

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

SENTENCIA DE 12 DE DICIEMBRE DE 1950.—*Procedimiento judicial sumario-hipotecario: Su nulidad. (Ver esta Sentencia en Procesal civil.)*

HIPOTECARIA

SENTENCIA DE 12 DE DICIEMBRE DE 1950.—*Buena fe.*

La protección que en aras de la fe pública registral y como excepción de la regla general contenida en el artículo 33 de la Ley Hipotecaria, dispensa la misma Ley en su artículo 34, al tercer adquirente, exige a éste la simultánea concurrencia, según con reiteración ha establecido la doctrina jurisprudencial, los requisitos de que la adquisición haya sido a título oneroso de persona que, según el registro, haya podido transmitir, que el derecho esté inscrito y que se haya procedido de buena fe, circunstancia esta última que, como ya se ha definido a los efectos del expresado amparo registral, entre otras Sentencias por la de 6 de julio de 1945, equivale al desconocimiento del vicio que pueda invalidar el derecho del transferente.

CIVIL

SENTENCIA DE 14 DE NOVIEMBRE DE 1950.—*Naturaleza jurídica del dinero.*

De los antecedentes de este recurso, en parte aceptados por los litigantes, y en lo demás declarados ciertos en la Sentencia recurrida sin impugnación en el presente trámite por la vía del número 7 del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, conviene destacar los siguientes: a) El día 1.º de diciembre de 1941, el Habilitado de los maestros de Las Palmas cobró el libramiento de los haberes de éstos, correspondientes al 6 de noviembre anterior, y seguidamente, careciendo de todo

peculio propio, pagó a los acreedores —demandantes— con parte del libramiento cobrado las deudas que con ellos había contraído, sin que conste que los acreedores tuvieran conocimiento de la procedencia del dinero que se les entregó. b) El mismo día dió muerte el Habilidadado a un maestro, lo que motivó la formación de sumario, y en él se decretó inmediatamente la intervención de las cantidades entregadas a los acreedores, sin que éstos en aquel momento hicieran reparo alguno, si bien más tarde, ya terminada la causa criminal con condena a pena de muerte del Habilidadado, sin declaración alguna sobre destino que habría de darse a las cantidades intervenidas, los acreedores solicitaron ante la jurisdicción de lo Criminal que se alzase la retención, y esta solicitud fué denegada, reservándoles el derecho de acudir a la jurisdicción civil para que decidiese sobre el derecho de propiedad de las cantidades incautadas. c) En virtud de esta Resolución promovieron los acreedores juicios, después acumulados, solicitando sustancialmente que se declarase la legitimidad del pago que se les había hecho, oponiéndose a ello la representación de los maestros, solicitando que se le restituyese lo pagado a los demandantes, pretensión que fué acogida en la Sentencia de instancia; y d) La fianza prestada por el Habilidadado en garantía de su gestión resultó insuficiente para satisfacer a los maestros la mensualidad de noviembre de 1941, quedando pendiente de pago, después de aplicada la fianza a esta finalidad, una cantidad superior al total de lo pagado a los acreedores.

En trance de calificar las acciones ejercitadas en la demanda y en la parte reconvenicional de la contestación, no hay posibilidad de encuadrarlas en el débito estricto de la acción reivindicatoria, en particular porque, tratándose de una prestación dineraria sin especificación de piezas o monedas, no son constitutivas de derecho real sobre cosa concreta y determinada, sino referidas a una cantidad múltiple de la unidad pesetas y el dinero funciona como cosa fungible por excelencia y jurídicamente consumible, que torna prácticamente imposible la identificación si se confunde con el existente en el patrimonio de quien lo recibe, teniendo mejor sumaje técnico en la esfera de las acciones declarativas de la preferencia del derecho de crédito que puede asistir a los acreedores —demandantes— o a los maestros demandados contra un mismo deudor —el Habilidadado— que, en situación de insolvencia, cobró la nómina de los maestros y destinó parte de lo percibido al pago de la deuda que tenía con los demandantes, y así surgió, por colisión, entre ambos créditos, un estado procesal similar al de la tercería de mejor derecho.

