

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

20. *Arrendamiento.—Rescisión de arriendo por ruina de la cosa arrendada.—Concepto de la inhabitabilidad.—La indemnización de daños y perjuicios exige la demostración acabada de que unos y otros se han producido.—Valor de las sentencias del Tribunal Supremo anteriores al Código civil.* Sentencia de 7 de Febrero de 1935.

Don C. interpuso demanda contra D.^a J., exponiendo que, necesitando el actor una bodega, recibió el ofrecimiento de la demandada de construirle una si se comprometía a tenerla arrendada por espacio de diez años, abonando determinada renta, como así se hizo; pero amenazando ruina uno de los muros, el arquitecto dictaminó que la ruina era inminente, por lo que era preciso proceder a desalojar la bodega y hacer obra, y no accediendo a ello la propietaria, la demandaba, exigiendo la resolución de las obligaciones recíprocas, más la consiguiente indemnización. El Juzgado no dió lugar a la rescisión del contrato; pero admitiendo la reconvención, condenó al actor a la ejecución de determinadas obras y pago de cierta suma a la demandada. La Audiencia declaró, por su parte, resueltas las obligaciones recíprocas derivadas del contrato de arriendo, absolviendo a la demandada en cuanto a la condena de daños y al actor de la reconvención. Contra los recursos interpuestos sostiene el Supremo:

Considerando, en cuanto al recurso interpuesto por D.^a J. J.,

que su primer motivo se funda conjuntamente en los números primero y segundo del artículo 1.692 de la ley de Enjuiciamiento civil; y aunque se deje a un lado que del apuntamiento no aparece la cita del artículo 1.556 del Código civil, en apoyo de la acción ejercitada en la demanda, como, en armonía con las repetidas alusiones que en los hechos de aquélla hace el demandante a la inhabilitación del edificio, expresamente construido por dicha señora para la instalación de la bodega y negocio de vinos de don C., y a tal fin arrendado por él, invoca el artículo 1.558 del indicado Código, con arreglo al último párrafo, del cual, en relación con el número primero del 1.554, sostiene la recurrente en el motivo que estimó en parte la demanda la sentencia recurrida, claro es que nunca existiría la supuesta violación del artículo 359 de la ley Procesal y consiguiente incongruencia del fallo impugnado, alegada por D.^a J., que renunció en el acto de la vista, ni podía prosperar, bajo este aspecto, el motivo primero de su recurso.

Considerando que tampoco son estimables, a efectos del recurso, las pretendidas interpretación errónea y aplicación indebida del párrafo último del artículo 1.588 del Código civil, que, al amparo del número primero del artículo 1.692 de la ley Procesal, en el mismo primer motivo del recurso señala D.^a J., por haber sido acertadamente interpretado y aplicado por el Tribunal *a quo* dicho precepto en el fallo combatido, puesto que, si aun permaneciendo incólume la parte de la cosa arrendada, independiente de la que el arrendatario y su familia necesiten para su habitación, puede éste rescindir el contrato de arriendo de un inmueble, atendido el texto del último párrafo del artículo 1.558 del Código civil, cuando la obra urgente de reparación a realizar para la conservación de su vivienda sea de tal naturaleza que la haga inhabitable, es decir, que impida al arrendatario y a su familia la normal realización de los fines y exigencias de la vida en el hogar, idéntico principio de derecho será preciso aplicar, por existir la misma razón al supuesto de hecho de que la referida obra afecte al edificio cerrado y cubierto, de igual naturaleza que aquella vivienda, destinado a cobijar el ejercicio diario de una industria determinada, cuando la reparación urgente en él a realizar imposibilite el perfecto, absoluto y seguro disfrute del local en que aquélla necesariamente haya de desarrollarse; pues de referir de un modo ex-

