

25 de agosto de 1952.

ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES DE MENORES POR SUS PADRES

- Enajenación de bienes inmuebles de los menores de edad por sus padres.
- Artículo 164 del Código civil.
- Cesión en arrendamiento de dichos bienes por seis o más años.
- Nulidad del contrato.
- Naturaleza jurídica de estos arrendamientos.
- Derecho real y derecho personal.
- La inmediatividad del derecho sobre las cosas.
- La permanencia.
- Extinción: formas.
- «Absolutividad».
- Precio cierto y tiempo determinado, requisitos del arrendamiento.
- Tiempo o plazo indefinido.

RECURSO DE CASACION

CONTRA SENTENCIA DE LA AUDIENCIA TERRITORIAL DE BARCELONA DE 28 DE MARZO DE 1952 SOBRE NULIDAD Y RESCISION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A LA SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO

D. Juan Avila Plá, Procurador de los Tribunales y de D.^a Teresa Llonchs Casacuberta y D. Francisco Aguilar Casacuberta, en recurso de casación preparado contra la sentencia dictada por la Audiencia Territorial de Barcelona en 28 de marzo de 1952 en pleito de mayor cuantía seguido sobre nulidad y rescisión de contrato de arrendamiento contra D.^a Dolores Contijoch Carol y D.^a Manuela Casacuberta Prat y D. Manuel Llonchs Casacuberta, estos dos últimos no comparecidos en segunda instancia, ante la Sala comparezco y como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Que por medio de este escrito interpongo recurso de casación contra la mencionada sentencia, para lo cual, luego de glosar brevemente los antecedentes de hecho de la presente litis, pasaré a fundamentar el recurso en los motivos que lo apoyan, tanto en el orden sustantivo como en el orden procesal.

ANTECEDENTES

Los hermanos D.^a Teresa y D. Manuel Llonchs Casacuberta son dueños pro indiviso de un solar de edificación de una superficie de unos 30.000 palmos cuadrados, sito en el número 174 de la calle de Onésimo Redondo del término municipal de Hospitalet de Llobregat.

SEGUNDO

El día 1 de marzo de 1946, D.^a Teresa Llonchs era menor de edad y como tal estaba sometida a la patria potestad y representación de su madre, viuda, D.^a Manuela Casacuberta Prat.

TERCERO

En dicho día, D. Manuel Llonchs y D.^a Manuela Casacuberta, esta última obrando en calidad de representante legal de D.^a Teresa Llonch, otorgaron un contrato que es del tenor literal siguiente:

«En Barcelona, a primero de marzo del año 1946, reunidos D.^a Dolores Contijoch Carol, natural de Montblanch, provincia de Tarragona, de cuarenta y siete años, de estado casada, su profesión propia, vecina al presente de Barcelona, con cédula personal de 3.^a clase, número 643.387, expedida como habitante en la calle de Valencia, núm. 184, cto. pral. 3.º, a) de Barcelona de 1942, en concepto de arrendataria, y D.^a Manuela Casacuberta Prat, de cuarenta años, de estado viuda, vecina de Barcelona, con cédula de 8.^a clase, número 328.193, expedida en Barcelona, a 10 de octubre de 1942, como arrendadora, hemos contratado el arrendamiento del cuarto 174, bajos, de la casa número 174 de la calle de Onésimo Redondo, sito en La Torrassa (Hospitalet), por tiempo indefinido y precio de doscientas cincuenta pesetas mensuales, pagadas por meses anticipados, con las demás condiciones que se estamparan al dorso, escritas 0 impresas, y en caso de excepcional extensión en pliegos separados, sin sello alguno, unidos al presente. Formalizado así este contrato, y para que conste, lo firmamos por duplicado. Fecha *ut supra*. El arrendatario, Dolores Contijoch Carol. Firmado.-Por mi autorización, firma ilegible.-El arrendador, Manuela Casacuberta, Vda. Llonchs. Firmado.

Las demás condiciones especiales por que se regulará este contrato van consignadas en tres pliegos aparte, de los que los dos primeros están escritos en sus dos caras y el tercero en una tercera parte de una de ellas, todos los cuales se adicionan al ejemplar en que consta formalizado este contrato. -Barcelona, 1 de marzo de 1946.-Dolores Contijoch Carol. Rubricado. -Por mi autorización. Firma ilegible. -Manuela Casacuberta, Vda. Llonchs. Rubricado.-Como testigo, Ramón de Fon, Rubricado.»

CONTRATO DE ARRIENDO

«Reunidos en la ciudad de Barcelona, a uno de marzo de 1946, D.^a Manuela Casacuberta Prat, viuda de Llonchs, sin profesión especial, domiciliada en la calle de San Luis, número 103, piso principal, segunda puerta, de una parte, y de otra D.^a Dolores Contijoch Carol, casada, del comercio, y habitante en la calle de Valencia, número 184, piso principal, tercera puerta, debidamente asistida esta última de su esposo, D. Joaquín Sas Prats, que a todos los efectos legales le concede la autorización de derecho necesario para otorgar este contrato, ambas mayores de edad y de esta vecindad, obrando la primera no sólo en su propio nombre y por su particular interés, sino también en nombre y por el interés de su hija, menor de edad, D.^a Teresa Llonchs Casacuberta, como madre que es de la misma y, por tanto, su representante legal, y asimismo por el derecho y en interés de su otro hijo, menor de edad, D. Manuel Llonchs Casacuberta, que manifiesta se halla actualmente ausente a causa del servicio militar que presta y, por tanto, imposibilitado de suscribir este convenio, si bien le ha autorizado para efectuarlo en su nombre y representación, según asimismo se acredita en carta por él firmada, que a los oportunos efectos de completar su personalidad y a fin de que tenga la debida eficacia y validez el presente contrato, se unirá original y por copia literal, respectivamente, a cada uno de los dos ejemplares en que se extiende este documento, y accionando la segunda, o sea, D.^a Dolores Contijoch Carol, por su propio derecho y en su particular interés, afirmando las dos partes aquí comparecientes que tienen la capacidad en derecho necesaria para contratar y obligarse, que recíprocamente

se reconocen y que en lo concerniente a la que ostenta D. Manuel Llonchs Casacuberta acepta D.^a Dolores Contijoch como bastante, DICEN:

D.^o Manuela Casacuberta, que sus referidos hijos son dueños en común y pro indiviso entre ellos de una porción de terreno edificable, sita en el término municipal de Hospitales de Llobregat y barriada denominada «La Torrasa», de una superficie aproximada de 1.135,18 metros cuadrados, equivalentes a 30.048 palmos, 26 decímetros, 48 centímetros cuadrados, pendientes de deslinde, por su lado Sur, con la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles y limitante, por su frente, Norte, con la Ronda de la Torrasa; por la derecha, saliendo, parte con la calle de Onésimo Redondo, parte con solar adquirido por los hermanos D. Francisco y D. Martín Torras Boix y parte con otro solar que adquirió D. Jaime Ciuret Saludes; por la izquierda, con solar que fue de la misma finca, vendido a D. Manuel Querol, y por el fondo, Sur, con la línea del ferrocarril, antes de propiedad de la Compañía de Madrid a Zaragoza y Alicante, hoy denominada «Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles». Esta extensión de terreno, que por dos de sus lados linda, respectivamente, con las calles de Onésimo Redondo, en la que esta señalada con el número 174, y Ronda de la Torrasa, en la que figura con los que median entre el 85 y el 89, se halla situada en la parte contigua a ambas junto a la porción vial en la que confluyen con las mismas y forma, que están dotadas de cloaca y provistas de acera en todo el frente de la finca que con ellas linda, un ángulo recto, hallándose toda cercada con un tabique de ladrillo de canto, menos por dos de sus lados, correspondientes, el uno, al que linda con D. Manuel Querol, y el otro, fronterizo a la Red de los Ferrocarriles Españoles, habiendo en parte de ella un local provisto de techado y cobertura de obra de unos 84 metros cuadrados, sin pavimento, puertas ni ventanas, revoques ni acabado, hallándose la misma dotada de agua que proporciona, por medio de la correspondiente acometida, la Compañía encargada de su suministro.

Ahora bien, las que suscriben, de su libre y espontánea voluntad y en las respectivas calidades con que obran, han convenido, D.^a Manuela Casacuberta Prat, en arrendar a la segunda, o sea, a D.^a Dolores Contijoch Carol, que acepta, la deslindada porción de terreno edificable y, por tanto, ostentando la primera el carácter de arrendadora de la misma y de arrendataria la segunda, formalizan el presente contrato de arriendo, que se regirá por los siguientes PACTOS Y CONDICIONES:

Primero. El objeto a que D.^a Dolores Contijoch destinará la porción de terreno que por el presente contrato se le arrienda será el de instalar y desarrollar en ella la industria o comercio del cemento y sus derivados, así como cualquiera otra que tenga por conveniente y a todos los efectos legales tendrá el local arrendado el carácter de industrial o mercantil, si bien será potestativo de la arrendataria establecer en él una o varias viviendas, tiendas o comercios.

Segundo. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto de 21 de enero de 1936, queda facultada la arrendataria para traspasar el establecimiento que instale en el local que se le arrienda a la persona o entidad que tenga por conveniente, bien sea comercial, individual o compañía, e incluso, en este último caso, a la sociedad que junto con otras personas o elementos que considerase más apropiados acordase constituir la propia arrendataria, para todo lo cual y ya desde ahora le presta la arrendadora su más formal y expreso consentimiento.

Tercero. La arrendataria queda facultada para efectuar en la porción de terreno que se le arrienda y sin limitación alguna, dentro de lo que consientan las ordenanzas y Reglamentos Municipales, siempre con arreglo al permiso que al efecto se le conceda, todas las obras que conceptúe necesarias para el desarrollo del negocio que establezca, así como las destinadas a la construcción de una o varias viviendas o tiendas y para instalar en ella cuantas maquinas, aparatos y utensilios o enseres dicho negocio exija, todo lo cual será de su cuenta y cargo, no pudiendo por este concepto ni en ningún tiempo reclamar por vía de indemnización el pago de cantidad alguna a los arrendadores, salvo en el caso de que aun cumpliéndose por su parte con todo lo de consuno establecido de común acuerdo en las cláusulas del presente contrato en concordancia con las disposiciones legales, fuera desahuciado del local por los arrendadores, en cuyo caso podrá reclamar que por parte de estos se le pague la cantidad total a que asciende el importe total de las obras que hubiere efectuado en el terreno que se le arrienda, siempre que el desembolso de la misma fuere debidamente acreditado. Vendrán asimismo a cargo de la arrendataria todas las otras obras que, en su caso, fuese necesario realizar por motivos de saneamiento u otro cualquiera exigido por las Ordenanzas municipales o que de cualquiera otra índole hubiese que efectuar en el fundo arrendado en cumplimiento de disposiciones legales, sin que por ello pueda exigir a los arrendadores el pago de su importe ni rebaja alguna en el precio del alquiler.

