

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

C I V I L

SENTENCIA DE 26 DE DICIEMBRE DE 1950.—*Retracto de colindantes.*

Las disposiciones sustantivas que regulan el retracto legal de colindantes, limitativo en cierto modo de la libre disposición de la propiedad rural en aras del interés social y económico, al que perjudica la excesiva división de aquélla, han de ser entendidas para su aplicación de manera ajustada a esta finalidad, que es a la vez razón a la que obedece su establecimiento en el actual derecho.

Atento el Código Civil, al expresado interés contrario al «minifundio» y con tendencia también a evitar que en perjuicio del medio que para impedir aquél dispone, en lo que al retracto afecta, prevalezcan las grandes extensiones de terreno sobre las pequeñas, señala en su artículo 1.523 a las fincas retraiables, la cabida máxima de una hectárea, y si bien no fija límite alguno a la que da el derecho de retraer, en el caso de que sea uno sólo el que lo ejercita, ordena, para cuando sean dos o más, la preferencia del dueño de la tierra de menor extensión, término éste, que sino obstante la mayor amplitud del concepto que implica, se emplea a veces como equivalente a los de finca, fundo o heredad rústicas, no por ello cabe entender que así sea usado en el citado artículo, ni menos aun que al hacerlo deja autorizada la determinación de la preferencia del retrayente que poseyendo extensas tierras constituidas por varias fincas rústicas, colindantes entre sí, y con la que se intente retraer, en consideración sólo a una de ellas, de cabida inferior a la de otro colindante que también reclame su derecho, porque esta inteligencia sería contraria a la finalidad para la que el retracto se halla establecido.

SENTENCIA DE 28 DE DICIEMBRE DE 1950.—*Tanto arrendaticio.*

El derecho de traspaso de su establecimiento reconocido al comerciante e industrial por el artículo 9.º del Decreto de 21 de enero de 1936, lo ha sido también por el artículo 44 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pero con una diferencia fundamental, y es que mientras en aquella disposición

se exigía como norma general el consentimiento del propietario, en la nueva legislación no se exige. En cambio, han sido establecidos en favor del arrendador ciertos derechos, como los de tanteo, retracto, participación en el precio del traspaso y aumento de la renta vigente en el momento de traspasar —artículos 47, 48, 50 y 56 de dicha Ley—, disponiendo el citado artículo 50 que el arrendador que no hubiere ejercitado su derecho de tanteo o de retracto sobre el local de negocio traspasado, dentro de treinta días hábiles, podrá reclamar del arrendatario la participación en el precio del traspaso en la cuantía que dicho precepto determina, criterio que es ratificado por el artículo 53 de dicha Ley, deduciéndose de ambos textos que el ejercicio por el arrendador de los derechos de tanteo o retracto excluye su participación en el precio del traspaso y contra cuyo criterio, no puede prevalecer el de que la participación del arrendador y el arrendatario en la constitución del fondo comercial determina la existencia entre ellos de una comunidad, que debe producir los efectos propios de la misma en el momento de su disolución, o sea, la participación de todos los comuneros en el precio obtenido en la enajenación de la cosa común (el precio del traspaso), pues si bien es cierto, que en la constitución del fondo comercial son participes de una parte el comerciante arrendatario que ha contribuido a ello mediante su inteligencia, trabajo, honestidad y prestigio, y de otra, el propietario arrendador que ha aportado el local, cuyo emplazamiento y otras circunstancias y otros materiales contribuyen a la fama y crédito del comercio, de ello no puede deducirse la existencia de una comunidad entre arrendador y arrendatario en el fondo comercial, porque tal participación no tiene los caracteres que convienen a la figura jurídica de la comunidad definida por el artículo 392 del Código Civil, ni puede producir otros efectos que los que le asigna la Ley de Arrendamientos Urbanos, que es la que ha reconocido y regulado para el arrendatario el derecho a traspasar sin necesidad del consentimiento del arrendador y para éste los derechos antes anunciadós. Por ello habiéndose ejercitado el derecho de tanteo, es visto que no se puede reclamar aquella participación.

SENTENCIA DE 2 DE ENERO DE 1951.—*Resolución de contrato por incumplimiento.*

La facultad de resolver los contratos conforme al artículo 1.124 del Código civil, por el contratante que haya cumplido sus obligaciones exige, ante todo, la realidad probada de la obligación que se alegue como incumplida, ya que es de bueno y elemental sentido que sólo de su existencia se puede derivar el incumplimiento de la prestación en que consistía; y si bien la Sentencia recurrida estima que el comprador era el obligado a gestionar y obtener la alineación por el Ayuntamiento de Orense hasta la práctica de la cual se había convenido el aplazamiento del pago del precio del solar vendido y que al no haberlo hecho incumplió lo pactado, dejando con ello facultada a la Congregación vendedora para declarar resuelto el contrato, aquella afirmación y este criterio no se apoyan en pacto

alguno, sino en razonamientos y supuestos no derivados de hecho que autorice la interpretación extensiva del natural sentido de las estípulaciones que recoge el recibo antes relacionado, por lo que se reputa implícita, sin atenerse a que con arreglo a una reiterada jurisprudencia las obligaciones no pactadas expresamente sólo pueden estimarse como implícitas cuando se deriven de otras o de hechos de los que un proceso de lógica no deje lugar a deducciones diversas, y vulnerando el principio de equidad que inspira el artículo 1.124 del Código, mientras no se demuestre de modo indubitable una voluntad rebelde al cumplimiento de lo convenido, sin hecho que en absoluto lo impida.

SENTENCIA DE 24 DE ENERO DE 1951.—*Nacimiento de la causa resolutoria.*

No es preciso que la causa productora de la resolución exista en el instante del ejercicio de la acción, siendo suficiente, para el éxito de ésta que aquélla se haya producido; no sólo porque no es posible admitir plazos limitativos del ejercicio de las acciones no establecidos expresamente por las Leyes, sino también porque, de mantenerse tal tesis, fácil sería eludir los efectos de las causas resolutorias del arrendamiento, con cautelosas determinaciones encaminadas a burlar los derechos del arrendador.

SENTENCIA DE 10 DE FEBRERO DE 1951.—*Arrendamientos urbanos: Revisión de rentas.*

La finalidad primordial del art. 113 de la Ley de Arrendamientos Urbanos no es otra que las rentas abonadas al arrendador sirvan de base al tributo y, por tanto, a los fines de aquélla, es indiferente que las rentas tengan su origen en el contrato, o sean debidas a posteriores elevaciones, con tal que unas y otras fueren superiores a las que el arrendador perciba y en los plazos marcados por las leyes fiscales, no las hubiera declarado; ya que en tal supuesto, nace el derecho del inquilino a limitar el pago de los alquileres en el modo y cuantía determinados en el artículo 133; y al no entenderlo así el Tribunal de instancia, y dejar de aplicar el citado precepto, por la sola consideración de que el artículo 133 se refiere únicamente a elevaciones, posteriores a la celebración del contrato, incide en la infracción denunciada.

Para el éxito de la novación pretendida se precisan dos circunstancias: a) que el arrendatario abone rentas superiores a las que figuren como base de la contribución territorial; b), que el arrendador en los plazos establecidos por las leyes fiscales, no haya declarado a la Hacienda la que efectivamente perciba; de lo cual se infiere que, al no hacer el demandado tal manifestación dentro del trimestre natural a partir del 1.^o de abril de 1948, en que se concertó el arriendo, asiste a la actora el derecho a limitar el pago de sus alquileres a la declaración obrante en el Registro Fiscal.