

# Jurisprudencia del Tribunal Supremo

## M E R C A N T I L

SENTENCIA DE 9 DE ENERO DE 1951.—*Apoderamiento mercantil.*

Frente a las alegaciones en las que se sostiene que el encargado de la fábrica carecía del apoderamiento necesario para obligar a la demandada, es de tener en cuenta, que en interés de la seguridad del tráfico, el artículo 394 del Código de Comercio, deduce la existencia del apoderamiento de la realización de ciertos actos concluyentes, cuales son los de que una persona se manifieste al público como empleada en un establecimiento mercantil, realice las operaciones de tráfico usuales en el mismo, y cobre el precio correspondiente a las operaciones realizadas, pues tal apariencia externa demuestra que no se trata de un extraño a la actividad del establecimiento, ya que resultaría opuesta a la buena fe propia de la contratación mercantil, la excusa del comerciante alegando una falta e insuficiencia de poderes en las personas que él colocó en tal establecimiento para tratar con el público. Es de recordar a estos efectos dos extremos de interés, a saber: que con arreglo al artículo 292 del citado Código de Comercio, los comerciantes pueden encomendar a otras personas, además de los factores, el desempeño constante en su nombre y por su cuenta de gestiones propias del tráfico a que se dediquen, en virtud no sólo de apoderamiento escrito, sino también de apoderamiento verbal, y que, según doctrina establecida por las Sentencias de esta Sala de 13 de marzo de 1920 y 6 de abril de 1934, existe ratificación tácita cuando el poderdante se aprovecha de los actos celebrados con extralimitación de poder por el apoderado.

## P R O C E S A L

SENTENCIA DE 5 DE FEBRERO DE 1951.—*Ámbito de cognición del juicio de desahucio.*

Con posterioridad a la celebración del contrato de arrendamiento y hallándose el mismo en vigor, conviniéron las partes en que la entidad arrendataria realizase a sus expensas las obras de construcción de una

nave industrial en un patio existente en la finca arrendada para utilizarla sin pagar aumento de merced durante el término de diez años, transcurrido el cual se fijaría el importe a satisfacer por la nueva construcción, pudiendo el propietario optar por ocuparla, una vez transcurrido dicho plazo. De ello deduce el recurrente que el primitivo vínculo arrendaticio quedó extinguido en cuanto a la parte del inmueble en que las obras se realizaron y que el recurrido posee en precario la nave por él mismo construida, y que se ha producido una novación parcial de las obligaciones primitivamente pactadas.

Con arreglo a la jurisprudencia, la naturaleza del proceso de desahucio no permite que sean controvertidas en el mismo cuestiones relativas a la realidad y alcance de derechos más o menos discutibles, por lo que aparece de manifiesto que las declaraciones sobre existencia y amplitud de la novación invocada sólo pueden obtenerse en el juicio ordinario correspondiente y no en uno de naturaleza sumaria.

## CIVIL

SENTENCIA DE 27 DE NOVIEMBRE DE 1950.—*Derecho de los extranjeros en materia arrendaticia.*

A) De los dos criterios que cabe seguir para la determinación de los derechos de los extranjeros, o sea el de igualdad con los nacionales y el de la reciprocidad acogido en el Código de Napoleón, la legislación española ha adoptado como principio general en cuanto a los derechos civiles o privados el más progresivo y generoso de la igualdad, proclamado en los artículos 27 del Código civil y 15 del Código de Comercio, que también se sigue en el artículo 12 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos en cuanto a los extranjeros inquilinos de viviendas y que está presente en otras disposiciones especiales, como el Real Decreto de 11 de junio de 1886, la Ley de 10 de mayo de 1902 y el Decreto Ley de 29 de diciembre de 1868, todo ello sin perjuicio de lo que dispongan los Tratados internacionales, no debiendo olvidarse la declaración de esta Sala según la cual la prórroga obligatoria es la regla general y la no prórroga la excepción.

B) Respecto de los citados artículos 12 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y 27 del Código sustantivo, de los cuales el primero, como posterior y más especial sería de aplicación preferente si el presente caso estuviera en él comprendido; pero examinando su texto se ve que después de aplicar el principio de igualdad a los extranjeros inquilinos de viviendas, cuando se trata de extranjeros arrendadores o arrendatarios de viviendas o locales de negocio, se remite a lo que dispongan los Tratados internacionales vigentes, dejando sin resolver el caso de que tales Tratados no existan, por lo cual habrá que deducir que la acción de desahucio entablada no puede apoyarse en el repetido artículo 12.