Cuarto. Queda terminantemente prohibido a la arrendataria el establecimiento en la porción de terreno que se le arrienda de toda clase de industrias nocivas a la salud pública, así como de las que tengan por objeto la fabricación de materias explosivas o peligrosas, declinando en su caso los arrendadores toda responsabilidad que pudiera derivarse de la infracción de esta cláusula en la persona de la arrendataria.

Quinto. Los arrendadores facultan a la arrendataria para subarrendar en todo o en parte el predio objeto de este arriendo, pero para el caso en que la última hiciese uso de tal facultad regirán para el subarriendo que se formalice las mismas limitaciones que quedan establecidas para el arriendo, no pudiendo el subarrendatario o subarrendatarios efectuar lo que por este documento se prohíbe a la arrendataria y quedara o quedaran los mismos obligados, a su vez, para con la arrendadora al pago, en su caso, de las responsabilidades a que se contrae el artículo 1.552 del Código civil.

Sexto. El presente arriendo se contrata por tiempo indefinido.

Séptimo. Su precio será el de DOSCIENTAS CINCUENTA PESETAS al mes, que, salvo ulterior acuerdo entre las partes, satisfará la Sra. Contijoch en el domicilio de los arrendadores, o de su administrador o representante, mientras lo tenga establecido en esta ciudad, todos los meses por adelantado y en el día primero de cada uno de ellos.

El referido precio del alquiler podrá ser aumentado si por causa de revisión catastral u otra de análoga índole fuera adjudicado a la porción de terreno arrendado un aumento de valor con relación al que tiene asignado en la actualidad, pero en tal caso sólo lo será en la proporción que equitativamente correspondiera satisfacer a la arrendataria.

La arrendataria se obliga al pago a la Compañía suministradora del agua de los recibos que todos los meses o en otros plazos periódicos le presentare la misma al cobro

por el consumo de referido líquido que se hiciere en el terreno arrendado por la cantidad o tipo fijo que por tal concepto tuviere la misma establecido.

Octavo. Es la voluntad de las partes contratantes que si en virtud de cualquier circunstancia o motivo por el que a ellos conviniere que, sin embargo, no constituya caso de necesidad por agobio en su situación económica, decidieran los arrendadores enajenar el inmueble que es objeto de este arriendo, sea preferida para adquirirlo, a igualdad de precio y condiciones, en concurrencia con otros posibles compradores, la arrendataria Sra. Contijoch. En dicho caso, y a tal fin, ésta será avisada con la debida antelación y por escrito para que dentro del término de doce meses, a contar desde el referido aviso, pueda hacer uso del derecho que por el presente pacta se le confiere, sin perjuicio de que durante el transcurso del mismo puedan practicar los arrendadores acerca de personas distintas de la Sra. Contijoch las gestiones que estimen conveniente para la realización de la venta.

Durante el transcurso del expresado plazo, a contar desde el referido aviso, procurarán arrendadores y arrendataria ponerse de acuerdo en lo que concierne al precio y demás condiciones de la enajenación, y si no hubiere entre ellos avenencia podrán ambas partes requerir el concurso de un Arquitecto del Ayuntamiento de Hospitalet para que certifique cuál sea el que en aquel entonces coste oficialmente registrado en las oficinas del expresado municipio como regulador del impuesto de plus-valía, que en tal caso deberá servir precisamente de base para la negociación relativa a la enajenación, que podrá, sin embargo, verificarse a un precio algo superior y distinto del expresado tipo oficial, siempre que no excediere de un 10 por 100 del mismo, que no podrá sobrepasar en ningún caso, siendo ello de obligatoria observancia para ambas partes.

Es también voluntad de ambas partes contratantes que mientras no haya expirado el año de plazo concedido a la arrendataria, Sra. Contijoch, para que pueda hacer ésta uso de su derecho, no pueda otorgarse la venta a tercero o persona distinta de ella, y aun cuando hubiere transcurrido dicho término sin que la misma hubiera utilizado la preferencia que se le concede deberá la señora arrendadora, para el caso en que hubiere concertado con otro comprador la enajenación de la porción de terreno que es objeto de este arriendo, comunicar el precio y condiciones ofrecidas a la referida arrendataria por si ésta quisiera utilizar la preferencia que se le otorga, pues para este caso, precio por precio y condición por condición, D.^a Manuela Casacuberta concede a D.^a Dolores Contijoch el derecho de retracto para adquirir la finca arrendada en los propios términos establecidos por las disposiciones legales vigentes.

Para el caso en que por circunstancias imprevistas o de cualquiera otra índole atravesaran los arrendadores una situación difícil o de agobio que determinase en ellos la necesidad, que deberán demostrar, de proceder con urgencia a la enajenación del terreno edificable que se arrienda mediante la formalización del presente contrato, será requerida por ambas partes contratantes y con carácter obligatorio para ellas el concurso del técnico de que antes se ha hecho mérito para que éste, y con arreglo al tipo oficial de plus-valía ya indicado, certifique cuál sea el que en aquel entonces consta registrado y deba servir de base para la negociación de la enajenación, que no podrá, sin embargo, realizarse por las partes, en ningún caso, a precio que sea inferior en un 10 por 100 al de plus-valía y registrarán, o serán de obligatoria observancia para ellas, las condiciones siguientes para la venta.

La arrendadora, al dar conocimiento a la arrendataria, le concederá un plazo de treinta días para que ésta pueda dentro del mismo contestar aceptando o rehusando la proposición de compra que se le hubiera hecho y, en caso de interesarle la adquisición, deberá entregar a la propietaria o propietarios el 25 por 100 del valor total del precio convenido dentro del plazo de seis meses y el resto en el plazo restante hasta el momento en que expire el año concedido al pago a contar desde el referido aviso. Esta facultad de hacer efectivo el precio de compra en dos o más plazos, de los que el primero debe obligatoriamente importar una cantidad equivalente al 25 por 100 del mismo, se entenderá en el sentido de ser potestativa por parte de la arrendataria hacer una entrega de mayor cantidad y aun en el caso de que otro comprador ofreciere satisfacer el precio total de la venta en el acto, pero si se presentase tal contingencia la señora arrendataria vendrá obligada a satisfacer a los arrendadores los correspondientes intereses de demora por la parte del precio aplazada, computados estos al tipo legal.

Noveno. No se considera venta a los efectos indicados en el pacto anterior la que por parte de uno de los arrendadores, copartícipes en la propiedad de la finca indivisa que se arrienda, se efectuare en favor del otro de su porción indivisa y que produjese como resultado el cese del estado de indivisión de la misma.

Décimo. La arrendataria se compromete y obliga a cuidar y conservar la finca que se le arrienda con la diligencia de un padre de familia, y la arrendadora a mantener a la primera en el goce y pacífico disfrute de la finca arrendada, salvo caso de fuerza mayor imprevisible y ajeno a la voluntad de las mismas.

D.^a Dolores Contijoch Carol hace constar, a los oportunos efectos, que ha entregado a D. Ramón Torra Figuls, arrendatario que ha sido hasta ahora de la porción de terreno que es objeto del presente contrato de arriendo, la cantidad de DIEZ MIL PESETAS, en concepto de traspaso por la industria de tracería que en la misma tenía este último establecida.

Undécimo. Para el caso en que por incumplimiento de alguna o algunas de las condiciones de este contrato hubiere que acudir a la autoridad judicial, los contratantes se someten al fuero y jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de esta capital.

Con los precedentes pactos y condiciones formalizan los infrascritos otorgantes el presente contrato de arrendamiento que, para su constancia y a todos los efectos legales, extienden y lo firman, junto con D. Joaquín Sas Prats y testigos que suscriben en este documento privado, por duplicado y a un solo efecto, en esta ciudad y fecha *ut supra*, obligándose a elevarlo a escritura pública siempre que una de las partes requiera a la otra para ello y a observarlo y cumplirlo fielmente bajo enmienda de daños y pago de costas.»

CUARTO

De entre los pactos de este contrato, a los efectos del presente recurso de casación, conviene destacar los siguientes:

1.º Arrendamiento por tiempo indefinido de la finca a favor de la Sra. Contijoch, no acompañado de plazo convencional fijado ni de posibilidad de denuncia por los

propietarios en ningún momento. Ya veremos más adelante si en estas condiciones el pacto 6.º del meritado contrato, que refleja la voluntad de las partes, supone o no un arrendamiento de carácter perpetuo.

2.º Que en caso de que conviniera a los propietarios, por cualquier circunstancia o motivo que, sin embargo, no constituyan caso de necesidad por agobio en su situación económica, enajenar la finca, deberán avisar a la Sra. Contijoch por escrito y con la debida anticipación. Para tal supuesto se faculta a la Sra. Contijoch para que durante un plazo de doce meses pueda adquirir la referida finca por el precio que acuerden ambas partes o, en su defecto, por el que conste oficialmente registrado como regulador del Impuesto de plus-valía en el Ayuntamiento de Hospitalet, el que en tal caso habrá de servir de base para la negociación relativa a la enajenación, que podrá, sin embargo, celebrarse a un precio aun superior y distinto del expresado tipo oficial, siempre que no exceda de un 10 por 100 del mismo, que no podrá sobrepasar en ningún caso, siendo ello de obligatoria observancia para ambas partes (párrafos primero y segundo del pacto 7.º)

Dedúcese de este pacto que se concede a favor de la Sra. Contijoch un derecho de opción para adquirir la finca. La citada concesión constituye también una promesa de venta por un precio cierto y con un plazo expreso condicionada al hecho de que se decida a poner en venta la propiedad.

