

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

I) CODIGO CIVIL

SENTENCIA DE 23 DE MARZO DE 1943.—*Exclusión de la "reivindicatio" entre el propietario del suelo y el del edificio.*

La sentencia recurrida niega con perfecta razón que aun en el supuesto de que el edificio se hubiese levantado en las condiciones que la demanda afirma, puede el actor, pendiente el derecho de opción que al dueño del suelo asiste, ejercitar contra él, sin más, la acción reivindicatoria. Y es notorio que al proceder de ese modo ha interpretado con acierto los preceptos que en el recurso se dicen infringidos (1), porque de los términos en que aquella norma está concebida, se alcanza que el juego de la adhesión denominada industrial, mientras subsista la opción que al dueño del terreno se concede que puede fácilmente provocarse por el ejercicio de acciones adecuadas, ni el dueño del suelo ni el de lo edificado sobre él gozan de la situación de plenitud jurídica que implica la titularidad de la acción reivindicatoria, que es lo que indirectamente dijo la jurisprudencia de este Tribunal al resolver los casos contemplados por sus sentencias de 2 de enero y 21 de mayo de 1928: lo que en último término se aprende, recordando el proceso constructivo del derecho de superficie en la legislación romana y el modo sagaz como se acudió a su protección mediante el ejercicio de acciones interdictales o útiles, cuando precisaba conjugarlo con la concepción originaria del derecho de adhesión y pretendía amortiguarse su primitivo rigor; y teniendo presente, además, que la doctrina más general y autorizada, perfectamente acomodada al espíritu de nuestro ordenamiento legal, se niega a reconocer justificadamente la coexistencia de dos derechos susceptibles de ejerci-

(1) Artículos 348, 358, 361 Código civil.

tarse separadamente por el dueño del suelo y de lo edificado y aun rehuye la hipótesis de un condominio; y por el deseo de cohonestar los intereses eventualmente contrapuestos mantiene el rigor del principio de la adhesión, pero mitiga sus consecuencias económicas sin atribuir, entre tanto, al dueño del suelo la plenitud de facultades sobre lo edificado y aun permitiéndole imponer al constructor la adquisición del fundo que es sustentáculo del edificio construido, sin el cual éste tampoco puede concebirse.

SENTENCIA DE 3 DE MAYO DE 1943.—*Esencia del arrendamiento de locales.*

El contrato de cuya calificación se trata contiene las siguientes cláusulas: a) El arrendatario se hace cargo de los locales afectos a la industria, así como de los hornos, talleres de elaboración, almacenes, despacho, escritorio y piso vivienda; b) igualmente se hace cargo de todos los enseres, útiles y maquinaria debidamente inventariados, cuya conservación y reparaciones serán de su exclusiva cuenta; c) todos los enseres, útiles o maquinaria comprados y colocados para sustituir a otros ya existentes quedarán de propiedad de la Sociedad arrendadora; d) terminado el contrato y su prórroga la Sociedad arrendadora viene obligada a hacerse cargo de las existencias de todos los artículos que el arrendatario tenga por virtud de compras, cuya tasación será la que acusen las facturas con los gastos que se hayan originado hasta poner las referidas existencias en los almacenes o depósitos de la Sociedad; el arrendatario no podrá subarrendar el *negocio* a tercera persona sin la conformidad de la Sociedad arrendadora. Las mencionadas estipulaciones impiden calificar el contrato de simple arrendamiento de locales, ya que lo pactado fué, según claramente se aprecia, la cesión temporal de uso y goce mediante precio de un conjunto de elementos diversos, destinados a una explotación industrial establecida con anterioridad por la entidad arrendadora en su propia finca, formando un todo con ésta; y de tal antecedente se sigue que no es aplicable al caso del presente litigio el Decreto de 21 de enero de 1936, invocado por el recurrente, porque dicho Decreto se propuso—según expresa su preámbulo y aparece en su articulado—defender frente a posibles abusos del arrendador de un local al arrendatario del mismo que mediante la aportación de su propio capital y actividades creó en

la finca arrendada una riqueza de la que no sería justo desposeerle; pero cuando, como en el presente caso ocurre, tal riqueza es obra del dueño del inmueble y su uso y goce temporal se ceden por él, conjuntamente con el de la finca, mediante un precio único, falta el supuesto de pugna de intereses previsto y regulado en el repetido Decreto que de manera clara se refiere exclusivamente al arrendamiento de locales como lo demuestran, entre otros, sus artículos 1.º, 5.º, 6.º y 9.º; y desaparecido aquel supuesto, resultan de indudable aplicación las normas generales establecidas en el Código civil.