clusivo el concepto de inhabilitación, contenido en el último párrafo del artículo 1.558 del Código civil, a lo que constituya en una finca la morada del arrendatario y de su familia y no extenderlo a la numerosa variedad de situaciones que la fértil realidad puede ofrecer, en orden al arrendamiento de locales urbanos, murados y techados, inservibles para viviendas privadas, pero adecuados para el ejercicio en ellos de determinadas actividades profesionales artísticas, industriales o artesanas, quedarán aquéllas fuera de la economía del mencionado precepto legal, y carentes, por tanto, de norma jurídica que les fuera aplicable, lo cual sería absurdo; y tanto más cuanto que, por ser los derechos dimanantes del contrato de arriendo para las partes de tracto sucesivo continuo y estarse consumando éste en todos y cada uno de los instantes de su vigencia, la significación de la palabra *inhabitable*, asignada en el último párrafo del artículo 1.558 del Código civil al domicilio de un particular en relación con las personas que debieran ocuparle, cabe, sin violencia, aplicarla en su genuino sentido antes expuesto al caso de autos, ya que inhabitable ha de estimarse para el ejercicio de la industria vinícola, en gran escala montada por el señor L., el edificio a tal fin arrendado a D.^a J. J., cuando por causas a esta señora en parte imputables, según afirmación de la sentencia recurrida, que no ataca en su recurso, sufrió aquella construcción menoscabos que han impedido al arrendatario poder ejecutar, dentro del recinto del inmueble, no importa por qué lapso, pues para nada toma en cuenta el factor tiempo el tercer párrafo del repetido artículo 1.558 del Código civil, las imprescindibles manipulaciones de caldos en una bodega conducente a la consecución del objeto perseguido con la instalación de la misma en el edificio arrendado, en el presente caso por el actor don C. L. a la demandada; la cual señora no sólo estaba obligada a entregar la cosa arrendada en perfecto estado de solidez, conforme al contrato, sino de igual modo, y en virtud también de lo ordenado en el artículo 1.554 del Código civil, invocado en la demanda, a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.

Considerando que tampoco se dan en el fallo recurrido la supuesta violación del mencionado artículo 359 de la ley de Enjuiciamiento civil, ni la del 1.558 del Código civil, en sus párrafos

primero y segundo, que D.^a J. J. autoriza con la cita de los números primero y segundo del artículo 1.692 de la referida ley Procesal; no la primera, porque declarando resueltas la sentencia recurrida las obligaciones recíprocas originadas por el contrato de arrendamiento celebrado entre el actor y la demandada, y disuelto, por tanto, el vínculo jurídico que creó entre los contratantes, al estimarlo así el fallo impugnado, necesariamente dejó resuelta en sentido negativo, como lo hizo el Tribunal, absolviendo de la reconvencción al demandante, la súplica que en ella formuló doña J. J. de que se condenase al Sr. L. a permitir la ejecución de las obras necesarias para impedir que continuasen la ruina de la bodega, por cuanto su apreciación por la Sala sentenciadora hubiera determinado una contradicción en su fallo, ya que presuponia con ello la subsistencia del contrato resuelto; y como a esta situación de hecho de la continuación del contrato, y no a la contraria, declarada por la Sala en perfecta congruencia con la naturaleza sinalagmática del mismo, proveen los dos primeros párrafos del artículo 1.558 del Código civil, sobre la base, además, de que las obras de reparación urgente a realizar obedezcan a destrozos o menoscabos ocasionados en la finca arrendada por causas independientes de la actuación del dueño de ella, contra lo que afirma la sentencia combatida, claro es que la absolución del demandante, en cuanto al indicado pedimento de la reconvencción acerca de dichas obras, no pudo violar los dos primeros párrafos del artículo 1.558 del Código civil, como en segundo lugar del motivo alega la recurrente, y que proceda desestimarle.

Considerando que nuevamente en el tercero insiste la recurrente, bajo la rúbrica de los mismos números primero y segundo del artículo 1.692 de la ley Rituaria, en señalar la incongruencia en el fallo impugnado, con infracción del artículo 359 de la citada ley de Enjuiciamiento civil, porque sobre la responsabilidad del arrendatario en los deterioros sufridos por la finca arrendada y por los daños y perjuicios que origine su oposición a que se ejecuten las obras de reparación de aquéllos no hace la sentencia las declaraciones pedidas por la demandada en su reconvencción; pero como, al absolver de ella al demandante, dejó negativamente resueltas cuantas cuestiones se plantearon en aquélla, y entre ellas las relativas a los pedimentos segundo y tercero de la reconvencción, no

son de estimar las supuestas infracciones, cuyo concepto se omite, de los artículos del Código civil, que anota la recurrente, y es, por tanto, indudable, que no puede prosperar en ninguno de los dos sentidos propuestos por D.^a J. J. el motivo tercero de su recurso.