3.º Que sin perjuicio de que durante el plazo de doce meses, a contar a partir del momento en que los propietarios notifiquen su voluntad de enajenar, se puedan practicar acerca de personas distintas de la Sra. Contijoch las gestiones convenientes para la realización de la venta, es voluntad de los contratantes que mientras no hayan transcurrido los mentados doce meses no pueda otorgarse la venta a favor de estas personas.

Este pacto constituye una prohibición de disponer.

4.º Transcurrido el plazo de doce meses y para el caso de que por los propietarios se hubiera concertado la enajenación de la finca a favor de otro comprador, se deberá notificar el precio y las condiciones ofrecidas a la Sra. Contijoch, por si ésta quisiera utilizar la preferencia que se le otorga para adquirir la finca en igualdad de precio y condiciones (párrafos primero y tercero del pacto 8.º).

Estas estipulaciones implican un derecho de tanteo concedido a favor de la arrendataria.

5.º Que para el caso de que con posterioridad a haber transcurrido el plazo de doce meses fijado para el ejercicio de opción se enajenase la finca a favor de tercero, se concede a la Sra. Contijoch un derecho de retracto para adquirir (párrafo tercero del citado pacto 8.º).

6.º Que para el caso de que los propietarios atraviesen una situación económica difícil o de agobio que determinase en ellos la necesidad, que deberán demostrar, de proceder con urgencia a la enajenación de la finca, será obligatorio para ambas partes el proporcionarse el certificado de plus-valía indicado y el precio registrado por tal concepto deberá servir de base para la enajenación, que no podrá, sin embargo,

realizarse por las partes, en ningún caso, a precio que no sea inferior en un 10 por 100 al de plus-valía. Se concede a la Sra. Contijoch un plazo de treinta días para aceptar o rehusar la proposición de compra que se le hubiere hecho por los propietarios y, en caso de interesar a la Sra. Contijoch la adquisición, podrá realizarla a plazos, entregando dentro de seis meses el 25 por 100 del precio y el resto antes del año del referido aviso. En el caso de que otro comprador ofreciese pagar la totalidad del precio en el acto, también será preferida la Sra. Contijoch (párrafo último del pacto 8.º).

De esta cláusula se deduce la existencia de una promesa de venta o derecho de acción y de un derecho de tanteo, ambos concedidos a favor de la Sra. Contijoch.

QUINTO

Este contrato, como decimos, fue suscrito por D.^a Manuela Casacuberta en representación de su hija, hoy recurrente, y a la sazón menor de edad, sin que solicitara ni obtuviera, por tanto, autorización judicial para otorgar el expresado contrato.

SEXTO

Ante esta situación, mi representada promovió el correspondiente declarativo de mayor cuantía solicitando la nulidad de las obligaciones contraídas a su nombre por su madre y subsidiariamente la restitución *in integrum* por los perjuicios que el contrato suscrito le causaron.

SEPTIMO

La representación de la demandada, Sra. Contijoch, contestó a la demanda y reconvino a la actora en base del siguiente suplico:

«Que habiendo por contestada la demanda origen de estos autos y por formulada reconvención, se sirva dar al juicio la tramitación que corresponda y en su día dictar sentencia con arreglo a los pronunciamientos siguientes: 1.º Absolver de la demanda a mi cliente, D.^a Dolores Contijoch Carol, con imposición de las costas del juicio a la demandante. 2.º Subsidiariamente, respecto al extremo anterior, declarar únicamente la nulidad o restitución *in integrum* del pacto 8.º del contrato de 1 de marzo de 1946, limitando dichas declaraciones al expresado pacto en cuanto a la parte de la finca arrendada que es propiedad de la demandante; desestimando la demanda en cuanto a los demás extremos de la misma y absolviendo en cuanto a ellos a mi cliente, D.^a Dolores Contijoch Carol. 3.º Subsidiariamente, respecto de los dos extremos anteriores, para el caso de extenderse las declaraciones de nulidad o de restitución *in integrum* a la totalidad del contrato de 1 de marzo de 1946, declarar que subsiste, entre la demandada, D.^a Dolores Contijoch Carol, y los hermanos D. Manuel y D.^a Teresa Llonchs Casacuberta, la vigencia y obligatoriedad del contrato de arrendamiento de fecha 28 de septiembre de 1944, cuyo original se acompaña de número 1 con el presente escrito, en virtud del traspaso que la anterior arrendataria otorgó, de todos sus derechos, a favor de D.^a Dolores Contijoch Carol, en 1 de marzo de 1946, cuyo contrato está sometido a las disposiciones de la Ley de 31 de diciembre de 1946, y condenar a la actora y a los

demás demandados en este juicio a estar y pasar por dicha declaración, absolviendo a mi cliente de la demanda principal en cuanto las pretensiones de ésta sean incompatibles con dicha declaración.

4.º Subsidiariamente, para el inesperado caso de no darse lugar a ninguno de los pronunciamientos antes solicitados, declarar que D.^a Dolores Contijoch Carol debe ser reembolsada por la actora y por su hermano, D. Manuel Llonchs Casacuberta, por el importe de las construcciones levantadas por aquélla en la finca de autos y por las mejoras y demás obras ejecutadas por la propia Sra. Contijoch en la misma finca, con arreglo al importe de las mismas que se fije en término de prueba y en cumplimiento de la sentencia que se dicte, condenando a dichos hermanos a estar y pasar por dicha declaración, así como a satisfacer a mi poderdante la suma que se fije como importe de dichas construcciones, obras y mejoras, y, finalmente, declarando que la Sra. Contijoch tiene derecho a retener la finca de autos mientras dicha suma, importe de aquellas construcciones, obras y mejoras, no le sea satisfecha.»

OCTAVO

Seguido el pleito por todos sus trámites, el Juzgado de primera instancia número 13 de los de Barcelona dictó sentencia, con fecha 20 de febrero de 1951, dando lugar a la demanda y en base de los siguientes considerandos:

1.º CONSIDERANDO: que de lo expuesto y reconocido por las partes en sus respectivos escritos y del examen de la prueba que fue practicada en este pleito, aparecen como hechos cardinales de indudable certeza los siguientes, a saber: 1.º Que la actora, D.^a Teresa Llonchs Casacuberta, en unión de su hermano D. Manuel, son dueños pro-indiviso, como herederos *ab intestato* de su difunto padre del solar con edificaciones que se describe en los documentos acompañados con la demanda y que se encuentra situado en el término de Hospitalet de Llobregat y señalado con el número 174 en la calle de Onésimo Redondo del citado pueblo. 2.º Que en fecha 1 de marzo de 1946, la demandante era menor de edad no emancipada. 3.º Que en la indicada fecha, la madre de la actora, en representación de su hija menor, otorgó sin poder especial, a favor de la demandada, Sra. Contijoch, el contrato de arrendamiento de la mencionada finca en un mismo acto con los pactos y estipulaciones que se detallan en la copia que del mismo se acompañó con la demanda y en la copia fotográfica que presentó, para también unir al pleito, la parte opositora. 4.º Que no se solicitó autorización judicial para el otorgamiento de dicho contrato. 5.º Que la menor estuvo físicamente presente cuando las dos partes suscribieron el convenio. 6.º Que en el contrato de arrendamiento hecho a favor de la demandada, las partes pactaron expresamente -pacto sexto- que su vigencia sería por tiempo indefinido. 7.º Que con anterioridad a ese contrato, de fecha 1 de marzo de 1946, existía un contrato de arrendamiento, limitado a los bajos de la casa número 174 de la calle de Onésimo Redondo, perteneciente a la finca que se discute, cuyo arriendo fue otorgado en el año 1944 por la madre de la accionante y su hermano a favor de D. Ramón Torra Figuls. 8.º Que en el mismo acto en que se otorgó por la madre de la actora a favor de la demandada el contrato de arrendamiento de fecha 1 de marzo de 1946, el anterior arrendatario de los bajos de la casa ya señalada otorgó un recibo de diez mil pesetas diciendo que traspasaba su industria de trapería y sus derechos sobre el local, que tenía arrendado a la madre de la actora, en favor de la demandada y con la conformidad de la arrendadora, madre de la accionante. 9.º Que la

demandada entró a ocupar la finca de autos en concepto de arrendataria y no como cesionaria ni pagó tampoco renta alguna como subrogada en el título arrendaticio del anterior inquilino Sr. Torra. 10.º Que el mayor valor adquirido en la finca arrendada a la demandada como consecuencia de todas las obras realizadas por ésta está cifrado en la suma de 200.904,30 pesetas.

2.º CONSIDERANDO: que la primera cuestión a resolver y que fue debatida es la referente a la declaración de nulidad del contrato de arrendamiento de fecha 1 de marzo de 1946, ya por haberse pactado un arrendamiento indefinido, ya por haberse realizado contra lo dispuesto en el artículo 164 del Código civil y en el 1.548 de la propia Ley sustantiva que, respectivamente, el primero de dichos preceptos exige la autorización judicial para que el padre que administra los bienes de un hijo menor pueda gravarlos, y el segundo prohíbe que los pueda dar en arrendamiento por término que exceda de seis años.