En este encauzamiento del proceso, la equidad, como regla de justicia intuitiva, llevaría a declarar la preferencia del crédito de los maestros que ilícitamente han sido expoliados de una suma de dinero que a ellos iba destinada como remuneración de su trabajo profesional, frente al derecho de los actores que con parte de aquella suma cobraron lo que se les debía, derecho éste respetable y merecedor de protección, pero no tanto

que deba sobreponerse al que en grado superlativo asiste a los expoliados, víctimas de la grave extralimitación de su mandatario, sin la cual, dada la insolvencia de éste, los acreedores no hubieran hecho efectivo su crédito.

La equidad así aplicada, actuaría *secundum legem*, pues iría de acuerdo con el derecho positivo, en particular con el artículo 1.160 del Código civil, que, a *contrario sensu* de lo dispuesto en su enumerado final, declarará repetible el pago hecho con una cantidad de dinero que no perteneciese a quien pagó si el acreedor no lo hubiera gastado o consumido de buena fe, lo que equivale a proclamar en razón el fin perseguido por dicho precepto la preferencia del derecho de quien, con el pago, ha sido indebidamente despojado de lo suyo, y no es dudoso afirmar que las características de este supuesto legal se dan en el caso debatido, con la concurrencia inclusive del requisito de no haber sido gastada o consumida por los acreedores, al serles intervenida, la cantidad de dinero que el mismo día les había sido entregada, pues si el dinero se gasta al salir del patrimonio de quien lo tiene, nada en este sentido algaron los demandantes al tiempo de la intervención, y, sobre todo, la Sala sentenciadora estimó, probado que no lo habían consumido, y esta afirmación *de facto* en cuanto significa permanencia del dinero en el patrimonio de los acreedores, ha de prevalecer en casación, porque el recurso no la impugna en forma adecuada.

SENTENCIA DE 21 DE NOVIEMBRE DE 1950.—*Arrendamiento de industria cinematográfica.*

Sobre la base de que se está en presencia de un arrendamiento de industria cinematográfica, ha de precisarse si la industria arrendada está sometida al régimen de la legislación civil por aplicación del art. 4.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y, en consecuencia, procede el desahucio al expirar el plazo de dos años fijado para su duración en el último contrato de 15 de marzo de 1946 —tesis del recurso— o si el desahucio es improcedente por virtud de lo dispuesto en el art. 6.º de la misma Ley, que por excepción del art. 4.º, somete a la legislación especial de arrendamientos urbanos, con secuela de prórroga forzosa e indefinida de vigencia en favor del arrendatario, la industria o negocio de espectáculos, si el 1.º de enero de 1947 la duración excediera de dos años, como sucedía en el caso discutido, computando el plazo a partir del año 1933, en que el arrendatario comenzó la explotación del negocio y en ella se ha mantenido sin interrupción, siquiera fuese en virtud de sucesivos contratos con distintos plazos de duración y con distinto precio —tesis de la Sentencia recurrida.

Si los términos literales del art. 6.º permitieran referir el plazo mayor de dos años a la duración del contrato vigente en 1.º de enero de 1947,

dada la sinónima con que la Ley usa los vocablos «arrendamiento» y «contrato de arriendo», y no obstante las consecuencias funestas que para el propio arrendatario de industria cinematográfica por plazo contractual no superior a dos años pudiera acarrear otra interpretación del precepto, ante la posibilidad negativa del arrendador a prorrogar o celebrar nuevos contratos con el mismo arrendatario para no quedar vinculado por la prórroga forzosa, es lo cierto que la *ratio legis* conduce a interpretación lógica distinta, en el sentido de proteger al arrendatario con prórroga indefinida en 1.º de enero de 1947 llevaba más de dos años en la posesión no interrumpida de la industria o negocio de espectáculos, aunque tal posesión responda a distintas relaciones contractuales. Este es el criterio que informó la publicación del Decreto de 2 de agosto de 1934, sustancialmente acogido en el art. 6.º de la Ley vigente, claramente expresivo, según el preámbulo de que el legislador quiso mantener el imperio de la legislación común en los arrendamientos de negocios de espectáculos de «corta duración o por temporada, fiestas o tournés», amparado en cambio con la prórroga forzosa la legislación especial a los arrendatarios de negocios estables, permanentes o de mayor duración en el disfrute del negocio por el mismo arrendatario, y en este sentido se ha pronunciado ya la Sentencia de 21 de abril de 1949 y en caso similar al de autos, declarando que el plazo mayor de dos años a que aluden el art. 6.º de la vigente Ley y la adición introducida por el Decreto de 2 de agosto de 1934, en relación con el artículo 2.º del Decreto de 29 de diciembre de 1931, se refiere a la duración del arrendamiento, no exclusivamente al plazo fijado en el contrato; aparte de que si surgiesen dudas en la interpretación y explicación de la Ley protectora del arrendamiento, habrían de decidirse en favor de ésta.