C) Establecido que el tan repetido precepto de la Ley de Arrendamientos Urbanos no se opone al derecho de prórroga invocado, aunque tampoco lo concede de manera expresa, es ineludible aplicar el artículo 27 del Código civil, que de manera terminante establece la igualdad entre españoles y extranjeros, no siendo dudoso que la legislación de arrendamientos es civil, aunque muchas de sus disposiciones obedezcan a motivos sociales, pues el Derecho civil no deja de serlo por estar incluido por tendencias individualistas, o por tendencias sociales.

SENTENCIA DE 3 DE FEBRERO DE 1951.—*Artículo 133 de la L. A. U.*

A partir del artículo 10 de la Ley de Reforma Tributaria de 16 de diciembre de 1940, pasando por los artículos 12 y 14 de la Ley de Presupuestos de 31 de diciembre de 1945, hasta el 133 de la de Arrendamientos Urbanos, que reafirma y corrobora la legislación vigente a su publicación en esta materia, se ha venido consagrando la exigencia de la más perfecta identidad entre la renta contractual y la renta catastrada en las fincas urbanas, de suerte que no es lícito al propietario percibir de sus inquilinos mayor renta que la que tiene declarada a la Hacienda a efectos contributivos, atribuyendo al arrendatario un derecho de índole civil, aunque basado en razones de orden fiscal a limitar la renta que por el disfrute del inmueble satisface a la que aparezca declarada en la Oficina correspondiente; declaración que para ser eficaz ha de verificarse dentro del reglamentario plazo del trimestre en que tenga lugar la elevación concedida al propietario por el artículo 1.º del Decreto de 21 de mayo de 1943.

SENTENCIA DE 3 DE MARZO DE 1951.—*Demolición por ruina.*

La Alcaldía de Talavera ofició a entrambos litigantes para que, como arrendatario el uno y propietario el otro de la casa número 8 de ... procedieran sin excusas ni pretexto alguno a su desalojamiento y demolición, con el fin de evitar desgracias personales y en atención al estado de ruina inminente, puesto de manifiesto como consecuencia del derrumbamiento de las casas números 2 y 4, sitas en la misma calle, y el T. S. declara que la situación de hecho enjuiciada en esta litis reviste todos los caracteres de un supuesto de pérdida de la cosa arrendada, por un acaecimiento imprevisto, y que el propietario, que es quien en mayor grado experimentó el daño, no podía evitar, ya que es notorio que cualesquiera que fuesen los recursos utilizables, en vía administrativa o contenciosa, contra la orden de demolición, ésta tenía que cumplirse inexcusablemente, ya que si el propietario no derruía la finca la Autoridad podía hacerla demoler a costa del mismo.

SENTENCIA DE 8 DE MARZO DE 1951.—*Retracto convencional y carta de gracia catalana.*

El retracto convencional castellano y la carta de gracia catalana coinciden esencialmente en su origen y finalidad, pues ambos derivan del pacto romano de *retro vendendo*, aunque con características especiales, tanto en Castilla como en Cataluña, y ambos van encaminados a facilitar al vendedor la recuperación de lo vendido, mediante la devolución del precio, gastos y mejoras al comprador, pero se diferencian las dos figuras jurídicas en que a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.508 del Código civil, el derecho de retracto convencional durará como máximo diez o cuatro años, según exista o no pacto expreso de duración, mientras que el derecho de *luir y quitar* ejercitado primitivamente con gran amplitud en el tiempo, puede mantenerse vivo durante treinta años, según doctrina jurisprudencial que aplica a la acción de retraer la prescripción genérica contenida en el *Usuge Omnes Causas*, señalando también los autores otra diferencia más diluida y menos justificada, consistente en que el precio de la venta a carta de gracia o *empenyament* suele ser inferior hasta en dos tercios al valor real de lo vendido, circunstancia que ordinariamente no concurre en el retracto convencional; pero aparte estas diferencias, no constituye norma distintiva la simulación de venta donde realmente sólo hay un préstamo lícito con garantía real; ni la mayor o menor propensión de que la venta encubra un lícito préstamo usurario, es tampoco nota distintiva, pues una y otra circunstancia se dan igualmente en las dos instituciones, que honestamente vividas llenan una finalización útil en la esfera de la contratación, y viciadas frecuentemente por la usura son reprobadas y sancionadas por la Ley.

SENTENCIA DE 12 DE MARZO DE 1951.—*Reivindicación de una finca.*

Aunque la jurisprudencia de este Tribunal ha declarado reiteradamente que cuando el poseedor contra quien se dirija la acción reivindicatoria tenga un título más o menos firme, se hace preciso solicitar y obtener previa y concretamente la nulidad de dicho título, tal doctrina no es aplicable cuando el título del demandante es anterior al del demandado y la nulidad del título en cuya virtud éste posee y funda su derecho consecuencia implícita e indispensable de la acción ejercitada, lo mismo que cuando los derechos de ambas partes sobre la cosa reclamada deriven de documentos independientes entre sí.