3.º CONSIDERANDO: que a tenor del artículo 1.543 del Código civil la determinación del tiempo de duración es uno de los elementos o requisitos esenciales al contrato de arrendamiento, pues dicho precepto, expresamente, limita la voluntad de que se haga por tiempo determinado, lo cual está también conforme a la propia esencia de este contrato y a los antecedentes históricos de nuestro Derecho, ya que, como enseña la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 1908, el arrendamiento perpetuo (a lo que hay que equiparar el pacto por tiempo indefinido o ilimitado), es contrario a la naturaleza de la institución y constituye, de hecho, un verdadero censo enfitéutico y en la sentencia de 15 de octubre de 1924 se dice que falta el requisito del tiempo determinado cuando se asigna al disfrute un tiempo indefinido, concepto incompatible con el de arrendamiento, por lo que habiéndose pactado en el que es objeto de estudio la duración por tiempo indefinido hay que deducir lógicamente y jurídicamente que las partes estipularon que la duración de tal arriendo no tenía tiempo determinado ni por la voluntad contractual ni por la aplicación subsidiaria del artículo 1.581 del Código civil, que señala una forma supletoria de determinación «cuando no se hubiera fijado plazo al arrendamiento» que no es el supuesto que aquí se contempla, en el que las partes pactaron expresamente que la duración era indefinida, lo cual equivale a manifestar que no quieren que tenga la duración limitada que el artículo 1.581 señala supletoriamente para los casos en que no se hubiera fijado plazo al arrendamiento, pues *a prius* está la voluntad de las partes contratantes y *a posterius* la voluntad legal del artículo 1.581 y el respeto a la voluntad de las partes impide la aplicación del indicado precepto, y la voluntad de las partes en el arriendo que motivó este litigio en cualquier aspecto que se interprete el pacto señalado es de duración por tiempo indefinido, o sea, que no se aplicase el término legal que se establece en el tan repetido precepto 1.581 del Código civil y, evidentemente, al no regir el término del artículo 1.581 y regir lo que las partes quisieron y estipularon -tiempo indefinido-, el contrato puede haber desvirtuado el concepto de arrendamiento, pero no afecta a su validez como contrato, sino tan sólo a sus consecuencias y efectos por constituir tal contrato efectos reales igual que si se tratase de un verdadero derecho real, susceptible de ser inscrito en el Registro de la Propiedad por autorizar la Ley Hipotecaria la inscripción de los arrendamientos hechos por más de seis años, y los indefinidos, que no tiene término de duración y que, por consiguiente, *ab initium* son más permanentes que los de seis años de duración no hay obstáculo para que no puedan inscribirse, máxime cuando puede decirse que la legislación especial de Arrendamientos Urbanos ha convertido a los que tienen un plazo de duración determinado en vitalicios y hereditarios, con la prorrogación forzosa y el

derecho a la continuación en el arrendamiento por los herederos del anterior titular, y si a estos de plazo limitado la voluntad de la Ley de Arrendamientos los convirtió, como queda dicho, en vitalicios y hereditarios, mayor permanencia aun tiene, por la propia voluntad de los contratantes, aquellos que se pactan por tiempo indefinido, todo lo cual lleva forzosamente a la conclusión de que los arrendamientos por tiempo indefinido precisan, para que el padre o la madre los puedan otorgar como representantes de sus hijos menores no emancipados, que obtengan la aprobación judicial y sea de equidad aplicarles la limitación impuesta por el artículo 1.548 del Código civil, por ser un principio general de derecho que en donde se da la misma razón debe darse también la misma disposición legal, que es lo que pretende el espíritu de todas las disposiciones del Código civil, protectora de los bienes de los menores, concebidas para evitar que sus representantes legales hagan negocios jurídicos que exceden de la esfera de administración, como son los que se contratan por tiempo indefinido, pues aunque se trate de un arrendamiento no se puede rescindir ni por expiración del plazo ni tampoco por las causas de excepción a la prórroga obligatoria regulada en la Ley especial, ya que el pacto por tiempo indefinido excluye la posibilidad de aplicar la prórroga obligatoria y por ende excluye también la aplicabilidad de las causas de excepción a la prórroga, sin que puedan entenderse desvirtuadas estas imposibilidades, al arrendamiento que es objeto de este juicio, la circunstancia alegada por la parte opositora al hacer referencia a la alusión que en el pacto 3.º del mencionado contrato se hace presuponiendo la posibilidad de que pueda ser desahuciada la arrendataria, porque tal referencia a poder ser desahuciada la demandada no puede interpretarse ni lógica ni jurídicamente que sea por aplicación de las causas de excepción a la prórroga, porque para esto sería necesariamente preciso que el arriendo se hubiera pactado por tiempo determinado o silenciado el tiempo de duración, pero no cuando se pacta expresamente que durará por tiempo indefinido, por ser dos conceptos completamente distintos en su naturaleza y efectos, uno la voluntad de los contratantes señalando el tiempo de duración o vigencia de un arriendo, que no puede hacerse por tiempo indefinido, y otro la voluntad de la Ley especial que dispuso la prórroga legal de los excluidos.

4.º CONSIDERANDO: que, a mayor abundamiento, el examen y análisis de todo el texto del negocio jurídico cuya nulidad se demanda, contrato de fecha 1 de marzo de 1946, descubre con una claridad meridiana que la intención de los contratantes, el elemento espiritual del contrato, conforme al sentido de las palabras consignadas en el documento en que se escrituró, no fue otra más que la de celebrar un contrato de arrendamiento por tiempo indefinido de la finca de autos con las condiciones o pactos especiales que se agregaron en los tres pliegos unidos al impreso del contrato de inquilinato, pues esto y no otra cosa es lo que sencillamente consignaron las partes al dorso del contrato de inquilinato, cuya lectura indica también que lo único que las partes quisieron hacer y realmente hicieron fue un contrato de arriendo con las demás condiciones escritas, en el mismo acto, en los tres pliegos unidos al contrato, acto coetáneo que asimismo confirma que las condiciones agregadas estableciendo limitaciones de disponer, derechos de tanteo, retracto, promesa de venta y autorización para efectuar obras indeterminadas, condiciones todas que afectan a la libre disposición del dominio y a la libertad de la finca es incuestionable, no sólo su naturaleza de gravámenes, aunque no hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad, porque lo cierto es que esos derechos establecidos en el pacto 8.º del contrato de arriendo tienen capacidad o trascendencia para producir efectos reales e incluso alguno susceptible de ser inscrito en el Registro, por ser facultativo de los contratantes elevar el documento a escritura pública y pactar la inscripción con el juego y aplicación por la arrendataria y

arrendadora de los artículos 2, núm. 5.º, 27 Y 37 de la Ley Hipotecaria, en relación con el 1.510 del Código civil, y los artículos 7 y 14 del Reglamento Hipotecario, y por ello los derechos contenidos en el referido pacto 8.º del contrato tienen categoría de gravámenes, aunque no estén inscritos, como también es incuestionable que esos derechos fueron estipulados como condiciones integrantes del contrato de arriendo y que incrementaron el patrimonio jurídico de la demandada, por lo que evidentemente se establecieron en su interés sin que sea preciso comparar, para reconocer este interés, el beneficio económico que a cada una de las partes le reportó el repetido contrato, lo cual constituye otra cuestión distinta al interés o garantía a favor de quien se establecieron los derechos señalados en el pacto octavo, pero que si se hace también un análisis comparativo de las ventajas y beneficios económicos que reportó a esa contratante examinando el contrato y el resultado de la prueba se llegará a la conclusión de ser más favorable para la arrendataria que para la actora, aunque ello es irrelevante para el resultado de lo que se litiga en este pleito sobre la validez o nulidad del contrato por infracción de los artículos 164 y 1.548 del Código civil.

5.º CONSIDERANDO: que, como enseña la sentencia de 27 de junio de 1946, siendo, por regla general, nulos todos los actos ejecutados contra lo dispuesto en el artículo 4.º del Código civil, no debe circunscribirse ese concepto de nulidad a la especial de los contratos a que se refiere el artículo 1.300 en relación con el 1.261 del Código civil, y puedan existir otras muchas causas de nulidad en las que no sea preciso tener en cuenta en estos dos últimos artículos, por todo lo cual demostrado que el arrendamiento pactado por tiempo indefinido con las condiciones especiales o derechos estipulados en el pacto 8.º, que según queda expuesto y razonado tales condiciones fueron expresamente queridas por las partes como integrantes del contrato que celebraron con unidad de resolución y unidad de tiempo y unidad de documento y una misma finalidad económica y contractual, constituyendo tal contrato y condiciones un complejo de gravámenes, muchos de ellos susceptibles de llegar a ser inscritos en el Registro de la Propiedad, y probado también que la madre de la actora, que intervino como arrendadora representando a la menor y demandante sin la necesaria autorización judicial, es procedente estimar la declaración de nulidad solicitada por dicha menor de la totalidad del contrato de documento, digo de conformidad con la doctrina legal y jurisprudencia citada, sin que a ello se oponga la circunstancia acreditada por la demandada de que haya estado presente la menor al acto del otorgamiento del contrato que aquí pide sea anulado, porque, en primer lugar, no ha probado más que la simple presencia física de la menor al acto del otorgamiento y firma del documento, pero no probó que dicha menor lo hubiera consentido y aprobado o lo hubiera posteriormente confirmado y, en segundo lugar, porque aunque hubiese intervenido en el contrato la menor declarando su voluntad de aceptarlo al tiempo de su otorgamiento, no cabe duda que contrataba con una incapaz por menor edad y, como tal, protegida por la Ley, lo cual, en tal supuesto, que no se dio, constituiría un acto torpe de quien contrata con una persona incapaz, y es un principio de razón que cada uno debe sufrir las consecuencias perjudiciales que se deriven de sus propios actos u omisiones.

6.º CONSIDERANDO: que la segunda cuestión objeto de estudio y resolución, por haber sido motivo de discusión entre las partes propuestas por la demandada oponiéndola como excepción de fondo que alegó que en el caso de declararse la nulidad del contrato de 1 de marzo de 1946, por el hecho de haberle sido traspasado el local por el anterior arrendatario, debe declararse su derecho a continuar en el arriendo que le fue

traspasado por aquél, ya que la nulidad del contrato de 1 de marzo de 1946 haría revivir el anterior, por haber sido este último novado por aquél.

7.º CONSIDERANDO: que siendo un hecho probado que en el mismo acto en que se otorgó por la madre de la actora a favor de la demandada el contrato de arrendamiento de fecha 1 de marzo de 1946, el anterior arrendatario del local extendió el documento privado de traspaso de su industria y derechos sobre el referido local y solar que tenía arrendados, en favor de la demandada, sin que aparezca acreditado que dicha demandada entrara a ocupar dichos locales en virtud del indicado título de traspaso, sino que, por el contrario, consta que D.^a Dolores Contijoch Carol no ejercitó ninguno de esos derechos cedidos, en los que no llegó a subrogarse, pues no tuvo otra finalidad que la de comprar al anterior arrendatario su industria, y la renuncia de derechos como tal arrendatario para posibilitar la efectividad del nuevo contrato, que fue en el mismo acto y fue el único contrato que rigió para la demandada y en virtud del cual ésta pasó a ocupar toda la finca como arrendataria y no como cesionaria, como así implícitamente lo reconoce la propia demandada en la tercera pregunta de su interrogatorio para testigos que obra al folio 235 de estos autos, de cuyo hecho claramente se deduce que los locales de autos no los pasó a ocupar la señora Contijoch substituyendo o subrogándose en el lugar del anterior arrendatario, D. Ramón Terra, cuya renta anterior tampoco pagó ni un solo día, sino que ocupó la finca con el título de arrendataria que le otorgó el nuevo contrato y pagó desde el primer momento la nueva renta en el estipulada, por lo que ante la prueba de este hecho es evidente que no puede estimarse la oposición y solicitud de la demandada pidiendo que reviva el anterior contrato si se declara la nulidad del de arrendamiento hecho por ella, máxime teniendo además en cuenta que, según exige la Ley y enseña la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la notación nunca se presume, sino que se necesita y exige que conste de una manera clara y terminante la voluntad de otorgarla.

