

# Jurisprudencia del Tribunal Supremo

## C I V I L

SENTENCIA DE 30 DE MARZO DE 1951.—*Derecho de traspaso.*

Si la existencia de un fondo de comercio o patrimonio mercantil es la base del derecho de traspaso y como consecuencia la desaparición de tal fondo o patrimonio, por voluntad exclusiva del comerciante, extinguiría tal derecho, en el caso presente no se han dado tales circunstancias, pues si bien en el arrendatario una vez requerido para el desalojo del local procedió a verificarlo, a liquidar sus existencias, a despedir al personal y a darse de baja en la contribución, esto no fué obra de su libre voluntad, sino que le vino impuesto por disposiciones legales que le obligaban al desalojo del establecimiento y a la cesación en el mismo de su actividad mercantil, pero esta cesación no tenía el carácter de definitiva, sino temporal y constituía en realidad una suspensión por el tiempo que durasen las obras de derribo y reconstrucción del local, pero no privaba al arrendatario de los derechos que su carácter de tal le conferían en orden al traspaso y recuperación del local nuevo.

SENTENCIA DE 21 DE ABRIL DE 1951.—*Arrendamiento complejo: legislación aplicable.*

A) Sobre los cuatro pisos del edificio existente se levantaron otros dos y se transformaron aquéllos adaptándolos a la proyectada explotación de un hotel de primer orden en la Ciudad Cordal. La dirección de las obras correspondía al arrendatario, con fiscalización del arrendador, el cual contribuiría a la ejecución con 300.000 pesetas, siendo de parte del arrendatario la parte restante de gastos, sin derecho a reembolso; las obras así realizadas quedarían en beneficio exclusivo del arrendador a la terminación del plazo contractual; ante el evento de que el arrendador no aportase dicha

suma, podrían anticiparla el arrendatario con derecho en tal caso a intereses y a una garantía hipotecaria que aquél constituiría sobre el edificio mencionado; la duración del contrato sería de veintiún años, los quince primeros forzosos por ambas partes y voluntarios para el arrendatario los seis restantes; el precio convenido fué el de 70.000 pesetas anuales durante el primer período forzoso y 80.000 durante el plazo voluntario; se habría de contar con la conformidad del Banco Hipotecario, acreedor con garantía real del inmueble existente, para que el contrato pudiera ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

B) En trance de calificación jurídica de los hechos enjuiciados se aprecia a primera vista que están dominados por la finalidad arrendaticia de cosa preexistente —el edificio antiguo— y también de cosa futura —lo antiguo transformado en edificio más amplio y apto para la instalación de un hotel de primera categoría—, y lo que principalmente importa en este litigio es precisar la especie en que la relación genérica arrendaticia está comprendida, a efectos de aplicación de la Ley especial o de la Ley común, según se trate de arrendamiento puro y simple, en el que la mera cesión de uso y pago del precio es compatible con cláusulas accesorias o secundarias que no desnaturalizan el negocio fundamental, o se trate de arrendamiento complejo, en el que con el uso y el precio se entremezclan figuras jurídicas distintas o cláusulas principales que desbordan el área de simple arrendamiento.

C) La interferencia en el negocio locativo de esta variedad de figuras jurídicas es determinante de multiplicidad de prestaciones, en especial de las derivadas del pacto referente a las obras, que indudablemente revisten carácter de fundamentales, económica y jurídicamente, en la relación global creada, puesto que la ejecución de las obras reconocidas como cuantiosas en el pleito, constituyeron la base indispensable para que la cosa arrendada pudiera prestar la utilidad propia de una industria hotelera, y como quiera que la legislación de arrendamientos urbanos no prevé estos supuestos de arrendamientos complejos, según doctrina de las Sentencias de 3 de julio de 1941, 17 de abril de 1948 y 29 de mayo de 1950 se impone la aplicación de la Ley civil o común.

SENTENCIA DE 24 DE ABRIL DE 1951.—*Resolución de contrato de compraventa con precio aplazado*

Es doctrina de esta Sala —Sentencia de 13 de marzo de 1930— que para el logro del fin propuesto por los contratantes, en pactos como el litigioso, vienen aquéllos igualmente obligados al total cumplimiento de lo respectivamente ofrecido; y, por ello la ejecución parcial de cada obligación no excluye el ejercicio de la acción resolutoria, porque en el artículo 1.124 del Código civil no se distingue entre inejecución total o parcial, máxime tratándose de un contrato de compraventa en que la principal, y más útil

prestación para el vendedor, consiste en obtener el precio convenido por las cosas de cuyo dominio se desprende desde que la venta se perfecciona.