SENTENCIA DE 25 DE NOVIEMBRE DE 1950.—*Arrendamientos: Solamente al sucesor del primitivo arrendatario, por título de herencia, le alcanza la protección del art. 73 de la Ley de A. U.*

La cuestión fundamental del recurso planteado desde diversos puntos de vista en los dos motivos que éste contiene versa sobre la interpretación que haya de darse al art. 73 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y concretamente sobre si el derecho que confiere al heredero del arrendatario del local de negocios para el caso de fallecimiento de éste, ocurrido bajo la vigencia del contrato a advenir arrendatario del mismo, se refiere exclusivamente al heredero del primitivo arrendatario, tesis del Juzgado, o comprende a los herederos del continuador en el arrendamiento hasta el infinito, tesis sostenida por la Audiencia.

Aun cuando es indudable que el contrato de arrendamiento, generador en principio de un derecho de índole personal, y que se extingue por lo tanto con la muerte, se entiende *prorrogado en legem*, por virtud del citado artículo, que tiene su precedente en la legislación anterior —art. 3.º del

Decreto de 29 de diciembre de 1931—, y tanto en éste como en la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, respondiendo a imperativos de necesidad provocada por la escasez de viviendas, es lo cierto que para entender que la Ley autorizara una especie de vinculación indefinida a favor de los herederos, no ya del arrendatario contractual propiamente dicho, sino del continuador en su derecho, evidentemente contraría al principio de libertad de la propiedad, limitado justamente hoy por las exigencias de orden social, pero no suprimido, sería preciso que expresamente se declarara por el legislador, lo que no ha ocurrido, y por esta razón ha de estimarse que beneficia este derecho sólo al sucesor por título de herencia del primitivo arrendatario; es decir, al primero que suscribió el contrato por el que se rige la relación jurídica arrendaticia.

A este argumento se agrega otro, derivado del examen de la propia Ley, y es que ésta no admite, en principio, una sucesión indefinida, tratándose del arrendamiento de viviendas, en el que el principio de la prórroga obligatoria de los contratos de arrendamiento obedece a exigencias todavía más imperiosas que las nacidas de la protección del patrimonio comercial, como más directamente entroncadas con el derecho de la vida, y buena prueba de ello es lo prevenido en la disposición transitoria 9.ª, en la que se consigna que basta que el Gobierno por entender mejorado el problema de la vivienda disponga lo contrario, el beneficio establecido en los artículos 71 y 72 será también aplicable a los parientes dentro del tercer grado por consanguinidad del familiar del inquilino fallecido, que hubiere continuado el contrato, por lo que resultaría contradictorio que lo que sólo a título excepcional y en virtud de disposición expresa de la Ley se concede al continuador del inquilino, tratándose de arrendamientos de viviendas, se otorgará de un modo normal y genérico al continuador del arrendatario del local de negocio.

A mayor abundamiento, esta interpretación, en la que claramente se deduce del preámbulo o exposición de motivos de la Ley de Bases de 31 de diciembre de 1946, en el que se leen las palabras siguientes: «El derecho —se refiere al principio de la prórroga forzosa— se hace extensivo sin necesidad de celebrar nuevo contrato a los más próximos deudos del inquilino fallecido y transitoriamente a los parientes del mismo en grado familiar continuador, que también falleciere...» En el arrendamiento de locales de negocios alcanza este beneficio, como es de justicia, al heredero del arrendatario, y en su defecto al socio del finado titular; pero sin que nada se diga con relación al caso de muerte del continuador en el arrendamiento del local de negocios.