8.º CONSIDERANDO: que apareciendo probado, como queda dicho, que el documento privado de traspaso no tuvo otro valor jurídico que el de ser un simple ingrediente que sirvió tan sólo para llegar a un acuerdo y efectividad en el nuevo contrato de arrendamiento y probado que se hizo en la misma fecha y en el mismo acto que el contrato de arriendo y sin que sirviera para entrar a ocupar la finca la demanda como subrogada en los derechos de traspaso, tales actos coetáneos son otros tantos elementos de juicio para interpretar que las partes arrendadora y arrendataria estimaron como único contrato válido y eficaz el contrato de arriendo y el de traspaso, ni una ni otra parte le dieron ninguna vigencia en el tiempo, conclusión a la que también se llega observando que de ese supuesto traspaso la cesionaria no ejercitó ni el activo ni cumplió con el pasivo, derechos y obligaciones contenidas en el título del anterior inquilino que, realmente, en ningún momento la demandada ejercitó ni ingresó en su patrimonio jurídico, ya que lo único que aparece probado es que el tan repetido documento de traspaso sólo fue querido por la arrendadora y la arrendataria y fue creado para impedir la oposición del antiguo arrendatario cedente, conteniendo realmente una venta de la industria y una renuncia de los derechos de arrendatario, pero sin vincular a la cesionaria frente a la arrendadora, a cuya conclusión también se llega del hecho cierto de que ni la arrendadora ni la demandada utilizaron el antiguo contrato para que sirviera como base del nuevo contrato que celebraron, pues no había ninguna incompatibilidad para añadir a aquél todas las cláusulas agregadas en los tres pliegos que se unieron al que otorgaron, infiriéndose de todo lo que se deja expuesto sobre el particular que entre las partes contratantes del arrendamiento en discusión no existió voluntad de novar

animus novandi y al faltar la causa de la notación no se puede declarar existente porque ni fue declarada en la forma rigurosa que la jurisprudencia exige ni se dio materialmente la absoluta incompatibilidad que la Ley requiere, porque, como queda dicho, si la voluntad de novar existiera, se podía haber utilizado el antiguo contrato que le fuera cedido a la demandada, pero el contrato de arriendo de 1 de marzo de 1946 fue un contrato nuevo e independiente.

9.º CONSIDERANDO: que cuando la nulidad de un contrato procede de la incapacidad de uno de los contratantes, en cuyo caso está comprendido el contrato otorgado por la madre de la actora sin cumplir los requisitos para obligar a ésta, el incapaz está obligado a restituir en cuanto se enriqueció por mandato expreso del artículo 1.304 del Código civil y por el principio de derecho que prohíbe el enriquecimiento sin causa, pero son inaplicables al caso los artículos 453 y 454 de la propia ley, que se refieren al poseedor civil en concepto de dueño, pero no al que posee por título de arrendamiento, como acontece con la demanda con relación a la finca arrendada, por lo que, sentado lo anterior, es evidente que la reclamación que se hace por la demandada en su demanda reconvenicional pidiendo que la actora y su hermano D. Manuel le reembolsen, en el caso de no darse lugar a los pronunciamientos que pide con preferencia, el importe de las construcciones, obras y mejoras realizadas por ella en la misma finca, debe ser examinada como un derecho personal de la demandada reconveniente contra la comunidad representada en los presentes autos por la actora reconvenida sin la oposición de su hermano Manuel, copartícipe en el dominio indiviso de la finca de autos, ya que, al no oponerse dicho copartícipe a la demanda de su hermana, es claro que ésta actúa con su consentimiento tácito y, por tanto, es correcta en el modo y forma en que fue propuesta la demanda reconvenicional, entendiéndola dirigida contra la actora-reconvenida y sin perjuicio de que pueda ella repetir contra el otro condómino, y, por otro lado, analizando la cuestión de hecho que es objeto de la reconvenición a través del artículo 1.304 del Código civil, que es el aplicable, y no del 453 y 454, como equivocadamente alega la reconviniente.

10.º CONSIDERANDO: que del estudio de la prueba documental y pericial que se practicó para demostrar los extremos que fueron objeto de la reconvenición aparece plena y cumplidamente acreditado que, como consecuencia directa e inmediata de las obras y construcciones realizadas en la finca por la demandada aumentó el valor de dicha finca, tanto en renta como en venta, pues todas esas obras constituyeron otras tantas mejoras de la finca que incrementaron su valor, pues al ocupar la finca la demandada-reconviniente, como confiesa la reconvenida al absolver la posición 18, sólo existía el solar con una pequeña edificación en el ángulo que forman las calles de Onésimo Redando y Ronda de la Torrasa y probado está también que todo ello estaba destinado antes a almacén de trapería, por lo que resulta indiscutible la obligación que la actora tiene de indemnizar a la demandada en todo el mayor valor adquirido por la finca al hacer la demandada las obras y construcciones existentes en la fecha en que se formuló la reconvenición, que son todas las que se detallan en los dos informes periciales que sobre este particular constan en autos, cuya cuantía asciende a la suma de 200.904,30 pesetas, que fueron señaladas por el perito de la demandante-reconvenida, y cuya entrega se hará previa a la ejecución de los demás pronunciamientos que se recojan en la parte dispositiva de la presente sentencia, porque es un principio general de Derecho que las restituciones que los contratantes deben hacerse como consecuencia de ser declarada la nulidad de una obligación, deben efectuarse recíprocamente y es justa y de equidad que aquel que pidió la nulidad sea el primero en restituir lo que le sea

impuesto en el fallo que declara la nulidad del contrato, por ser él el primero que la solicitó y a cuya instancia se acuerda.

11.º CONSIDERANDO: que disponiendo el artículo 1.259 que el contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, es evidente que al romperse el vínculo jurídico que es uno y el mismo para todos los obligados o ligados por la relación contractual que es anulada, cuyo vínculo es esencial para la existencia de la obligación, no es susceptible que ésta pueda subsistir para los demás sujetos activos y pasivos que intervinieron en ella, porque al anularse el vínculo jurídico para uno, esa nulidad afecta a todos los sujetos o personas que contrataron con el menor.

12.º CONSIDERANDO: que no es de apreciar temeridad ni mala fe en ninguna de las partes dentro de este juicio, a los efectos de hacer especial imposición de costas.»

A la vista de tales considerandos, se dictó el siguiente:

«FALLO que estimando en parte la demanda de estos autos, promovida por D.^a Teresa Llonchs Casacuberta y su defensor judicial, D. Francisco Aguilera Casacuberta, representados por el Procurador D. José M.^a Fábrega Prims contra D.^a Dolores Contijoch Carol, D.^a Manuela Casacuberta Prat y D. Manuel Llonchs Casacuberta, debo declarar y declaro nulo el contrato de fecha 1 de marzo de 1946 y que no produce fuerza alguna para obligar a D.^a Teresa Llonchs Casacuberta, condenando a los referidos demandados D.^a Dolores Contijoch Carol, D.^a Manuela Casacuberta y D. Manuel Llonchs Casacuberta a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos. Y estimando en parte la reconvencción formulada por D.^a Dolores Contijoch Carol, debo declarar y declaro que la misma debe ser reembolsada por la actora y por su hermano, D. Manuel Llonchs Casacuberta, por el importe de las construcciones levantadas por aquélla en la finca de autos y por las mejoras y demás obras efectuadas por la propia Sra. Contijoch en la misma finca, en cuantía de 200.904,30 pesetas, fijada parcialmente, y cuya entrega se hará previa a la ejecución de los demás pronunciamientos recogidos en este fallo. Y debo absolver y absuelvo a los referidos demandados, D.^a Dolores Contijoch Carol, D.^a Manuela Casacuberta Prat y D. Manuel Llonchs Casacuberta, de las demás peticiones de la demanda; ya la actora, D.^a Teresa Llonchs, de las restantes peticiones de la reconvencción; sin hacer expresa condena de costas.»

NOVENO

Apelada dicha sentencia por la representación de D.^a Dolores Contijoch, la Audiencia Territorial de Barcelona, tras de aceptar los resultandos de la sentencia apelada, falló revocando la misma en base a los considerandos siguientes:

1.º CONSIDERANDO: que la demandante en autos solicita en el escrito de demanda de los mismos se declare: que son nulos los pactos 6.º y 8.º del contrato de 1 de marzo de 1946, celebrado por una de las demandadas, como representante legal de su hija menor, la demandante, por no haberse ajustado para ello a las disposiciones vigentes y, por lo mismo, no obligar a dicha menor; que como consecuencia de tal nulidad, es igualmente nula la totalidad del contrato dicho, no obligando a la demandante en autos, que subsidiariamente, y para el caso de que no se estimasen las

dos peticiones anteriores, se declare que el contrato dicho puede producir perjuicios a la menor referida, lo que por ello goza del beneficio de la *restitutio in integrum*; que se condene a la demandada, Sra. Contijoch, a devolver a la actora todo lo que haya percibido por dicho contrato, reponiendo las cosas al estado que tenían con anterioridad al contrato dicho e indemnizándola en los daños y perjuicios producidos, a cambio del abono de todo cuanto pudiera corresponderle, y, por último, se solicita también se condene a la demandada, Sra. Casacuberta, a que indemnice solidariamente los daños y perjuicios ocasionados con el contrato dicho, practicando, en su caso, las devoluciones exigibles; peticiones que reproduce en todo el escrito de replica, en el que solicita también se le absuelva de la reconvencción contra ella formulada en la contestación a la demanda por la parte que cumplió con este trámite y para el caso de que todo lo pedido no se estimara procedente, solicitó que se declarara la nulidad o restitución *in integrum*, en relación con el pacto 8.º del referido contrato, en la parte que se refiere a la finca arrendada propiedad de la demandante; peticiones de la demanda a las que se opuso la demandada comparecida, pidiendo su absolución y, subsidiariamente, para el caso de estimarse procedente aquélla, que se declarara vigente el contrato de arrendamiento de 28 de septiembre de 1944, por haberse subrogado la demandada, Sra. Contijoch, en todos los derechos de él nacidos en relación con el arrendatario en el mismo, sometido aquél en un todo a la Ley de 31 de diciembre de 1946, y si no se diera lugar a ninguno de los pronunciamientos antes referidos, se declare que la demandada, Sra. Contijoch, ha de ser reembolsada por la demandante y su hermano del importe de las obras y construcciones realizadas en la finca de autos por la misma y cuyo importe se fijará en el periodo de prueba o en el de ejecución de sentencia, procediendo declarar, además, que la demandada, Sra. Contijoch, tiene derecho a retener en su poder la finca de autos, mientras no le sean satisfechas las cantidades a que ascienden los expresados conceptos y a las que la misma tiene derecho.

