

# Jurisprudencia del Tribunal Supremo

## C I V I I.

### SENTENCIA DE 20 DE OCTUBRE DE 1950.—*Culpa extracontractual.*

A) Por derivación del precepto de derecho *neminem laedere* la obligación de indemnizar daños y perjuicios dimanantes de un hecho ilícito responde en la esfera quasi delictual a la falta de prudencia o diligencia que normalmente es debida en el ámbito de la convivencia humana, y para que en este respecto surja la obligación de indemnizar exige la doctrina de esta Sala, interpretando y aplicando los artículos 1.902 y 1.903 del Código civil, reguladores, respectivamente, de la responsabilidad civil, directa e indirecta o refleja, que se refleje la realidad del daño, la existencia de una acción u omisión culposa y la relación de causalidad entre la falta cometida y el daño producido.

B) El hecho de que en un camión viajasen varias personas con infracción de los artículos 17 y 205 del Código sobre circulación de vehículos de motor mecánico no guarda relación alguna de causalidad con el accidente, exclusivamente debido a caso fortuito de rotura de los frenos y por lo tanto es intrascendente en este pleito, sin perjuicio de la sanción administrativa en que, según el mismo Código, haya incurrido el infractor.

### SENTENCIA DE 25 DE OCTUBRE DE 1950.—*Traspaso de local de negocio.*

A) El requisito del tiempo para concertar el traspaso, exigido por el artículo 47, comprendido en el artículo 4.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos, es tan esencial para el derecho de tanteo concedido al arrendador por dicho precepto legal, que su incumplimiento por el arrendatario, conociendo el traspaso antes de transcurrir el plazo señalado al efecto, produciría la pérdida injusta de tal derecho para el arrendador que, necesitando el plazo concedido para conocer su conveniencia o su situación

económica, o para arbitrar fondos para pagar el precio, no hubiese podido ejercitario hasta el último día del plazo.

B) El artículo 47 citado no ofrece ninguna duda para su aplicación al caso de autos, porque regula el traspaso del arrendatario a un tercero, con relación al contrato (claro es que el traspaso podría concertarse con el arrendador, caso en el cual, por la confusión de derechos en éste, no podría haber derecho de tanteo), y lo que prohíbe el arrendatario es concertarlo; es decir, pactarle con un tercero hasta transcurrido el plazo que señala, por lo que únicamente pueden el arrendatario y el tercero *proyectar* el traspaso, o sea idearle y disponerle, para su perfección posterior al transcurso del plazo, y en tal sentido se refiere el precepto de que se trata, a la notificación al arrendador de «su *decisión* de traspasar y del precio que le haya sido *ofrecido*».

C) La perfección del contrato de traspaso a un tercero impide al arrendador el ejercicio de su derecho de tanteo, sin posibilidad de ejercitar el de retracto, que no le concede el artículo 48 cuando se le hubiese hecho, como se les hizo a los arrendadores en el caso de autos, la preceptiva notificación, y sin posibilidad legal tampoco de concedérselo aplicando por analogía los preceptos que regulan derechos del arrendatario, caso de venta por el arrendador del local arrendado, pues la aplicación por analogía sólo es admisible cuando carente un caso de regulación legal otro análogo la tiene, pero no cuando cada uno de ambos la tiene precisa y detallada en la Ley, como ocurre con los retractos de arrendador y arrendatario en los capítulos 4 y 6, respectivamente, de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

D) El tanteo del arrendador no puede tener lugar después de efectuado el traspaso del arrendatario a un tercero, porque tal situación, resultante de enajenar una misma cosa a dos compradores, habría de resolverse civilmente (aparte el aspecto penal) por las normas del artículo 1.473 del Código civil, sin posibilidad de afirmar de antemano habría de ser el arrendador el adquirente triunfante.

E) El abuso del derecho implica falta de todo interés para el titular que la ejercita, y es innecesario razonamiento alguno para estimar que el arrendador que ha visto frustrado su derecho de tanteo por un acto ilegal del arrendatario y que carece, como se ha dicho, del de retracto, de distintas consecuencias económicas, tiene evidente interés en disponer libremente del local arrendado, ejercitando el derecho a la resolución del contrato de arrendamiento por la causa tercera del artículo 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de todo lo cual se deduce la improcedencia del recurso.

## PROCESAL CIVIL

SENTENCIA DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1950.—*Conciliación en arrendamientos urbanos.*

El segundo motivo del recurso se ampara en la causa tercera del artículo 173 de la Ley de Arrendamientos Urbanos por haberse infringido, según el recurrente, el artículo 120 de dicha Ley, que establece para el ejercicio de la acción revisora de la renta el plazo de tres meses siguientes a la celebración del contrato, y como éste se celebró el 20 de septiembre de 1948 y la providencia de admisión de la demanda es de 8 de enero de 1949, entre una y otra fecha había transcurrido el mencionado plazo, pero del examen de los autos resulta que en efecto el contrato se celebró en la fecha que el recurrente señala, pero la demanda, solicitando la revisión de la renta, se presentó en 27 de noviembre de 1948, es decir, dentro del indicado plazo, y si bien es cierto que no se acompañó a la misma el acto de conciliación y que la jurisprudencia de esta Sala tiene establecido, entre otras sentencias, en las de 9 de marzo de 1942 y 19 de febrero de 1945, que para que la demanda produzca el efecto de interrumpir la prescripción de las acciones es necesario que se presente con todos los requisitos legales, uno de los cuales es el acto de conciliación, por lo cual cuando éste no se acompaña en los casos en que la ley lo exige como necesario, aquélla no puede interrumpir la prescripción, no es menos cierto que en los procedimientos establecidos en el capítulo 12 de la Ley de Arrendamientos urbanos para el ejercicio de las acciones derivadas de los derechos reconocidos en la misma, tal requisito no se exige, lo cual revela la voluntad del legislador de prescindir del mismo, tanto más cuanto que la anterior legislación de alquileres lo exigía en todos los casos —artículo 14 del Decreto de 29 de diciembre de 1931—, habiendo sido derogada tal legislación por la vigente Ley de Arrendamientos urbanos sin salvedad ni disposición alguna relativa a la necesidad de tal acto.

