el arrendatario concertar con un tercero el traspaso, de todo lo cual se desprende que la notificación del traspaso en cuanto realizada por el arrendatario con la finalidad de reconocer al arrendador el derecho de tanto que la Ley establece a su favor, tiene la categoría de un acto propio del arrendatario, que una vez realizado no puede ser dejado sin efecto sin el consentimiento del arrendador, en cuyo favor nació, por virtud de dicho acto, el expresado derecho de tanto. La notificación fehaciente de su decisión de traspasar, que conforme al artículo 45, apartado d) de la Ley de Arrendamientos Urbanos debe de hacer el arrendatario al arrendador, es una garantía establecida en beneficio de este último, y, por lo tanto, a él solamente incumbe su impugnación cuando tal notificación no se le haga en la forma fehaciente prevenida por la Ley; pero desde el momento en que el arrendatario adopta una forma determinada de notificación, en este caso la carta certificada y el arrendador la acepta, y dándose por bien notificado reclama el derecho de tanto que por consecuencia de tal notificación ha surgido en su favor, no puede el arrendatario que la utilizó, ni quien de él pretenda traer causa, impugnarla, y hay que estimar cumplido con todas sus consecuencias el requisito relativo a la forma de la notificación prevenido por el citado precepto legal.

**SENTENCIA DE 2 DE JULIO DE 1951.—Traspaso de local de negocio.**

Aunque el artículo 45 exige para que el derecho al traspaso se produzca que el arrendatario esté legalmente establecido con un año de antela-

ción, ello no puede identificarse con la circunstancia de que se pague la correspondiente contribución, requisito de orden fiscal, que a menos de disposición expresa en contrario, no puede afectar al nacimiento o extinción de los derechos civiles, debiendo interpretarse más bien en el sentido de que el establecimiento se halle funcionando y abierto al público, máxime tratándose de casos en que el propietario elevó la renta del local en el 40 por 100 a base de tratarse de un local de negocios y en ello estuvo conforme el arrendatario, por lo que nunca le sería lícito ir contra sus propios actos desconociendo el carácter de tal establecimiento en cuestión.

SENTENCIA DE 5 DE JULIO DE 1951.—*Precario*.

La Sala sentenciadora sienta la doctrina de que la gratitud constitutiva del precario ha de apreciarse exclusivamente en la relación directa entre el tenedor de la cosa y el titular de la misma, entendiendo que, cuando un subarrendatario pague al dueño el alquiler de la cosa arrendada en nombre del arrendatario, (se pago no le hace perder el carácter de precarista, porque no lo hace por cuenta propia ya que si por cuenta propia lo hiciera no sería precarista, pero entonces dejaría de ser subarrendatario y se convertiría en arrendatario. La doctrina expuesta no puede admitirse, dice el Supremo, puesto que el subarrendatario no puede pagar al propietario en nombre propio, porque no está obligado con él sino con el arrendatario, salvo lo que disponen los artículos 1.550 a 1.552 del Código civil y 23 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, ni puede por su sola voluntad convertirse en arrendatario, y es precisamente el hecho de pagar por cuenta de éste el que plantea la cuestión debatida que exige examinar si tal pago realizado por el subarrendatario al dueño, con aceptación de éste y consentimiento y provecho del arrendatario como pago del alquiler, en razón de la tenencia de la cosa, sin ánimo de reintegrarse de lo pagado, excluye el carácter de precarista a dicho subarrendatario, cuestión que hay que decidir, en atención a las circunstancias expresadas, en el sentido de que tal hecho continuado por el demandado con regularidad, excluye el supuesto de que ocupara la finca sin otra razón ni motivo que la mera liberalidad del actor, y al no entenderlo así la Sentencia recurrida apartándose de la doctrina reiteradamente declarada por esta Sala y no dando ninguna eficacia a efectos de resolución a hecho tan fundamental en este pleito como en el repetido pago que en dicha Sentencia no se niega sino que se admite, hace procedente su casación.

SENTENCIA DE 5 DE JULIO DE 1951.—*Requisitos para el traspaso*.

Procede estimar la acción resolutoria del contrato de arrendamiento, y anular el traspaso, cuando éste se efectúa sin dar cumplimiento a los requisitos que para su eficacia legal exige el Capítulo IV de la Ley de Arrendamientos Urbanos, entre otros, la fijación de un precio cierto, y que cuando, al realizarla, se vendan mercancías enseres o el negocio mis-

mo, se consigne, tanto en la preceptiva oferta al arrendador como en la escritura que solemnizce, la cesión, el precio del local separadamente del que corresponda a los restantes bienes transmitidos, conforme a lo preceptuado en los artículos 45, 53 y 149 de la citada Ley.

**SENTENCIA DE 9 DE JULIO DE 1951.—*Revisión de Renta.***

Los artículos 120 y 133 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se refieren a supuestos distintos; el primero, para dar lugar a la revisión de la renta pactada, si es mayor que la anterior y ha habido simulación en ésta y el citado 133, para autorizar la novación en cuanto a la renta, para igualarla a la que figura como base de la contribución territorial, y así, fundada la Sentencia recurrida en el 133, por estimar que los hechos probados coinciden con los supuestos en el mismo, no ha infringido dicha Sentencia el 120.

El derecho a la novación del contrato en cuanto a la renta, se concede al arrendatario sin necesidad de acudir a juicio, en el artículo 133, por falta de declaración a la Hacienda, en los plazos establecidos en las Leyes fiscales, de las que efectivamente perciba el arrendador, por lo que ni la declaración ni la asignación en virtud de inspección fiscal, de otras superiores, posteriormente a la manifestación de voluntad del arrendatario de limitar el pago de sus alquileres a las cantidades que sirvan de base al tributo, invalida tal derecho ya adquirido.

**SENTENCIA DE 12 DE JULIO DE 1951.—*Arrendamiento de local de negocio.***

Como por regla general, los arrendamientos, cesiones y subarriendos de locales de negocios, con o sin muebles se hallen sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos, es indispensable para que queden excluidos de ella y regulados por el Código civil y las Leyes procesales comunes, que se refieren a fincas situadas en lugares en que el arrendatario no tenga en residencia habitual, y, al propio tiempo, que se hayan limitado a la temporada de verano o de cualquier otra.

LA REDACCIÓN