SENTENCIA DE 15 DE MARZO DE 1951.—*Arrendamiento de industria.*

Una industria preexistente no deja de considerarse tal, a los efectos jurídicos vigentes derivados de su arrendamiento, aunque al otorgarse el contrato no se halle en actividad, siempre que pueda ser puesta en fun-

cionamiento por el arrendatario de un modo inmediato o sin otra dilación que el cumplimiento de meras formalidades administrativas.

SENTENCIA DE 16 DE MARZO DE 1951.—*Arrendamiento de solares.*

La jurisprudencia de esta Sala, que en múltiples Sentencias, entre ellas las de 2 de marzo de 1948, 2 de diciembre de 1949 y 31 de enero de 1950, ha declarado que no es aplicable la legislación especial de Arrendamientos Urbanos, sino la común, a los arriendos de solares, aunque se autorizara al arrendatario para construir un cobertizo donde instalar un aparato de sierra, caso similar al actual resuelto por la Sentencia de 29 de octubre de 1949, por lo que es evidente la infracción de los citados artículos de la Ley especial y de los 1.565 y 1.569, número 1 del Código civil, y no es obstáculo para la aplicación de esta doctrina que el patio arrendado fuera anejo a la Plaza de Toros, como dice la Audiencia, pues está arrendado con independencia de ésta a persona diferente de quien explotaba aquélla, con salida a la vía pública, separada y distinta de esa Plaza, entre cuyas fincas no consta que hubiera comunicación directa durante el plazo del arriendo, sino que por el contrario se pactó la construcción de un muro que las aislase, y no había en ese patio construcciones habitables al celebrarse el contrato de autos.

## PROCESAL CIVIL

SENTENCIA DE 16 DE FEBRERO DE 1951.—*Consignación en desahucio por precario.*

Se sienta la doctrina que la obligación de acreditar el pago de las rentas para interponer el recurso de casación a que se hace referencia en los artículos 1.566 y 1.567 de la Ley de Enjuiciamiento civil no es exigible en los desahucios fundados en ser precarista el demandado aunque éste alega su carácter de arrendatario ya que en dichos artículos se habla de las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas y en el 1.567 se atribuye expresa y repetidamente al arrendatario tal obligación, conceptos incompatibles con el de precario.

SENTENCIA DE 19 DE FEBRERO DE 1951.—*Legitimación activa en el juicio de desahucio.*

La acción de desahucio es de carácter posesorio y, por lo tanto, no está legitimado para ejercitarla el comprador de un inmueble mientras a su derecho de pedir la entrega de la cosa no se una algún acto posesorio o significativo de que ha pasado a su poder, y se adquiere por los modos que establece el artículo 438 del Código civil con amplitud comprensiva de las ficciones de entrega que por disposición legal sean equivalentes a la

tradición, como lo es la que establece en el artículo 1.462 del mencionado Código sustantivo para las ventas mediante escritura pública, impugnabile, según una jurisprudencia reiterada cuando la ficción posesoria es demostradamente contraria a la realidad.

SENTENCIA DE 20. DE FEBRERO DE 1951.—*Cosa juzgada en el juicio de desahucio*

Aunque las sentencias de desahucio no gozan del valor de cosa juzgada ello ha de entenderse en cuanto a las cuestiones que no fueron planteadas y resueltas en el juicio de desahucio y cuya decisión puede determinar la nulidad de éste; pero no a las propias del mismo como la relativa a si por la especialidad del caso era o no necesario el juicio de revisión, según tiene declarado esta Sala en reiterada jurisprudencia.

SENTENCIA DE 15 DE MARZO DE 1951.—*Recurso de revisión.*

Como estableció la Sentencia de esta Sala, de 21 de enero de 1941, constituyen maquinación fraudulenta los hechos por los que una parte impide que la otra se entere del requerimiento a juicio y pueda defenderse adecuadamente habiendo declarado también las Sentencias de 25 de abril y 12 de julio de 1940 que la índole extraordinaria del recurso de revisión impone una regulación restrictiva del mismo por obra de la cual el principio, caso absoluto de irrevocabilidad del fallo firme, sólo cede ante la justificación cumplida de haberse comprendido el caso objeto de controversia en alguno de los supuestos que señala el artículo 1.696 de la Ley Procesal.

LA REDACCIÓN