Declarado como está por el Tribunal de instancia, con el asentimiento del recurrente, que éste no cumplió, a su tiempo, con la obligación de pagar el precio aplazado de la compraventa, por causa a él sólo imputable, y que posteriormente fué requerido, por acta notarial, para que se allanase a resolver la obligación, es obvio que el vendedor pudo pedir la resolución y que ésta debía prosperar, no obstante haber instado el abono de los intereses pactados por el aplazamiento del precio y percibidos aquéllos, por que sí, como declara la Sentencia de 7 de julio de 1911, la compraventa continúa en vigor, y viva la facultad del vendedor para resolverla, aun en el supuesto de haber recibido cantidades a cuenta del precio, después de transcurrido el término para el pago, mientras no se le abone la totalidad de aquél y sin necesidad de guardar otro requisito que el de hacer el requerimiento, es visto que no cabe entender, cual pretende el recurrente, que la circunstancia de haber cobrado los intereses contractuales, nacidos del aplazamiento del importe de la compraventa, y por ende, de una relación accesorio del crédito principal, puede estimarse como expresión de la voluntad del vendedor de exigir el cumplimiento del contrato, excluyente del ejercicio de la acción de resolución.

SENTENCIA DE 25 DE ABRIL DE 1951.—*Relación jurídica mixta de arrendamiento de industria y de local de negocio: legislación aplicable.*

En presencia de una relación jurídica mixta de arrendamiento de industria y de local de negocio, sujetos a distintas normas legales, es preciso mantener la integridad del contrato, tal como lo idearon los interesados en él, aplicando al conjunto indivisible la legislación que corresponda al elemento objetivo predominante, según criterio sustentado en la Sentencia de 18 de abril de 1950, y si en esta orientación técnica acaso no fuera aventurado afirmar que, económica y jurídicamente ofrece mayor relieve la industria de molienda de maíz, que el local cedido para la fábrica de harinas, propiedad del arrendatario, siempre resultará que a falta de datos concretos de este proceso sobre valoración de dichos elementos objetivos, la pugna de normas legales comunes y esenciales en un negocio jurídico indivisible llevaría, conforme a jurisprudencia de esta Sala, a la aplicación de la legislación civil común, por su cualidad normativa genérica atrayente.

## PROCESAL CIVIL

SENTENCIA DE 14 DE FEBRERO DE 1951.—*Recursos.*

Contra resoluciones incidentales dictadas en la segunda instancia, susceptibles del recurso de súplica ante la misma Sala, se puede recurrir en casación contra el auto que resuelva la súplica, pero no contra el auto replicado.

SENTENCIA DE 2 DE ABRIL DE 1951.—*Legitimación para la acción de desahucio*

A) La índole y finalidad, marcadamente posesorias, de la acción de desahucio de una finca por título que le dé derecho a sus disfrutes para recobrarla de quien sin este derecho la retenga, imponen la concurrencia en su ejercicio de las legitimaciones activa y pasiva que precisa la Ley de Enjuiciamiento civil en sus artículos 1.564 y 1.565.

B) La posesión, que, según el primero de estos artículos, legitima para promover el juicio de la clase indicada, no se tiene, ni, por consiguiente, puede ser invocada para accionar en él, mientras que del inmueble a que se refiere la demanda no se haya posesionado el actor con actos materiales o simbólicos o mediante las formalidades que por disposición legal a ello equivalgan.

C) Fundada la Sala sentenciadora de instancia su apreciación de que el Ayuntamiento de Vigo era poseedor real de los bienes objeto de su demanda de desahucio mediante la formalización del acto de transmisión de su dominio y consentimiento del demandado al acuerdo de entrega de los mismos, hechos constar en acta a efectos del expediente de expropiación forzosa, equivalente a la escritura pública a que se refiere el artículo 1.562 del Código civil; pero este documento, que no es más que un acta extendida, sin asistencia del demandado, para dar cumplimiento en el expediente aludido a lo que ordena el artículo 112 del Reglamento de Obras, Servicios y Bienes Municipales de 14 de julio de 1924, no acredita la posesión o entrega del inmueble, sino lo que, según el claro sentido de aquel precepto, había de proceder a su ocupación, previo consentimiento del interesado y pago de la valoración, por lo que sólo cuando la finca fuera ocupada, extremo acreditable por un acta de posesión, a la que hace indudable referencia el artículo 124 del mencionado Reglamento, cabría entender transmitido el dominio de lo expropiado y estimarse tal acta posesoria como documento auténtico para la inscripción en el Registro de la Propiedad, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44 del Reglamento de la Ley Hipotecaria con vigencia anterior al actual y por el artículo 32 de ésta, y para que pudiera presumirse que el Ayuntamiento expropiante, que no ocupó materialmente la finca, era su poseedor real.

LA REDACCIÓN.