

III. SENTENCIAS DE INSTANCIA

Arrendamientos urbanos. No aplicación de la legislación especial.

SENTENCIA DE 10 DE ENERO DE 1949 (1)

I. ANTECEDENTES DE HECHO.—D. B., propietaria de una casa y titular de una expendeduría de tabacos, arrienda verbalmente a J. C. el local y la expendeduría, en el año 1940.

J. C. amplía el negocio a otros artículos, tales como objetos de escritorio, y, más adelante, sigue ampliándolo hasta convertirlo en frutería y pescadería.

Al morir J. C., su viuda, D. A., sigue con el negocio hasta que es demandada de desahucio por D. B., basándose en que la cesión fué debida a enfermedad de la demandante, que le impedía atender el estanco.

La demandada contestó a la demanda diciendo que el estanco fué puesto a disposición de la demandante tan pronto como ésta le requirió para ello, por tratarse de una cesión prohibida por las disposiciones que regulan el establecimiento de expendeduras de tabacos. Pero que el resto del negocio (la parte más productiva, sin duda) había sido establecido por la demandada y que se negaba a abandonar el local, salvo que mediare la justa indemnización a que creía tener derecho.

Entre las pruebas solicitadas por la demandante se pide la de reconocimiento judicial, que admite el Juez, con el fin de demostrar que el local donde, debido a lo anterior, ha tenido que ser instalado el estanco no reúne las circunstancias de decoro suficiente.

II. RESOLUCIÓN.—El Juez de Molina de Aragón, ni accede al desahucio ni lo desestima; se limita a ordenar que la pared divisoria de ambos locales sea corrida noventa y cinco centímetros hacia el lugar que, actualmente, ocupa la tienda de D. A., basándose en la siguiente doctrina:

A) Que las cuestiones fundamentales que plantea este pleito son: Primera, delimitación del contrato existente entre J. C., fallecido y su esposa, D. A., de una parte, y de la otra, D. B.; segunda, delimitación de derechos adquiridos por parte de la actual arrendataria, D. A.; tercera, posibilidades de cumplimiento o de resolución, por ambas partes, del contrato en cuestión.

B) En cuanto a la primera cuestión, que el local arrendado por D. B., comprendiendo la expendeduría de tabacos, a J. C., lo fué en virtud de un contrato ilícito, puesto que el artículo 8.º de las Normas Acordadas por el Consejo de Administración de la Tabacalera, S. A., de 19 de julio de 1946, normas que se contenían también en el estado anterior, cuando dicha Sociedad se denominaba "Compañía Arrendataria de Tabacos", prohíben *terminantemente* el arrenda-

(1) Remitida por el Sr. D. Pascual Marín Pérez, Juez de Molina de Aragón.

mento o cesión temporal de expendedorías, prohibición que tuvieron que conocer, por igual arrendador y arrendatario, y, a pesar de ello, llegaron a una inteligencia fraudulenta, originada con dolo de ambos, para burlar las normas que, dado el carácter administrativo de la citada Compañía, pueden perfectamente ser consideradas como de orden público, a tenor de lo dispuesto en las leyes administrativas, en relación con el inciso final del artículo 1.255 del Código civil, pretendiendo ahora que una Ley como la de Arrendamientos Urbanos, de tan acusado carácter social, proteja una situación dolosa, incompatible con los criterios rectores de toda ley, siendo así que ambos contratantes incurrieron en dolo, dando lugar a la *coexistencia de culpas*, tan precisamente delimitada, así como sus efectos, en la sentencia de 18 de enero de 1936, siendo, por tanto, incompatible pretender acogerse a la ley nueva, de tan eminente carácter social, como lo es la de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946, que no puede amparar, en modo alguno, y en virtud de los más elementales principios de justicia, situaciones ilegales creadas al amparo de otras anteriores, también ilegales.

C) Que D. A., al morir su marido, G. C., se encontró con un único medio de vida, cual fué el comercio establecido por éste, ampliándolo a otros artículos, formando una *clientela* propia, elemento esencial en un establecimiento de comercio, que el Derecho ha de proteger, como demuestra la multitud de normas fundamentales dispersas por todo el ordenamiento jurídico protectoras del pequeño comerciante, e incluso la misma Ley de Arrendamientos Urbanos, que, aunque no se pueda citar como básica en el caso controvertido, por las razones expuestas en el considerando anterior, sí se puede tener en cuenta a los efectos de ver el espíritu que palpita en sus artículos 1.º, 9.º, 10.º, 76.º, 90.º y otros de la misma, que autoriza, por lo demás, en su artículo 13 el uso de la *analogía*, preceptos todos en los que está insito ese espíritu general de protección que anima multitud de disposiciones legales del nuevo Estado, no existiendo motivos para dejar de apreciar en D. A. las circunstancias protectoras aludidas, puesto que no hubo dolo por su parte, ya que los conceptos de dolo y culpa contractuales son eminentemente subjetivos, según se deduce de relacionar los artículos 1.269. 1.107. 1.104 y concordantes del Código civil.

