



Roj: **STS 2131/1995 - ECLI:ES:TS:1995:2131**

Id Cendoj: **28079110011995101361**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **10/04/1995**

Nº de Recurso: **160/1992**

Nº de Resolución: **341/95**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **MATIAS MALPICA GONZALEZ ELIPE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a diez de Abril de mil novecientos noventa y cinco.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por La Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, como consecuencia de juicio declarativo de menor cuantía seguido ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Las Palmas de Gran Canaria, cuyo recurso fue interpuesto por D^a Magdalena , representada por el Procurador de los Tribunales D. Cesareo Hidalgo Senen y asistido del Letrado D. Antonio Beltrán Sierra, en el que es parte recurrida D^a Camila representada por el Procurador de los Tribunales D. Eduardo Morales Price y asistida de la Letrada D^a Esmeralda Gómez Sobrino.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Las Palma de Gran Canaria fueron vistos los autos de juicio declarativo de menor cuantía núm. 17/89 a instancia de D^a Camila en su propio nombre y en el de su hijos menores Matías y Germán contra D^a Magdalena sobre nulidad de contrato de arrendamiento.

Por la representación de la parte actora se formuló demanda en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de pertinente aplicación para terminar suplicando: "...dictar sentencia por la que se declare la nulidad del contrato de arrendamiento de fecha 12 de marzo de 1.987, entre la demandada Doña Magdalena , como arrendataria, y el fallecido esposo de mi principal Don Gabino respecto del local núm. NUM000 del EDIFICIO000 " AVENIDA000 , así como del negocio de Bazar, denominado DIRECCION000 , establecido en el mismo, condenando a la demandada a hacer entrega a mi principal del dicho local y negocio, en el mismo estado físico y comercial en que se encontraba el día 12 de Marzo de 1.987, y al abono a mi principal de los perjuicios que con ello se le ha causado; cifrados por ahora en el valor en renta del mismo l de cualquier otro de idéntica naturaleza, por todo el tiempo que la demandada lo ha estado disfrutando ya que mi principal se ha visto privada de toda acción de negocio; así como a las costas del presente procedimiento, por su temeridad y manifiesta mala fe".

Admitida a trámite la demanda se personó en los autos la demandada D^a Magdalena que contestó oponiéndose a la misma, y tras alegar los hechos y fundamentos de derecho de aplicación terminó suplicando: "...dicte sentencia desestimando la demanda y absolviendo a mi representada, con expresa imposición de las costas a la actora.

Por el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Las Palma de Gran Canaria se dictó sentencia de fecha 31 de Julio de 1.990 cuyo fallo es como sigue: "FALLO Que desestimando la demanda presentada por el Procurador D. Alejandro Rodríguez Baldellón en nombre y representación de Doña Camila , debo absolver y absuelvo a la demanda Doña Magdalena de los pedimentos en dicha demanda contenidos, con imposición de las costas procesales a la actora".

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación que fue admitido y sustanciada la alzada la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Las Palma dictó sentencia de fecha 4 de Abril de 1.991



cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLAMOS: Estimando el recurso de apelación interpuesto por Doña Camila , representada por el Procurador D. Alejandro Rodríguez Baldellón, contra la sentencia dictada por el Juzgado de primera Instancia número Dos de Las Palmas, en los autos 17/89, debemos revocar y revocamos dicha resolución y, en consecuencia, estimando la demanda por ella interpuesta contra Doña Magdalena , debemos declarar y declaramos la nulidad del contrato de arrendamiento de 12 de Marzo de 1.987 entre la demandada como arrendataria y el fallecido D. Gabino respecto del local número NUM001 del EDIFICIO000 ", AVENIDA000 , así como del negocio allí instalado, condenando a la demandada a hacer entrega a la actora de dicho local y negocio. Todo ello sin especial pronunciamiento sobre las costas causadas en ambas instancias".

TERCERO.- Por el Procurador de los Tribunales D. Cesareo Hidalgo Senen en nombre y representación de D^a Magdalena se formalizó recurso de casación que fundó en los siguientes motivos:

Primero.- Error en la apreciación de la prueba basado en documentos que obran en autos que demuestran la equivocación del juzgador sin resultar contradichos por otros elementos probatorios (artículos 1.692 número 4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Segundo.- Infracción de las normas del Ordenamiento Jurídico y de la Jurisprudencia que fueron aplicadas para resolver la cuestión objeto de debate, concretamente del artículo 1.384 del Código Civil y sentencias del Tribunal Supremo de 30 de Marzo y 12 de Noviembre de 1.987.