Considerando que en los motivos primero y segundo del recurso interpuesto por don C. L., apoyados ambos en el número séptimo del artículo 1.692 de la ley de Enjuiciamiento civil, trata de combatir los errores de hecho y de derecho, a su juicio, cometidos en la apreciación de la prueba por la Sala sentenciadora al atribuir como concausa de la ruina iniciada en la bodega de que se trata la instalación en ella de los ocho conos que realizó dicho recurrente; pero como el fallo combatido, lejos de contener pronunciamiento declaratorio de ningún género de responsabilidad para el Sr. L. por consecuencia de la indicada apreciación, estima en lo principal su demanda, adviértese desde luego que el recurrente no impugna en los motivos primero y segundo de su recurso el fallo dictado por la Audiencia de S., sino que intenta destruir una afirmación contenida en el considerando segundo de su sentencia, sin trascendencia en aquél; y como, según reiterada doctrina de jurisprudencia de este Tribunal, el recurso de casación no procede contra los fundamentos de la sentencia que no constituyan premisa obligada del fallo, sino contra éste mismo, impónese desestimar los dos mencionados motivos del recurso.

Considerando que con la cita del número primero del artículo 1.692 de la ley Procesal señala el recurrente en el tercer motivo la aplicación indebida, por interpretación errónea del artículo 1.556 del Código civil, en relación con el 1.124 y de los 1.558, 1.554 y 1.555, en relación con las obligaciones de la arrendada; mas aun en el supuesto de que el Sr. L. invocase en su demanda aquellos dos primeros preceptos y hubiese también indicado concretamente el número del artículo 1.554 del Código civil, cuya aplicación abonase la pretensión deducida en su primero y principal pedimento, es lo cierto que, estimado éste por el fallo recurrido, al declarar resueltas las obligaciones recíprocas originadas por el contrato de arrendamiento entre actor y demandada, claro es que, si por haber interpretado y aplicado la Sala sentenciadora los preceptos referidos, de conformidad con el criterio sustentado respecto

de ello por el Sr. L. en su demanda para fundamentar la expresada solicitud suya, prevaleció ésta en el fallo, notorio es también que no puede *a posteriori*, y en contradicción consigo mismo, alegar supuestas infracciones de unos preceptos legales, merced a los que el fallo recurrido no sólo no le causó agravio alguno, sino que ha reconocido la razón que le asistía para formular la esencial pretensión que dedujo en su demanda, y que ello impide la estimación del motivo tercero del recurso, así como tampoco cabe apreciar el cuarto, en el que nuevamente, al amparo del número primero del artículo 1.692 de la ley Rituaria, denuncia la inadecuada aplicación del artículo 1.555 del Código civil, en el anterior motivo también consignado, puesto que el fallo recurrido no contiene declaración alguna relacionada con el uso que de la cosa arrendada hiciera el demandante, ni éste la interesó en su demanda.

Considerando que el motivo quinto, basado en el número primero del artículo 1.692 de la ley Rituaria, se funda en que la sentencia recurrida no hizo aplicación de lo dispuesto en los artículos 1.101 y 1.106 del Código civil; mas si bien es cierto que estos preceptos ordenan, en cuanto a indemnización de daños y perjuicios, lo que el recurrente indica reiterada doctrina de jurisprudencia de esta Sala ha establecido que la recta aplicación de tales disposiciones presupone la demostración acabada de que unos y otros se produjeron; y como esta afirmación de hecho corresponde a la libre apreciación del Tribunal sentenciador, y, por consecuencia de la realizada por la Audiencia de S. de las pruebas practicadas en el pleito, asevera que no es posible estimar probada la existencia de los daños y perjuicios que el demandante reclama, indudable es que no existe en el fallo recurrido la pretendida infracción de los referidos preceptos del Código civil, y que, por ello, debe desestimarse el motivo quinto del recurso; e igualmente el sexto, pues aun cuando en él; y al amparo del número séptimo del artículo 1.692 de la ley Procesal, trata de combatir el recurrente la indicada afirmación de hecho del Tribunal *a quo*, es lo cierto que el contrato de arrendamiento entre las partes, de fecha anterior a la que en los supuestos daños y perjuicios debieron producirse, aun reconocido por ambos contratantes, no puede demostrar la existencia de aquéllos; y los recibos y cantidades sa-

tisfechas por el demandante por fabricación y alquiler de bocoyes, ni la certificación del Jefe de la Aduana de H. relativa a la importación de los mismos, ni la testifical reconociendo documentos privados, no tiene, a efecto de la casación, el concepto de documentos o actos auténticos eficaces para demostrar con la evidencia que el número séptimo del artículo 1.692 de la ley de Enjuiciamiento civil exige, en supuesto error de hecho en el motivo sexto alegado.