D) Que, según se deduce de los dos considerandos anteriores, aunque no hubiese mala fe por parte de D. A., es lo cierto que entró a formar parte, subrogándose en la situación jurídica afectada, en los derechos y obligaciones de su marido, J. C., que le afectan también a ella, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.257 del Código civil, estimando el juzgador que, al no poderse amparar la situación viciada, aunque no con vicio esencial, en una nueva Ley como la de Arrendamientos Urbanos, y encontrarse, a estos mismos efectos D. A. con una serie de derechos adquiridos dignos de toda protección, como determina la disposición transitoria primera del Código civil, extendida a una aplicación general en relación con la trece, en los casos de colisión de leyes en el tiempo, según ha declarado la numerosa y constante jurisprudencia a este respecto, el pleito, queda reducido a un caso de resolución de obligaciones, sin especialidades, del artículo 1.124 del Código civil, en el que el juzgador puede resolver, aunque se trate de un caso especial como el presente, amparándose en el artículo 13 de la propia Ley de Arrendamientos Urbanos.

E) Que el texto del artículo 1.124 del Código civil, según se desprende de su propia letra y de la constante y numerosa jurisprudencia que le ha interpretado, aboga, en primer lugar, por el cumplimiento, ya que es principio general de todo el ordenamiento jurídico contractual español que los contratos han de cumplirse en todas sus cláusulas, pactadas y derivadas, según el artículo 1.258 del Código civil, y sólo cuando no haya lugar al cumplimiento se debe acudir a la resolución, como remedio excepcional, estima el juzgador que es perfectamente legal, por responder a los más rigurosos principios de justicia y de equidad, tender a compaginar los intereses de los contratantes y sólo en caso extremo ordenar la resolución.

F) Que del reconocimiento judicial practicado en el local del estanco de D. B. se deduce que no reúne éste las condiciones de decoro necesarias a esta clase, de establecimientos que, a pesar de haber contratado en las condiciones señaladas en los considerandos anteriores, el mantenimiento de la situación actual constituiría un caso claro de abuso de derecho, cuyos contornos han quedado encuadrados en el marco del artículo 1.902 y sus concordantes del Código civil, después de la formidable doctrina sentada por nuestro Tribunal Supremo en sentencia de 14 de febrero de 1944, en contra de D. B., por D. A., imponen al juzgador la obligación ineludible de delimitar claramente la situación jurídica reconstruida por esta sentencia, haciéndose necesario en ella una delimitación clara y precisa en el fallo de los derechos de ambos litigantes, y sólo en el caso extremo de no acuerdo acudir a la resolución.

G) Que el artículo 13, en relación con el 137, apartado b), ambos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, permiten al juzgador el uso de la *analogía*, en las condiciones de aplicación general señaladas en nuestras leyes y en la jurisprudencia.

H) Que no es de apreciar temeridad ni mala fe en ninguno de los litigantes..., etc.

III. JUSTIFICACIÓN.—La lectura de esta sentencia, hecha fríamente por cualquier jurista, tiene forzosamente que parecer, a primera vista, incongruente. Pero lo cierto es que ninguna de las dos partes, pudiendo hacerlo por sus medios económicos, además de por su derecho, la apeló, sino que, por el contrario, fué consentida y ejecutada por ambas partes.

El Juez, al dictarla, estaba casi convencido de que si la sentencia era apelada sería, probablemente, revocada por quienes por no haber vivido los hechos tal vez la estimaran incongruente. Pero también estaba completamente seguro (con la siempre relativa seguridad de las cosas humanas) que haciéndolo así *administraba justicia*. Si, por el contrario, haciendo gala de sus conocimientos técnicos (en este caso elementales), sentenciaba con arreglo a las más estrictas y rigurosas normas procesales, referentes al "petitium", concediendo o denegando el desahucio simplemente (en cuyo caso estaba seguro de que la sentencia se habría apelado por la parte vencida, fuese una u otra), *no administraba justicia*. El dilema era claro; el Juez de Molina de Aragón optó por la primera de las soluciones, porque tuvo en cuenta, antes que nada, que *había jurado administrarla*.

He aquí un caso claro de aplicación de la equidad por el juzgador.