SENTENCIA DE 20 DE MAYO DE 1943.—*Retracto legal de asurcanos.*

No ha habido en la instancia ni hay en el recurso otro tema a dilucidar que el referente a fijación del punto inicial del cómputo de los nueve días que para el ejercicio del derecho de retracto legal de colindantes o asurcanos señala el art. 1.524 del Código civil, aplicado al caso como el de autos en que ha sido vendida una finca rústica con reserva por el vendedor de la facultad de recuperar la cosa vendida en el plazo de tres años. Concebido el retracto legal de colindantes como preferente derecho de adquisición de la finca vendida o dada en pago, y siendo nota esencial en la efectividad de este derecho la subrogación del retrayente en el lugar del comprador, según dispone el art. 1.521 del Código civil, pudiera entenderse fundadamente que desde el momento en que hay acuerdo entre comprador y vendedor respecto a la cosa y del precio nace la posibilidad de ejercicio de la acción de retracto, porque ya en ese preciso momento se hiere o lesiona el derecho preferente que al colindante otorga el estatuto jurídico de la propiedad por razones de derecho público y surge la posibilidad de la subrogación en sentido estricto mediante la sustitución del comprador por el retrayente en las condiciones estipuladas en el contrato perfeccionado de compra-venta. Esto no obstante, la más extendida y reciente doctrina legal remite al punto de partida para el cómputo de los nueve días a conocimiento por el retrayente de la consumación de la venta por tradición real o ficta de la cosa vendida, y en esta tendencia jurisprudencial procede insistir: a) porque la consumación lesiona en forma más viva y eficaz que la perfección el derecho de preferencia del retrayente, y en este sentido debe entender que el agravio efectivo y firme no se produce mientras el comprador es sólo titular

de un derecho personal, aunque con vocación al dominio de la finca, sino que la lesión definitiva se causa al adquirir el comprador la cualidad de dueño por la concurrencia en su favor del título y del modo o tradición de la cosa vendida, y b) porque el art. 1.524, citado al señalar como comienzo del cómputo de los nueve días la fecha de inscripción de la venta, por estimar con presunción *juris et de jure* que en ese momento conoce el retrayente la enajenación de la finca, claramente da a entender que se refiere a la venta consumada por tradición y consiguiente transferencia inmediata y directa del dominio, quedando excluida de esta norma rectora del cómputo la venta meramente perfeccionada que por ser negocio obligacional no tiene acceso inmediato al Registro mediante un asiento de inscripción, con las salvedades y reservas previstas en los arts. 14 y 18 del Reglamento hipotecario y en la Resolución de 13 de junio de 1935, y así conjugados los arts. 1.524 y 1.521, habrá de estimarse que este último alude a la subrogación en sentido lato como sustitución inmediata y directa del retrayente en el dominio de la finca vendida. Este criterio, aplicable a la venta pura y simple, es también de perfecta aplicación a la venta consumada con pacto de retracto, porque ya se conciba el pacto como condición resolutoria que afecta directamente al dominio de lo vendido, ya como *pactum de contrahendo* su obligación de retrovender, siempre resultará que la cláusula de retrocesión para nada afecta a la consumación del contrato por transferencia inmediata del dominio, siquiera sea con carácter resoluble o revocable durante la vigencia del pacto o condición y con las restricciones del derecho de disposición impuestas por el art. 1.572 del Código civil y, en cierto modo, por el 107, núm. 9 y por el 109 de la Ley Hipotecaria. No puede estimarse como se sostiene en el recurso que carezca de finalidad práctica para el retrayente por colindancia el ejercicio de la acción del retracto mientras esté en vigor el pacto de retroventa, pues, lejos de ser así, el asurcano retrayente adquiere por subrogación un derecho de dominio que puede devenir irrevocable o definitivo, y, en todo caso, adquirir el uso y disfrute de lo comprado durante el plazo que puede llegar a diez años—art. 1.508 del Código civil—, con facultad, entre tanto, de vender o gravar su derecho sobre la finca en la forma revocable con que lo ha adquirido, sin que por ello cause agravio alguno al vendedor con cláusula de retrocesión, que por estar asistido de acción real podría siempre recuperar *erga omnes* la finca vendida—art. 1.510