SENTENCIA DE 27 DE NOVIEMBRE DE 1950.—*Derecho de los extranjeros a la prórroga de la L. A. U.*

De los dos criterios que cabe seguir para la determinación de los derechos de los extranjeros, o sea el de la 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 art. 12 de la Ley vigente de Arrendamientos Urbanos, en cuanto a los extranjeros inquilinos de viviendas, y que está presente en otras disposiciones especiales, como el Real decreto de 5 de junio de 1886, la Ley de 1.º 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, y con excepción del art. 20 del Decreto de 29 de diciembre de 1930, que no está vigente, y que se aparta del principio de igualdad cuando en el país extranjero existan disposiciones especiales sobre prórroga o tasa de alquileres no aplicadas en beneficio de los españoles, no debiendo olvidarse la declaración de esta Sala, según la cual, la prórroga obligatoria constituye la regla general, y la no prórroga la excepción.

Para la resolución de este recurso hay que atenderse a lo dispuesto en los citados artículos 12 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y 27 del Código sustantivo, únicos que pueden estimarse pertinentes a la cuestión planteada, de los cuales el primero, como posterior y más especial, será de aplicación preferente, si el presente caso estuviera en él comprendido; pero examinado su texto, se ve que después de aplicar el principio de igualdad a los extranjeros inquilinos de viviendas, cuando se trate de extranjeros arrendadores de vivienda o de locales de negocio, sea en este caso el extranjero arrendador o arrendatario, se remite a lo que dispongan los Tratados internacionales vigentes, dejando sin resolver el caso, que no se prevé, de que tales tratados no existan, por lo cual, admitiendo su inexistencia en este caso, habrá de deducir que la acción de desahucio entablada no puede apoyarse en el repetido art. 12, que no resuelve la cuestión debatida.

Si por el contrario, se admite la vigencia del tratado referido, entonces será aplicable el mencionado artículo, pero en sentido contrario a la pretensión del actor, porque estableciéndose en su art. 9.º entre otras cosas, que en cuanto al ejercicio del comercio y de la industria, los súbditos de cada una de las dos partes contratantes disfrutarán en el territorio de la otra de iguales privilegios, exenciones y beneficios que los nacionales y los súbditos de la nación más favorecida, es visto que tal convenio establece la igualdad de trato para españoles y extranjeros, igualdad que obliga a reconocer a los alemanes el derecho a la prórroga discutida en este juicio, toda vez que esa prórroga es un beneficio para los nacionales que ejercen industria o comercio.

Establecido en méritos de lo expuesto que el tan repetido precepto de la Ley de Arrendamientos Urbanos no se opone al derecho de prórroga invocado por la parte demandada, aunque tampoco la concede de manera expresa, es ineludible aplicar el art. 27 del Código civil, que de manera terminante establece la igualdad entre los españoles y extranjeros, di-

ciendo que los últimos gozan en España de los derechos que las leyes civiles conceden a los españoles, 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 influido por tendencias sociales; y por lo que se refiere a la limitación que dicho artículo contiene, es decir, «salvo lo dispuesto en el art. 2.º de la Constitución del Estado o en Tratados internacionales», es evidente que no tiene lugar en este caso, porque tal art. 2.º, aun dado caso que estuviera vigente, no se refiere a derechos civiles, sino sólo a derechos políticos, y el extremo referente a los Tratados queda ya discutido.

LA REDACCIÓN.

ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL

POR

D. JERONIMO GONZALEZ Y MARTINEZ

Prólogo del Excmo. Sr. D. José Castán Tobeñas, Presidente
del Tribunal Supremo

Precio de la obra: 175 pesetas

Publicados los tres tomos.

Envíos contra reembolso, con aumento de dos pesetas.

Los pedidos a la Administración de

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

ALCALÁ, 16, 5.º, n.º 11 - MADRID