CUARTO.- Admitido el recurso y evacuado el trámite de instrucción se señaló para a celebración de la vista el día 28 DE MARZO DE 1.995 a las 11 horas de su mañana en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. MATÍAS MALPICA Y GONZÁLEZ-ELIPE

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La demandante a cuyo nombre figura la instalación y apertura del negocio "Comercio por mayor aparatos radiotelefonía T.V." sito en la AVENIDA001 de Tirajana núm. NUM001 en el Municipio de San Bartolomé por el que satisface el importe de la Licencia Fiscal pertinente y que se halla ubicado en el local núm. NUM000 de dicho edificio, que adquirió su marido el 18 de Enero de 1.984, interesa en la demanda la declaración de nulidad del contrato de arrendamiento que otorgó su marido el 12 de Marzo de 1.987 sobre el local é industria de que se ha hecho referencia por tiempo de duración de quince años, renta de un millón quinientas mil pesetas anuales y haciendo constar que la mercancía existente en el local correspondiente al giro comercial de destino está valorada en quince millones de pesetas. El marido falleció el 12 de Julio de 1.987 con testamento vigente, -era de nacionalidad española-, de 12 de Marzo de 1.987. Ante la oposición de la demandada se dictó sentencia en primera instancia desestimando la acción de nulidad ejercitada que fue revocada en el recurso de apelación.

SEGUNDO.- El motivo primero del recurso que denunciaba el error en la interpretación de la prueba a tenor del ordinal 4º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil fué inadmitido por Auto de esta Sala de 14 de Mayo de 1.992 por lo que las declaraciones fácticas que contiene la sentencia recurrida al quedar incólumes, han de servir de premisa obligada en la adecuada aplicación del Ordenamiento Jurídico.

TERCERO.- El motivo segundo, al amparo del núm. 5º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil acusa la violación del artículo 1.384 del Código Civil y jurisprudencia cuyas sentencias invoca. El motivo parece a la sola consideración de que según la sentencia recurrida, se está en presencia de un arrendamiento de industria del artículo 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que se rige por el dispositivo legal común y que el negocio, precisamente el negocio, figuraba a nombre de la actora por lo que no habiéndose desvirtuado tal declaración, es patente que conforme al propio artículo 1.384 del Código Civil que se invoca como infringido era la mujer la que debió otorgar el arrendamiento en lugar del marido, porque obviamente conforme al propio contrato, el negocio ó industria instalado en el local era el elemento principal físico, comercial y económico del complejo "local de industria" arrendado y no sólo por el principio "accessorium sequitur principale" sino por el común entender humano de las cosas cotidianas, es evidente que si el negocio figuraba a nombre de la actora que estaba instalado en un local ganancial por principio (artículo 1.347-3º del Código Civil) la intervención administrativa de la mujer en tal industria era especialmente cualificada, que contrajo matrimonio con el comprador el 5 de Mayo de 1.973, siendo así que el local lo adquirió el marido en 18 de Enero de 1.984, por lo que no es aplicable el artículo 1.384 y hay que subsumir el tema contemplado en la normativa general del artículo 1.375 del mismo cuerpo legal, tanto más cuanto que conforme a doctrina inveterada de esta Sala y dado que el tiempo de duración contractual excede de los límites de actos propios de administración en aquéllos contratos de arrendamiento que contienen en su clausulado algunas de las circunstancias que exige el artículo 3-5º de la Ley Hipotecaria para su inscribibilidad en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria estimándose como actos de disposición como es el que aquí se comenta, es por lo que careciendo el contrato



de arrendamiento de autos del consentimiento "uxoris" como paladina y fácticamente declara la sentencia combatida y no descalificada en el recurso, ha lugar a declarar nulo el contrato que carece del consentimiento de la mujer en las circunstancias expuestas (artículo 1.377 del Código Civil).

CUARTO.- Inadmitido el primer motivo y rechazado el segundo ha lugar a la desestimación del recurso con costas a la parte recurrente (artículo 1.715 "in fine" de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español

FALLAMOS

QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de D^a Magdalena contra la sentencia de fecha cuatro de Abril de mil novecientos noventa y uno dictada por la Sección Cuarta de la Iltma. Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria. Con expresa imposición de costas a la parte recurrente. Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con remisión de autos y rollo de apelación en su día recibidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Matías Malpica y González-Elipe, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.