del mismo Código—. Por lo tanto, no es aceptable el parecer del recurrente al pretender que queda excluido del ejercicio de la acción de retracto legal el plazo de duración del pacto de retroventa como tampoco y por la misma razón se podría aceptar que el cómputo se iniciase al ser extendida en el Registro la nota marginal acreditativa de haber transcurrido el plazo de retrocesión sin ejercicio del derecho de recuperación de la finca vendida, pues entre las múltiples finalidades a que puede responder la nota marginal ninguna contradice la consumación de la venta con pacto de retro en el momento de la celebración del contrato, y su significación jurídica en estos casos no es otra que la constatación frente a terceros de que el retracto convencional se ha extinguido, y en su virtud la venta se ha hecho irrevocable con todas sus consecuencias, incluso la de caducidad de la hipoteca sobre el derecho de retracto que al amparo del art. 107. núm. 9 de la Ley Hipotecaria haya podido constituirse; esto aparte de que la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario requiere que la eventualidad propia de la venta supeditada a una acción subrogatoria por retracto legal sea de corta y fija duración, lo que no se conseguiría si el plazo de caducidad de dicha acción empezase a correr desde la fecha de la nota marginal ya que en nuestro derecho y a tenor de lo dispuesto en el artículo 154 del Reglamento hipotecario se extenderá la nota si el interesado lo pide, de donde resulta que a pesar de tratarse de plazo de caducidad y no de prescripción, si falta la instancia de parte el Registro no actúa y así vendría a ser de duración indefinida la acción de retracto legal. En consecuencia, que inscrita en el caso de autos la venta con pacto de retro el 12 de junio de 1936 y ejercitada la acción de retracto de colindantes en octubre de 1938, es visto que la acción no podía prosperar por haber transcurrido con mucho exceso el plazo en que pudo ser ejercitada como acertadamente lo entendió la Sala sentenciadora.

SENTENCIA DE 13 DE MARZO DE 1943.—*Arrendamiento de una Empresa.*

Aun cuando en el documento, base de la acción que en el pleito se ejercitó, no se calificó la índole del vínculo jurídico que ligaba a los en él intervinientes, y se empleen, refiriéndose así al *negocio* como a los enseres y mercancías que le estaban afectos, un concepto que, a

primera vista, pudiera parecer anfibológico, lo cierto es que, a juzgar por los pactos que por su medio se establecieron, lo cedido por D. F. M. fué el uso por precio cierto y tiempo preestablecido de una Empresa mercantil de que aquél era propietario; y es innegable que cualesquiera que sean las dificultades con que se tropiece para construir esa institución, favorecidas por el silencio que a ese respecto guardan nuestros cuerpos de derecho material, desechadas las teorías que lo conciben como una persona jurídica o como un patrimonio autónomo o como una *universitas rerum* que implica una reunión al par física y económica de elementos de muy variada condición que unitariamente considerados exigen un tratamiento jurídico propio, gana terreno en el orden científico la idea de que la Empresa es, en suma, una verdadera organización de actividades de bienes y de relaciones de muy variada condición, que, pese a la condición de cada uno de ellos, puede ser en su conjunto objeto de tráfico jurídico; sin que la idea sea extraña a nuestras prácticas comerciales, en las que suele ser frecuente la transmisión definitiva o temporal del negocio mercantil como entidad sustantiva, ni pueda decirse ajeno a nuestro derecho, que en algún caso, como el contemplado por el art. 928 del Código de Comercio, admite la posibilidad de que la Empresa sea *traspasada*, que es tanto como decir que considerada como un todo puede ser y es frecuentemente objeto de relaciones jurídicas de carácter obligacional.