2.º CONSIDERANDO: que de las cuestiones planteadas en autos por los que en ellos son parte vamos a ocuparnos con preferencia de dos de las mismas, cuales son: las relativas a la nulidad del contrato de autos, fecha 1 de marzo de 1946 y la relacionada con la procedencia de la restitución *in integrum* a la que la demanda se refiere, pues todas aquellas que las partes plantean en sus escritos, cuales son: la referente a la novación de contrato celebrado en el año de 1944, sobre la finca de autos; la del importe de la cantidad a indemnizar por obras llevadas a cabo en la cosa arrendada por la demandada comparecida en autos; la relacionada con la forma de plantearse la demanda, dirigida contra la vigencia total de un contrato y en relación tan sólo con uno de los arrendadores en el mismo y algunas otras de menos importancia están de tal modo subordinadas a las primeramente referidas que si las mismas son desestimadas, se hace innecesario que de ellas nos ocupemos para su resolución.

3.º CONSIDERANDO: que las razones en que se basa la demandante para solicitar la nulidad del contrato de arrendamiento celebrado en 1 de marzo de 1946 entre D.^a Dolores Contijoch, una de las demandadas en autos, y D.^a Manuela Casacuberta, también demandada en los mismos, son: la de que el mismo se ha celebrado por tiempo *indefinido*, que equivale a *perpetuidad*, y la de que se ha llevado a efecto el mismo sin cumplir los requisitos exigidos en el artículo 164 del Código civil, de aplicación al caso; para resolver la primera cuestión, sólo tenemos que tener en cuenta el significado de la palabra indefinido y si, según el *Diccionario de la Academia Española*, aquélla es lo que no tiene término señalado o conocido, no puede confundirse lo mismo con lo perpetuo, que es, según aquél, lo que dura y permanece para siempre y, por ello, si el

contrato que nos ocupa es de duración indefinida, según lo pactado, es perfectamente válido por tener para tales contratos, cuando versen sobre predios urbanos, establecido el artículo 1.581 del Código civil que en los de tal naturaleza se entienden hechos: por años, cuando se ha fijado un alquiler anual; por meses, si es mensual, y por más, cuando es diario, cuando no se ha fijado plazo para su duración, de lo que se deduce que tal clase de contratos tienen un término perfectamente fijado en Ley, si no lo hacen las partes, aparte de las prorrogas establecidas sobre esta materia en las leyes especiales reguladoras de los arrendamientos urbanos; luego, la nulidad solicitada por la demandante apoyándose en la razón que examinamos ha de ser desestimada por improcedente, al no resultar que entre las partes litigantes se haya celebrado un contrato a perpetuidad.

4.º CONSIDERANDO: que tampoco puede accederse a la nulidad solicitada, por incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 164 del Código civil, porque si bien el mismo exige la autorización judicial, para enajenar o gravar bienes inmuebles propiedad de persona sometida a la patria potestad de quien realiza los actos de dominio referidos, no pueden estimarse como tales los de arrendamiento de un inmueble, por ser los mismos actos de administración, para los que no se necesita tal autorización y así lo tiene declarado la Dirección General de Registros, al estimar como gravámenes sobre la propiedad sólo los arrendamientos sobre inmuebles que sean inscribibles, y como solamente pueden serlo los de duración superior a seis años, cuyo requisito no reúnen indefinidos, es por lo que, si del contrato de autos no se deduce más que la existencia de un acto de administración en relación con los bienes que comprende y en él ni se da la enajenación, ni la constitución de gravámenes sobre los inmuebles a que se refiere, no se hace necesario en relación con él cumplir lo dispuesto en el artículo 164 del referido, que al no estimarse incumplido en el presente caso no produce la nulidad del contrato de arrendamiento que nos ocupa.

5.º CONSIDERANDO: que si bien por las razones anteriormente alegadas queda desestimada la nulidad de los pactos 6.º y 8.º del contrato que nos ocupa, solicitada por la parte demandante, tal alegación resulta además improcedente para producir la nulidad del contrato en el que dichos pactos constan, pues, no siendo los mismos esenciales para la existencia del contrato que nos ocupa, el que subsistiría igualmente sin ellos, siempre sería de aplicar al caso la doctrina establecida por el Tribunal Supremo, en su sentencia de 30 de marzo de 1950, según la que, en el caso de que en un contrato se dieran pactos válidos y pactos nulos, la existencia de estos no trasciende a la totalidad del negocio, cosa que ocurriría en el presente caso, aunque se estimara procedente la nulidad solicitada de alguno de los pactos del contrato de autos.

6.º CONSIDERANDO: que tampoco es de aplicación al caso el beneficio establecido en la legislación foral catalana, de restitución *in integrum*, no sólo por tratarse de cuestión a la que no es de aplicación el mentado derecho, por ser la materia que nos ocupa de las que sólo se ha de tener en cuenta para su resolución las disposiciones consagradas por el Derecho general español, sino también porque la base para aplicación de tal restitución habría de ser la existencia de un perjuicio necesario para el menor que no se acredita en autos que se dé en el mismo para la demandante en ellos.

7.º CONSIDERANDO: que por las razones alegadas es en un todo improcedente la demanda de autos, como también lo resulta lo solicitado en la reconvención, al ser

aquella desestimada, disponiéndose por lo mismo la revocación de la sentencia recurrida en todos sus extremos.

8.º CONSIDERANDO: que no procede hacer declaración especial de las costas originadas en las dos instancias de auto.»

La parte dispositiva de esta sentencia, que es la recurrida en casación, es del tenor literal siguiente:

«FALLAMOS: que debemos revocar y revocamos la sentencia dictada en autos, con fecha 20 de febrero de 1951, por el Sr. Juez de primera instancia del número 13 de Barcelona, y por ello debemos absolver y absolvemos a D.ª Dolores Contijoch Carol, D.ª Manuela Casacuberta Prat y D. Manuel Llonchs Casacuberta, de la demanda entre los mismos interpuesta por D.ª Teresa Llonchs Casacuberta, a la que, a su vez, debemos absolver y absolvemos de la reconvencción contra la misma formulada por la demandada D.ª Dolores Contijoch en los presentes autos, sin hacer declaración especial de las costas originadas en la tramitación de las mismas en sus dos instancias.»

DECIMO

Preparado en tiempo y forma el recurso de casación, se expidió oportunamente la certificación que acompaño al presente escrito por el que se formaliza el mentado recurso, en base de los siguientes motivos o fundamentos que para una mayor claridad distinguiremos entre procesales y sustantivos.

FUNDAMENTOS PROCESALES DEL RECURSO

I

Procede interponer este recurso de casación por tratarse de una sentencia dictada por la Audiencia Territorial de Barcelona (art. 1.689 de la Ley de Enjuiciamiento civil, apartado 1.º).

II

Procede la admisión de este recurso por tratarse de una sentencia definitiva, ya que termina el juicio, por lo que se halla en el caso del artículo 1.690 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

III

Procede interponerlo por infracción de ley por tratarse de una resolución que quebranta las disposiciones y preceptos, así como la doctrina legal que más adelante se citará.

IV

Este recurso se formaliza dentro del plazo de cuarenta días contado a partir del siguiente al 7 de julio de 1952, en que se hizo entrega a esta parte de la certificación de la sentencia recurrida (art. 1.716 de la Ley de Enjuiciamiento civil).

V

Mi parte se halla exenta de constituir el depósito ordenado en la Ley de Enjuiciamiento civil en su artículo 1.698, por no ser conforme de toda conformidad las sentencias del Juzgado de primera instancia y Audiencia.

MOTIVOS DE CASACION

PRIMERO

Al amparo de lo dispuesto en el número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, por error de Derecho, por contener el fallo de la sentencia recurrida violación del artículo 164 del Código civil y doctrina legal que se citará.

En efecto, la sentencia recurrida ahora en casación quebranta el artículo 164 del Código civil, según el cual: «El padre o la madre, en su caso, no podrán enajenar los bienes inmuebles del hijo en que les corresponda el usufructo o la administración, ni gravarlos, sino por causas justificadas de utilidad o necesidad y previa la autorización del Juez del domicilio, con audiencia del Ministerio Fiscal, salvo las disposiciones que en cuanto a los efectos de la transmisión establece la Ley Hipotecaria.»

Interpretando este artículo, el Tribunal Supremo, en la sentencia de 9 de junio de 1913 (*Gaceta* de 28 de enero de 1914, Colección Legislativa, tomo 45, página 647), ha dicho que: «El contrato de arrendamiento sobre más de seis años es una parcial enajenación del dominio... y no cabe celebrarlo por la madre sin previa autorización judicial para contratar a nombre del hijo copartícipe de la finca.»

Por su parte, la Dirección General de los Registros, en su resolución de 12 de abril de 1909 (*Gaceta* de 22 de mayo de 1909, Colección Legislativa, tomo 32, pág. 498) dice que: «El presente recurso ha sido promovido por el Notario con el objeto de que se declarase extendida con arreglo a las formalidades y prescripciones legales y, por tanto, inscribible, la escritura de arrendamiento por él autorizada en 19 de junio de 1908, y a tal extremo debe limitarse esta resolución, conforme a lo dispuesto en el artículo 57 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria. En dicha escritura, el otorgante, a quien correspondía por razón de la patria potestad el usufructo y la administración de cuatro sextas partes de fincas pertenecientes a sus hijos menores, las dio en arrendamiento, en unión de los demás propietarios, por tiempo de seis años, y confesó haber recibido las rentas correspondientes a tres, estableciendo implícitamente, con

arreglo a lo declarado en el número 5.º del artículo 2 de la Ley Hipotecaria, un verdadero derecho real.

