

# Jurisprudencia del Tribunal Supremo

## SENTENCIA DE 2 DE MARZO DE 1948.—*Arrendamiento de solares.*

Los decretos de 29 de diciembre de 1931 y 21 de enero de 1936, invocados en el mismo motivo como infringidos en varias de sus disposiciones por la Sala sentenciadora, se refieren solamente a arrendamientos de locales y a relaciones entre inquilinos y propietarios, sin hacer objeto de su especial protección a los arrendatarios de solares, los cuales no pueden ser llamados inquilinos, palabra que designa a los arrendatarios de una casa o parte de ella, ni pueden entrar en el concepto de arrendatarios de locales cuando la relación arrendaticia no se ha establecido sobre ningún género de construcciones, sino sobre una superficie apta para construir sobre ella, por lo que dichos preceptos han de tenerse inaplicables al caso presente.

Si bien el demandado, con anterioridad al citado documento privado de 1917, había levantado una cubierta de madera y construido un cuarto despacho que ha venido utilizando durante largo tiempo, ni uno ni otro han sido objeto de arrendamiento, antes bien, quedan excluidos de la relación arrendaticia por el referido contrato, en el que, además de constar que lo que se arrienda es un solar, se expresa que la cubierta de madera y las construcciones en forma de cuarto despacho son de propiedad del arrendatario, quien deberá retirar ambas cosas, sin derecho a indemnización, una vez terminado el contrato, y es evidente que, si el arrendatario del solar es propietario de tales obras, no puede ser a la vez arrendatario de ellas, ni el deber de retirarlas para sí puede conciliarse con el de devolver la finca arrendada que impone el artículo 1.561 del Código civil.

## SENTENCIA DE 4 DE MARZO DE 1948.—*Artículos 118, 120 y 133 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.*

El artículo 118 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece la renta legal de viviendas y locales de negocios construidos o habitados por primera vez antes del 18 de julio de 1936, determinando los porcentajes en los cuales puede ser incrementada; como excepción al cual, el 120 dispone que cuando, por voluntad expresa o tácitamente manifestada, la renta que pagase el arrendatario constituyese mayor cantidad de la que resulte después de aplicar tales porcentajes, la que viniese satisfaciendo será válida, sea cual fuere la que legalmente corresponda, previniendo la disposición transitoria 12 que para que tales aumentos obliguen al inquilino o arrendatario deberán ha-

berse consentido antes de 1.<sup>o</sup> de octubre de 1947; pero estos preceptos no puede desvirtuar el artículo 133 de la citada Ley de Arrendamientos Urbanos, porque tal artículo, lo mismo que las disposiciones antes citadas, cuyo contenido recogió, se inspiran en el interés de la Hacienda pública de que se reflejen en los Registros fiscales las variaciones de orden económico que experimenten las fincas urbanas, al propósito de conseguir una justa distribución del tributo y de evitar defraudaciones, y por eso sanciona a los propietarios, obligándoles a limitar sus rentas a las que hubiesen declarado en las relaciones presentadas a la Hacienda, y la finalidad perseguida por tal precepto legal no se cumpliría si pudiera ser afectado por otros de la misma ley, cuya aplicación exige la debida subordinación a lo dispuesto en aquél, no resultando infringidos por la sentencia los artículos 118, 120, 133 y disposición transitoria 12 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que se citan en el segundo motivo del recurso, cuya desestimación también procede.

#### SENTENCIA DE 9 DE MARZO DE 1948.—*Transacción.*

Aunque el derecho de propiedad sobre la casa no hubiera sido asunto litigioso en el pleito desistido, carecería de relevancia jurídica esta circunstancia, porque encaminada la transacción a sustituir una relación jurídica incierta y puesta en litigio, o susceptible de serlo, por otra relación no dudosa, y caracterizado el contrato de autos por la concesión recíproca consistente en que uno de los contratantes desiste de las pretensiones formuladas en los pleitos que había promovido para obtener como prestación equivalente, el reconocimiento y cesión de derecho que a su favor hace el otro contratante, puede recaer esta última prestación sobre los mismos bienes que estaban en litigio o sobre bienes diferentes. Además, la aludida concesión recíproca y determinante de un contrato con causa onerosa excluye en absoluto la posibilidad de confusión con otras relaciones jurídicas de prestación unilateral y de causa lucrativa o de mera liberalidad, como de donación.

#### SENTENCIA DE 12 DE MARZO DE 1948.—*Fideicomiso.*

Como declaró esta Sala en su sentencia de 1.<sup>o</sup> de febrero de 1912, cuando el heredero designado en primer lugar muere sin hijos y antes que él fallecieron las restantes personas llamadas, se entiende caducado el fideicomiso; ello aun aparte de que, como igualmente establecieron las sentencias de 30 de mayo de 1905 y 12 de febrero de 1910, si el padre donante premuere a los que habían de ser sus herederos sin otorgar testamento, son llamados a la herencia el hijo o hijos donatarios, porque en ellos concurre, además de tal carácter, el de herederos de aquél; de donde aparece que si cuando don Francisco Bahí Sarquellas dispuso de los bienes procedentes de su padre, don Martiriano, había caducado el fideicomiso y perdida, por tanto, su vigencia de la cláusula de sustitución, no se dan términos hábiles para apreciar en el fallo la infracción de los artículos 16 y 109 de la Ley Hipotecaria.