II) DERECHO PROCESAL

SENTENCIA DE 22 DE FEBRERO DE 1943.—*Presunciones de hecho.*

No es ocioso señalar que es también estimable el segundo de los motivos del recurso; en que se combate la ilegitimidad de la conclusión a que, por presunciones, llega el Tribunal, porque tratándose de las que técnicamente se denominan *de hecho*, en que, por serlo, es libre el sentenciador para escoger los que la sirven de base y libre en cierto modo para deducir sus consecuencias, es notorio que por tratarse de verdaderas pruebas críticas, la Sala de casación puede censurar perjuicio lógico que la de instancia formula cuando notoriamente falte, como dice el art. 1.253 del Código civil, el enlace *preciso y lógico* entre el hecho demostrado y el que se trata de deducir, según las reglas del

criterio humano. Y es evidente que los razonamientos que a modo de presunción se hacen .. no llevan a la conclusión directa *precisa y lógica* que de ellos intenta inferirse; lo que permite razonablemente sostener que se articuló como presunción lo que no pasaba de conjetura, tan vaga como que no permitió llegar abiertamente a la tajante solución requerida por la oposición a la demanda; y que al proceder así se infringió el aludido art. 1.253.

III) LEYES ESPECIALES

SENTENCIA DE 25 DE FEBRERO DE 1943.—*Ley del desbloqueo.*

El Tribunal Supremo repite su doctrina de las sentencia de 30 de noviembre de 1942, 30 de enero de 1943 que identifica "vencimiento" y "exigibilidad", declarando revisable el pago del precio de una compraventa realizada ésta el 18 de junio de 1936 y aquél el 24 y 26 de marzo de 1938, en la que se había convenido aplazar el pago para hacerle efectivo en seis anualidades a partir de 1.º de julio de 1940, con facultad para el comprador de adelantar los plazos, hacerlos efectivos en su totalidad cuando le conviniera o entregar a cuenta mayores cantidades de las estipuladas en el contrato si lo estimaba oportuno.

SENTENCIA DE 2 DE MARZO DE 1943.—*Ley del desbloqueo.*

Sobre la base indiscutida de que el préstamo hecho el 19 de julio de 1935 tenía un plazo de duración de tres años, dentro del cual habría de ser devuelta en buena moneda de plata o billetes del Banco de España, a elección del acreedor, la cantidad recibida, toda la cuestión litigiosa quedó concretada en el período expositivo del juicio a precisar si los billetes del Banco que circulaban en la zona marxista, entregados por consignación el 30 de abril de 1938 para pago de capital e intereses, se deben computar por su valor nominal íntegro, con la consiguiente extinción de la deuda, o si en otro caso y ante el evento de haber sufrido la imposibilidad de pagar en buena moneda de plata, por haber sido retirada de la circulación, sólo cabe asignar a los billetes consignados la fuerza liberatoria parcial que resulte del