En tal supuesto, es de pertinente aplicación al caso presente el artículo 164 del Código civil, que en términos generales y categóricos prohíbe al padre gravar los inmuebles de los hijos en que le corresponda el usufructo a la administración, sino por causas de utilidad o necesidad y previa autorización judicial, con audiencia del Ministerio Fiscal.

La falta de dichos requisitos vicia el contrato calificado, en cuanto es susceptible de inscripción, como lo ha reconocido este Centro en resolución de 30 de agosto de 1893, sin que contra tal doctrina pueda oponerse la de 28 de mayo de 1897, referente a un caso distinto por el concepto en que convino el arrendamiento la madre compareciente y por la legislación aplicable.»

De ambas citas jurisprudenciales se deduce que el contrato de arrendamiento de duración de seis o más años no puede ser otorgado por los padres a quienes, según ley, corresponde la administración de los bienes de los hijos menores.

Interesa destacar este punto por cuanto que con él se prueba que el aforismo general de que la constitución de un arrendamiento es un acto de administración es en un todo inexacta para lo que se refiere a la legislación y jurisprudencia patria.

No siendo el arrendamiento un puro acto de administración, habrá que estudiar su naturaleza jurídica, que, como hemos visto, queda calificada por la primera de las sentencias transcritas del Tribunal Supremo como acto de enajenación. En todo caso, lo que parece evidente es que la constitución de un arrendamiento es un acto de gravamen, puesto que en realidad limita las facultades dominicales del propietario.

Todo ello sin tener para nada en cuenta hasta ahora el caso concreto que nos ocupa: el de que se trate de un arrendamiento constituido por seis o más años.

Porque, evidentemente, a los efectos de interpretación del artículo 164 del Código civil, lo que interesa es destacar la voluntad del legislador de que no se produzcan actos que en definitiva puedan repercutir en perjuicio de los legítimos intereses de los menores.

Y si por si el acto de constitución de un arrendamiento no puede ser configurado como un acto de administración, y si por otra parte los actos de administración pueden llevar implícitos y parejos actos de gravamen, es evidente que habrá que estudiar si la constitución del arrendamiento que nos ocupa es o no es un auténtico gravamen de los impedidos y prohibidos en cuanto a su realización por los padres sobre el mencionado artículo 164 del Código civil.

Queda centrado, pues, el problema a estudiar si el arrendamiento es un gravamen constituido sobre un inmueble, problema que a su vez se reduce al de averiguar la verdadera naturaleza jurídica del arrendamiento: esto es, si el arrendamiento es un derecho real es evidente que su constitución implica una limitación del dominio.

Es preciso comenzar afirmando, para evitar confusiones, que lo que interesa es la determinación del derecho atribuido al arrendatario por el contrato de arrendamiento. Esto es, el arrendamiento en sí es, desde luego, un contrato, pero de este contrato nacen o se generan un conjunto de facultades, un sistema de derechos subjetivos que son los atribuidos al arrendatario y cuya naturaleza es la que hay que entrar a discutir. Si estos derechos subjetivos reúnen las características o notas de los derechos reales, es evidente que el conjunto de derechos atribuidos por el contrato de arrendamiento al arrendatario será un derecho real, y, por tanto, la constitución de tal derecho real, cuando verse, como en nuestro caso, sobre un inmueble, será un gravamen establecido sobre el mismo, por cuanto que es una limitación del dominio.

Ya COLIN y CAPITANT, en el tomo 4.º de su *Derecho Civil*, pág. 428, hablaban de la facultad de distinguir la posición entre usufructuario y arrendatario.

Sin embargo, por la influencia romana del conocido principio de la ley *emptorum* venia tradicionalmente configurándose el arrendamiento como un contrato.

No obstante, esta configuración romanística hubo de variar con innegable trascendencia en la doctrina y legislación modernas al variar las formas y condiciones sociales. RAIMUNDO NOGUERA, en su conferencia «De la enfiteusis a la enfiteusis», publicada en el tomo V de los *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, pág. 289, distingue a este respecto tres formas reguladoras en evolución histórica de las relaciones entre propiedad y beneficio de la tierra:

Precario, enfiteusis y arrendamiento. Las tres formas han evolucionado siguiendo en ello dos constantes históricas: de una parte, la progresiva amplitud en cuanto al otorgamiento de mayor número de derechos para los no propietarios; de otra parte, la constante tendencia de los propietarios a usar de la forma más beneficiosa para ellos.

A tono con estas evoluciones históricas las distintas legislaciones modernas han configurado de manera distinta la naturaleza jurídica del arrendamiento. De todos es conocido que en Alemania se configura esta institución como un derecho real, mientras que en Francia e Italia es configurado como un derecho personal.

En España, las opiniones varían.

Para SCAEVOLA, BARRACHINA, VERAUZ Y LEZON, MANRESA, MORELL, DE VOEN Y FONCILLAS, es un derecho real.

Para GOMEZ DE LA SERNA, SANCHEZROMAN, LOPEZ DE HARO, VALVERDE, PALOP y LA RICA, sólo es derecho real el arrendamiento inscrito.

Para CLEMENTE DE DIEGO, CASTAN, PEREZ y ALGUER, ROCA SASTRE, y otros, es un derecho personal.

Nosotros afirmamos que se trata de un derecho real indiscutible.

Veamos si cumple los requisitos que caracterizan a este gran grupo de derechos que se comprenden bajo la generalidad de reales.

El primero de los requisitos que se exige para su existencia es el de la inmediatez.

Según los personalistas, comprendemos bajo esta denominación a aquellos que afirman la naturaleza jurídica de derecho personal para el arrendamiento, no existe en el caso de nuestra institución auténtica inmediatez. Recuerdan para ello la Ley V, Título 30, Partida 3.^a, donde se decía que: «Labradores o yugeros o los que tienen arrendadas o alquiladas cosas ajenas, como quiera que ellos son apoderados de la tenencia de ellas, pero la verdadera posesión es de aquellos en cuyo nombre tienen el apoderamiento.» Consecuencia de esto es que los arrendatarios no podían utilizar el remedio de los interdictos que es consecuencia inmediata del carácter a que venimos aludiendo del derecho real.

Pero hoy, después de una progresiva evolución histórica, los arrendatarios sí pueden utilizar interdictos. Para ello basta con recordar una sentencia, ya famosa, de 20 de mayo de 1946.

La razón está en que el arrendatario, *además* de detentador de la cosa, es poseedor de su derecho o, más exactamente, del uso y disfrute de aquél.

Se objetará entonces que el que tenga el arrendatario el uso y disfrute inmediato de la cosa no es por esencia de la posición de arrendatario, sino por obligación -derecho personal- del arrendador.

Tal objetividad carece de valor en cuanto se estudia la naturaleza de las obligaciones del arrendador de responder al arrendatario del uso y disfrute de la cosa arrendada y de mantener ésta en condiciones de proporcionar dicho goce.

Para nosotros la inmediatez en el goce de la cosa por el arrendatario es *independiente* de la obligación del arrendador.

Prueba de ello es que el arrendatario goza de la cosa aunque el arrendador no quiera.

Examinemos como complemento de esta idea la de la permanencia de la relación arrendaticia y su comparación con la de algunos derechos reales limitados. La permanencia es otra de las características de los derechos reales.

Es preciso comenzar afirmando, en frase de LONING, que la permanencia y la temporalidad no se excluyen. Porque el arrendamiento es temporal, hablaremos después del caso de este arrendamiento de autos, de tipo indefinido. Pero es perfectamente comprensible una permanencia institucional dentro de la temporalidad: son cosas distintas, como se ve perfectamente en el caso del usufructo, la permanencia y la perpetuidad.

A reserva de ocuparnos luego del artículo 1.581 del Código civil, veamos ahora cómo el arrendamiento no se extingue por causas distintas de las de otros derechos reales: con ello se probará este carácter de permanencia a que venimos aludiendo.

En efecto, el arrendamiento se extingue:

1.º Por expiración del término (art. 1.569, 1.º), causa también aplicable al usufructo (art. 513, 4.º), cesión a primeras cepas (art. 1.656, 1.º), uso y habitación (art. 529), servidumbres (art. 546, 4.º).

2.º Por falta de pago del precio convenido (art. 1.569, 2.º). Esta causa es también causa del comiso en los censos enfiteúsicos (art. 1.648, 1.º), e incluso es causa de resolución del dominio de la cosa vendida en virtud del juego de los artículos 1.504 y 1.505.

3.º Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato (art. 1.669, 3.º). Es causa del comiso en la enfiteusis (art. 1.648, 2.º, ap. 1.º).

4.º Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer, o no sujetarse, en su caso, a lo que se ordena en el número 2.º del artículo 1.545. Causa de extinción paralela al «abuso grave de la cosa y de la habitación» (art. 529, ap. 2.º) y deterioro grave de la finca dada en enfiteusis que produce el comiso (art. 1.648, 2.º, ap. 2.º).

5.º El mutuo disenso, que también puede producir la extinción de todos los derechos reales, salvo alguno legal y forzoso.

En consecuencia, si los modos de extinción del arrendamiento están dictados ya por otros derechos reales, es evidente que se da la nota de permanencia, como en aquéllos.

Veamos ahora la nota de absolutividad.

Dos argumentos tradicionalmente se han opuesto a la admisión de esta nota a la característica del arrendamiento. De un lado, el artículo 1.571, que recoge el principio de la ley *emptorum*, y, de otro, el artículo 1.560.

Hemos de comenzar afirmando que el arrendamiento no inscrito otorga mayores derechos al arrendatario en caso de derecho de venta que si fuera un mero derecho personal. Cuando el artículo 1.571 otorga frutos por un año, sólo hace traer el artículo 1.567 a colación: en este artículo último es un año el de la duración del plazo no fijado en el arrendamiento. Luego afecta al arrendamiento, cuya duración no se probó indubitadamente, por no estar inscrito, al comprador por el tiempo legal establecido.

Por otra parte, también el arrendamiento no inscrito otorga mayores derechos al arrendatario que al poseedor de buena fe. Para ello basta comparar los artículos 1.571 y 452 relativos a los frutos.