Considerando que de igual modo es manifiesta la improcedencia del motivo séptimo del recurso, basado en el número primero del artículo 1.692 de la ley de Enjuiciamiento civil, por no aplicación de los artículos 360 y 928 de la misma ley Procesal, según el recurrente, puesto que, descartado el último de dichos preceptos, que, por referirse al trámite para la ejecución de sentencia, no cabía aplicar durante la sustanciación del juicio, ni pudo infringirlo, por tanto, la sentencia recurrida, la debida aplicación de aquel otro presupone, como su texto indica, que el fallo recurrido condene al abono de daños y perjuicios, por ser este pronunciamiento el antecedente indispensable para poder fijar las bases de su regulación; y puesto que en el caso de autos el recaído en el pleito absuelve de la demanda a la demandada, en cuanto a la indemnización de los daños y perjuicios pedida por el actor, notorio es que no tuvo que aplicar el artículo 360 de la ley de Enjuiciamiento la sentencia combatida, aunque lo hubiese interesado así el actor, y que al proceder de este modo no incurrió en la supuesta infracción del mismo, propuesta en el motivo que examinamos.

Considerando que el octavo y último del recurso, formulado al amparo del número primero del artículo 1.692 de la ley Rituaria, señala la infracción del principio jurídico que se dice contenido en una sentencia de este Supremo Tribunal de fecha 18 de Octubre de 1871, y aplicable al caso controvertido, en virtud de lo dispuesto en el artículo 6.º del Código civil, por atribuir al Sr. L. la sentencia impugnada causa o concausa de la ruina del inmueble, por no destinarlo al uso normal de la cosa arrendada; pero aparte de que este extremo fué ya objeto de alegación y examen en el motivo primero del recurso, que no prevalece en esta sentencia, para que, como principio jurídico, invocable en casación, hubiera de apreciarse el que aduce el Sr. L. en este otro motivo, sería preciso que en tal concepto estuviese sancionado como doctrina legal por re-

petidas sentencias de este Tribunal, que anotase el recurrente, y no por una sola, de fecha muy anterior a la de vigencia del Código civil, como la que figura en el motivo; y además que aquel supuesto principio jurídico lo invocara en su demanda el actor, y que su aplicación en el pleito la hubiese solicitado, conforme al artículo 6.º del Código civil, que cita, en defecto de ley y de costumbre aplicable al punto controvertido, según enseña repetida doctrina de esta Sala; y como ninguno de los expresados inexcusables requisitos se consignan en el motivo octavo del recurso para que fuese admisible, no puede prosperar en su consecuencia.

Véase la nota bibliográfica de la sentencia de 7 de Febrero, publicada en el anterior número.

ENRIQUE TAULET,

Notario de Valencia

BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO

Alcalá, 14

MADRID

Sevilla, 3 y 5

Sucursales Urbanas:

Glorieta de Bilbao, 6, Glorieta de Atocha y Conde Romanones, 6

Capital autorizado 100.000.000 de pesetas

Capital desembolsado 51.355.500 —

Reservas 67.621.926,17 —

400 Sucursales en España y Marruecos

Corresponsales en las principales ciudades del mundo

Este Banco realiza toda clase de operaciones bancarias.—Compra y venta de valores.—Descuento y cobro de cupones y títulos amortizados.—Custodia de valores.—Giros, transferencias, cartas de crédito, órdenes telegráficas sobre todos los países del mundo.—Aceptaciones, domiciliaciones, créditos comerciales simples y documentarios, etc., etc., etc.,

TIPOS DE INTERES

I.—Cuentas corrientes.

A la vista 2 por 100 anual.

II.—Operaciones de ahorro.

A) *Libretas ordinarias de ahorro* de cualquier clase, tengan o no condiciones limitativas 3 1/2 por 100 anual.

B) *Imposiciones.*

Imposiciones a plazo de tres meses 3 por 100 anual.

Idem a seis meses 3,60 — —

Idem a doce meses o más 4 — —

Regirán para las cuentas corrientes a plazo los tipos máximos señalados en esta norma para las imposiciones a plazo.

Dirección telegráfica: BANESTO.—Apartado de correos, núm. 297