valor en cambio de los billetes con relación al de la moneda plata en la cotización internacional, y, en consecuencia, el acreedor puede rehusar la consignación, porque con ella no queda pagada la deuda enteramente. La deuda pecuniaria, dimanante de préstamo con cláusula de devolución del capital en una moneda o signo representativo entre dos o más designados, a elección del acreedor, integra un vínculo jurídico de obligación alternativa en la que originariamente hay variedad de modalidades de la prestación, susceptibles de ser concertadas o unificadas después, bien por el ejercicio del derecho de elegir una entre las modalidades pactadas, bien por imposibilidad sobrevenida de dar cumplimiento a todas, menos una, que es la que el acreedor podrá exigir; de donde se sigue que si en el momento de efectuar el pago por consignación había imposibilidad de cumplir uno de los términos de la alternativa, entregando buena moneda de plata por haber sido retirada de la circulación—equivalente a pérdida por caso fortuito—, necesariamente tendrá que ser satisfecha la deuda en la única especie—billetes de Banco—que en la disyuntiva estipulada quedaba subsistente, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 1.131 y 1.136, regla primera en relación con el 1.754, párrafo primero, y con el 1.170 del Código civil. Por regla general contenida en el art. 1.753 del Código civil, el deudor, por razón de préstamo de dinero, contrae una deuda de cantidad, suma o valor nominal, que debe ser satisfecha, devolviendo la cantidad numérica recibida en cualquier moneda o signo representativo de curso legal; pero se puede pactar también con arreglo al art. 1.170 la especie de moneda en que habrá de ser pagada la deuda, y en este caso lo normal, según el precepto citado, es excluir en la prestación toda otra especie de moneda, salvo que se convenga la admisión de especie distinta por su valor efectivo, según cotización de la especie-tipo; y como en este pleito se trata de obligación alternativa concentrada en prestación de billetes del Banco de España, sin que exista cláusula de valor efectivo, el deudor cumple entregando la especie billetes convenida, máxime teniendo en cuenta que por haber quedado fuera del mercado, y, por lo tanto, sin cotización la moneda-plata, no hay posibilidad de fijar su equivalencia con la moneda-papel, como pretende el acreedor demandado, partiendo del supuesto de que tenía más valor comercial que ésta. La circunstancia de que el pago intentado por consignación ha sido hecho en billetes del Banco de curso legal en la zona marxista, no resta fuerza liberatoria plena en

el caso de autos a la especie entregada, porque si bien los arts. 38 y siguientes de la Ley de 7 de diciembre de 1939 concedieron acción revisoria de pagos hechos por deudas extrabancarias entre el 1.º de enero de 1937 y la fecha de la liberación, revalorizando la deuda mediante el renacimiento del crédito según determinado porcentaje, es lo cierto que a tales normas de revisión se les dió carácter excepcional, limitándolos a situaciones en que la revalorización aparecía más indicada, pues el legislador, ante los graves trastornos que en la economía y en la seguridad del tráfico habría de producir la revisión total de pagos, optó por dar fuerza extintiva plena como norma general a los efectuados en aquella zona, y en este grupo de pagos hay que catalogar el intentado por consignación en el caso de autos, ya que para excluirlo de la regla general sería preciso que se hubiera ejercitado y prosperase la acción de revisión, tema que queda al margen del pleito, porque la actividad jurisdiccional no ha sido requerida a tal efecto. La Sala sentenciadora se desentendió de la relación jurídica procesal planteada en el pleito, fundando el fallo absolutorio de acreedor-demandado en que el intento de pago por consignación no fué hecho a su debido tiempo, en atención a que aún no había vencido la deuda; pero independientemente del tema de incongruencia que en casación no ha sido propuesto, la argumentación de la sentencia recurrida no es aceptable, porque aun cuando el vencimiento no se produce hasta que por haber llegado el día convenido puede el acreedor exigir el pago, según prescribe el art. 1.125 del Código civil, no es menos cierto que si el plazo ha sido establecido en beneficio del deudor, puede éste renunciarlo y pagar antes del vencimiento, de acuerdo con el sentido que informa el art. 1.127 del mismo texto legal, y no es dudoso que al expresar la escritura de préstamo que el prestatario había de devolver dentro del plazo de tres años la cantidad recibida y que quedaba autorizado para hacer entregas a cuenta a su conveniencia, se fijó un plazo en beneficio exclusivo del deudor, que éste pudo renunciar, pagando antes del vencimiento. Por lo expuesto, son de estimar los motivos de casación segundo, tercero y quinto, en los que se denuncia la infracción de los arts. 1.125 y 1.136 del Código civil.

— Nuestra desaprobación de la sentencia que tenemos a la vista resulta de REVISTA CRÍTICA, 1943, págs. 206 a 209.