Al extinguirse otorga también más derechos el arrendamiento al arrendatario que el usufructo al usufructuario. Hágase asimismo la comparación entre el mencionado artículo 1.571 y el 472, párrafo segundo, ambos del Código civil. Quiere esto decir que el arrendamiento es un derecho real, lo que ocurre es que la ley limita sus efectos, caso de que no revista una determinada forma o no se haya impuesto concretamente su respeto al comprador.

Esto ocurre en otros derechos reales, se prueba con sólo fijar la atención en el derecho de prenda, cuya naturaleza real nadie discute, que se constituye (artículo 1.863) con los requisitos del artículo 1.867: poniéndose al acreedor o a un tercero de común acuerdo con la posesión de la cosa pignorada. PERO NO SURTE EFECTOS SI NO CONSTA POR INSTRUMENTO PUBLICO LA CERTEZA DE SU FECHA (art. 1.865).

Luego tampoco el principio de absolutividad está ausente de la institución del arrendamiento.

No se diga, como hacen ROCA SASTRE, COSSIO y RUBIO, que lo que respecta al arrendamiento inscrito sólo produce este efecto de oponibilidad con referencia al adquirente posible. Según nuestra opinión, que comparte VALLET DE GOYTISOLO, el arrendamiento inscrito produce los mismos efectos que todo derecho real inscrito. El artículo 34 de la Ley Hipotecaria sólo exige para que entre en juego la fe pública que se trate de «un derecho», sin calificarlo de real.

Tampoco puede ser argumento contra la absolutividad del arrendamiento el que no se dé acción al arrendatario contra los perturbadores extraños.

El artículo 1.560 lo que dice es que el arrendatario sólo tiene derecho en caso de perturbación de mero hecho a ir contra un tercero. Esta tesis nos parece equivocada, porque, en realidad, olvida el artículo 1.560 es una excepción que actúa en aquellos casos en que el arrendatario puede por sí solo defenderse contra un extraño. En los demás casos lo único que ocurre es que el arrendatario deberá actuar conjuntamente con el arrendador citándole de evicción.

Para terminar esta larga y prolija argumentación, que hemos procurado sintetizar al máximo, bastará recordar las sentencias del Tribunal Supremo de 1 de junio de 1909, 9 de junio de 1913 y 24 de abril de 1941, según las cuales «el arrendamiento puede, en algunos casos, bien por la naturaleza de las cosas a que se contraiga, BIEN POR EL LARGO TIEMPO QUE PARA SU DURACIÓN SE ESTIPULE y permita su inscripción en el Registro de la Propiedad, constituir un derecho real a favor del arrendatario».

Si es un derecho real, hemos visto que no puede ser constituido por los padres que tengan la administración de los bienes de los hijos.

Al entenderlo de otra manera, la sentencia que recurrimos infringe el artículo 164 del Código civil, haciendo procedente este motivo de casación.

SEGUNDO

Al amparo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, apartado 1.º, por contener el fallo violación de los artículos 1.543, 1.581 y concordantes del Código civil, así como la doctrina legal que se citará.

En efecto, el tercer considerando de la sentencia que recurrimos en casación sostiene que el término indefinido del contrato no es equivalente a perpetuo, por lo que en modo alguno puede resolverse este contrato.

El artículo 1.543 exige que el contrato de arrendamiento ha de ser determinado en cuanto al tiempo.

En nuestro caso hemos visto que es indefinido.

Pues bien: el Tribunal Supremo, en su sentencia de 15 de octubre de 1924, ha dicho: «Para la existencia de un contrato de arrendamiento de cosa es indispensable, con arreglo al artículo 1.543, que una de las partes se obligue a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto, NO CONCURRIENDO EL PRIMER REQUISITO CUANDO EN UNA ESCRITURA SE DEFINE UN DERECHO DE PROPIEDAD DE UNA CANTIDAD DE AGUA QUE SE ASIGNA A UN MOLINO CONTRA EL PAGO DE UN CANON ANUAL QUE SE FIJA POR TIEMPO «INDEFINIDO», CONCEPTO INCOMPATIBLE CON EL ARRENDAMIENTO.

Bastaría la sola mención de esta sentencia del Tribunal Supremo para que se diera lugar al presente recurso de casación.

Y es que, en realidad, el arrendamiento indefinido es un arrendamiento que, como su propio nombre indica, no tiene fin, no tiene término y las partes no constituyen realmente un contrato de arrendamiento. No se diga, como hace la sentencia que recurrimos, que el artículo 1.581 permite el arrendamiento indefinido cuando dice que «si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento se entiende hecho por años, cuando se ha fijado un alquiler anual; por meses, cuando es mensual; por días, cuando es diario».

La sentencia de la Sala olvida que, precisamente, el caso que examina este primer párrafo del artículo 1.581 es el de la no fijación de plazo. PERO EN NUESTRO SUPUESTO EL PLAZO ESTÁ FIJADO Y MUY BIEN FIJADO: ES UN PLAZO INDEFINIDO.

Quiere ello decir que las partes expresamente quisieron que las relaciones entre ellos existentes se prolongaran indefinidamente: sin limitación, por tanto, de plazo alguno.

Si se pone en relación este artículo con el 1.548, que lo que pretende es, precisamente, evitar que se comprometan las fincas de los menores en arrendamientos superiores a seis años, es evidente que, en nuestro caso, por entrar en juego el plazo indefinido se vulneraría este artículo.

Porque conviene no olvidar que el artículo 1.548, por ser un precepto de contenido prohibitivo, debe ser interpretado de suerte que en ningún supuesto pueda prevalecer en contra de él la voluntad de las partes. Y de seguirse la tesis de la sentencia que recurrimos, es evidente que se llegaría a un momento en que el contrato de arrendamiento tendría vigencia incluso por un tiempo superior a los mencionados seis años a que alude el artículo 1.548.

TERCERO

Al amparo del número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, por violación del artículo 1.285 del Código civil, en relación con el artículo 164 del mismo texto legal y concordantes que se citarán.

Recordemos que de los antecedentes de este recurso se deduce que el contrato firmado por las partes hoy litigantes era de aquellos que establece no una relación jurídica única y determinada, sino un conjunto de las mismas al amparo de la libertad de contratación que tradicionalmente se viene admitiendo en nuestro Derecho.

En dichos antecedentes veíamos que las partes habían convenido no sólo en un arrendamiento indefinido, sino también en una prohibición de enajenar, un derecho de tanteo, un derecho de retracto y promesa de venta.

Pues bien: el artículo 1.285 del Código civil establece que las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras. De esto se deduce que en el contrato de autos no sólo habrá que prestar atención a la cláusula o cláusulas que establecen el arrendamiento en sí, sino aquellas otras que perfilan un conjunto de derechos y dan tónica única a la relación jurídica creada y querida por las partes.

No se trata en nuestro caso únicamente de un contrato de arrendamiento, hay evidentemente más, que no precisa prueba a examinar en casación, por lo que es aplicable la fundamentación del número 1.º y no la del número 7.º del artículo 1.692, dado que, como decimos, la Sala de instancia reconoce la existencia, por otra parte admitida de común acuerdo por ambas partes, de un contrato en el que existen todas las cláusulas que se han transcrito en los antecedentes de este recurso.

Ahora bien, la relación jurídica dimanante se configura por la totalidad de las cláusulas y habrá de ser interpretada en consecuencia atendiendo al conjunto de las mismas.

Pues bien: sin entrar a determinar la naturaleza real u obligacional de los derechos de tanteo, retracto, opción, etc., es evidente que todos ellos en conjunto suponen un gravamen para el que ha de soportarlos.

Y si el artículo 164 impide a los padres establecer gravámenes sobre los bienes de los hijos que aquéllos tengan en administración es evidente la nulidad del contrato de autos en que se establecieron dichos gravámenes por la madre de mi representada.

Al no entenderlo así la sentencia de instancia infringe el artículo 164 en relación con el 1.285 mencionado, ambos del Código civil.

Acertadamente, el juzgador de primera instancia dijo que las partes «quisieron hacer y realmente hicieron un contrato de arriendo con las demás condiciones escritas en el mismo acto en los pliegos unidos al contrato, acto coetáneo que asimismo confirma que las condiciones agregadas estableciendo limitaciones de disponer, derechos de tanteo, retracto, promesa de venta y autorización para realizar obras indeterminadas, disposiciones todas que afectan a la libre disposición del dominio y a la libertad de la finca, por lo que es incuestionable no sólo su naturaleza de gravamen... (considerando 4.º de la sentencia de primera instancia).

La doctrina ha venido, por otra parte, sobre todo a partir de FUBINI y HOMIGER, estudiando los distintos problemas que plantean la agrupación de contratos.

Así se distingue en reuniones de contratos, contratos mixtos y contratos típicos con prestaciones subordinadas de otra especie.

En el primer caso, en el de las uniones de contratos, cada una de las entidades unidas conserva con toda su pureza sus líneas y régimen característico; en el segundo, esa autonomía desaparece y nace un contrato distinto de los anteriores, con un régimen jurídico propio perfectamente diferenciado; en el tercer caso, hay un contrato único, si bien modificado por prestaciones distintas.

Indiscutiblemente, nuestro supuesto no puede ser el primero y si lo catalogamos en la segunda o tercera fase de las mencionadas habremos de concluir que en ningún supuesto es admisible una unión de contratos que vulnere normas de tipo prohibitivo o prestaciones de un determinado contrato que quebranten dichas normas.

Hemos visto como en nuestro supuesto, efectivamente, se produce este quebrantamiento de lo dispuesto en el artículo 164 del Código civil. Pues bien, ni siquiera sería precisa la mención del artículo 1.285 para que efectivamente se decretara la casación de la sentencia que recurrimos.

En virtud de todo lo cual,

SUPLICO A LA SALA que teniendo por presentado este escrito, con su copia y documentos que se acompañan, tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso de casación por infracción contra la sentencia dictada por la Audiencia Territorial de Barcelona en 28 de marzo de 1952 y previa la admisión del recurso se sirva dar lugar a él, casando y anulando la meritada sentencia en base de los motivos que se alegan en el presente recurso y dietando otra en su lugar más ajustada a Derecho, por la que se dé lugar al suplico de la demanda inicio de estos autos, que a todos los efectos damos aquí por reproducida.

Es justicia que pido en Madrid, a 25 de agosto de 1952.