SENTENCIA DE 26 DE OCTUBRE DE 1950.—*Carencia de gravamen.*

Es doctrina reiteradísima de esta Sala que no procede la casación de una sentencia cualesquiera que sean las razones en que se funde el recurso, cuando la sentencia que haya de dictarse después de la de casación sea en el mismo sentido que la recurrida, por lo cual no es de estimar aquí el motivo segundo del recurso, pues es procedente el desahucio decretado por la Audiencia lo mismo que se aplique la disposición transitoria 14 por haber accedido el arrendatario a desalojar la finca en las condiciones que la misma requiere, que en el caso contrario de no aplicarse

ésta y si el Código y la Ley de Enjuiciamiento civil es por haber expirado el plazo de arrendamiento, esto aparte de la contradicción en que incurre el recurrente de venir sosteniendo en todo el juicio que lo arrendado eran locales para industria sujetos a la legislación especial de arrendamientos urbanos y fundar ahora este motivo segundo en que no puede aplicarse esa disposición transitoria 14 por estar el contrato de autos sometido a la legislación común.

**SENTENCIA DE 26 DE OCTUBRE DE 1950.—*Recursos de la L. A. U.***

La regla 7.<sup>a</sup> de la disposición transitoria 2.<sup>a</sup> de la Ley de 21 de abril de 1949 remite la regulación de las apelaciones a que se refiere, entre las que está comprendida la procedente a este recurso, a los artículos 705 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento civil, sin más modificación en los trámites que la de prohibir la formación del apuntamiento y dejar la 6.<sup>a</sup> de dichas disposiciones la celebración de la vista al arbitrio de cualquiera de las partes, en consecuencia, cualquiera de las partes en la apelación pudo solicitar la celebración de la vista, y el recibimiento de los autos a prueba, como permite el artículo 707 de la Ley de Enjuiciamiento civil y este último sin la limitación de plazo establecida en el 706 de dicha Ley, puesto que suprimido el apuntamiento, la petición de prueba pudo formularse desde que se personó el apelante mediante su escrito de 6 de julio de 1949 hasta la citación para sentenciar, por providencia de 14 de noviembre siguiente.

**SENTENCIA DE 30 DE OCTUBRE DE 1950.—*Aplicación del artículo 1.566 de la Ley de Enjuiciamiento civil a los recursos de la L. A. U.***

El presente recurso ofrece como cuestión única que ha de resolverse la de determinar si ejercitada una acción de desahucio por el propietario de un local arrendado, apoyado en la Ley de Arrendamientos urbanos es necesario para que pueda tramitarse la apelación interpuesta de la sentencia dictada por el Juez de Primera instancia con arreglo a lo dispuesto en el artículo 171 de la Ley citada por los demandados, acompañar los recibos o en su caso la consignación de las rentas vencidas como previene el artículo 1.566 de la Ley de Enjuiciamiento civil, y si omitido ese requisito al recibir la apelación puede la Audiencia, al advertir la omisión, mencionarla, de conformidad con lo que dispone el artículo 1.567 de la propia ley.

En el primer motivo del recurso, amparado en el número 1 del artículo 1.692 de la ley rituaria, acusa la parte recurrente demandada en el litigio la infracción de los artículos 1.566 y 705 de la propia ley procesal por entender que los presentes autos no son un juicio de desahucio, y estima no es aplicable el primero de los dos artículos citados, que exige

la consignación previa de rentas al interponer la apelación, para acreditar su pago o el documento justificativo de haberlas satisfecho, con la sanción del artículo 1.567. Incide en evidente error dicha parte al hacer tal afirmación de que los presentes autos no son un juicio de desahucio sino un proceso de índole especial, pues aparte de que en él se ejerce una acción que exige el desalojo de los locales arrendados, figura en la segunda causa del artículo 76 de la Ley de Arrendamientos urbanos de 31 de diciembre de 1946, de su naturaleza y finalidad por la expresada referencia del artículo 162 de la expresada Ley y porque así lo califica el fallo de la sentencia recurrida, como tal hay que tenerlo por haberlo declarado la sentencia de esta Sala de 12 de mayo de 1949 al resolver un caso de completa paridad con el de autos, conforme con el criterio exteriorizado en la de 13 de febrero de 1948.

Sentado lo anterior, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 180 de la Ley de Arrendamientos urbanos en todo lo no previsto en la misma Ley de Enjuiciamiento civil, declarada aplicable subsidiariamente en materia de procedimiento y por ello es de preceptiva aplicación lo dispuesto en el artículo 1.566 de la última que ordena que en ningún caso se admitirá a la parte demandada, cualquiera que sea la causa, el recurso de apelación cuando proceda, si no acredita al interponerlo tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deban pagar adelantadas, si no las consigna ante el Juzgado o Tribunal, doctrina que de modo expreso y terminante exige la indicada sentencia de esta Sala antes citada, de inexcusable observancia y aplicable de oficio por tratarse de una ley de garantía que tiene carácter de orden público; y, en consecuencia, no debió ser admitida en la primera oportunidad procesal con la sanción del artículo 1.567 de la ley rituaria.

LA REDACCIÓN