



Roj: **STS 2520/1986 - ECLI:ES:TS:1986:2520**

Id Cendoj: **28079110011986100417**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **17/05/1986**

Nº de Recurso:

Nº de Resolución:

Procedimiento: **RECURSO CASACIÓN**

Ponente: **JAIME CASTRO GARCIA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Núm. 306.- Sentencia de 17 de mayo de 1986

PROCEDIMIENTO: Juicio especial de arrendamientos urbanos.

MATERIA: Arrendamiento de fincas. Obligaciones del arrendatario; Deber de usar la cosa arrendada. Contratos en general. Cláusula «rebus sic stantibus».

DOCTRINA: La doctrina jurisprudencial, acomodándose a lo ordenado en el número 2.º del artículo 1.555, norma que tiene expresivos precedentes en el derecho histórico (Ley 25, párrafo 3, título 2.º, libro 19, del Digesto : «conductor omnia secundum legem conductionis faceré debet»), afirma ese

presupuesto del deber de uso de la cosa que atañe al arrendatario, ya que además normalmente la falta de diligencia en su cumplimiento conllevará demérito para la cosa arrendada y no puede dejarse la efectiva realización de lo pactado a la voluntad de uno solo de los sujetos del contrato bilateral.

Los elementos condicionantes de la cláusula «rebus sic stantibus» han de consistir en una alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplimiento en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración, que tal cambio origine desproporción exorbitante y fuera de todo cálculo entre las correspondientes prestaciones de las partes, y además que todo ello acontezca por la sobrevenida aparición «de circunstancias radicalmente imprevisibles y que se carezca de otro medio para salvar el perjuicio sufrido».

En la villa de Madrid, a diecisiete de mayo de mil novecientos ochenta y seis.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados del margen, el recurso de casación por infracción de Ley y Doctrina legal, contra la sentencia dictada en grado de apelación por a Sala Tercera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio incidentales, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Número Dos de los de Segovia, sobre desahucio de negocio o industria, cuyo recurso fue interpuesto por don Donato , representado por el Procurador de los Tribunales don Carlos Zulueta Cebrián y asistido del Letrado don Cristóbal Rodríguez Salas, en el que es parte recurrida doña Constanza , representada por el Procurador de los Tribunales don Albito Martínez Díez, asistida por la Abogada doña Sonsoles Amunátegui Rodríguez, personada.

Antecedentes de hecho

1. El Procurador don Paulino Rubio Muñoz en representación de don Donato , formuló ante el Juzgado de Primera Instancia de Segovia número dos demanda de Juicio especial de la Ley de Arrendamientos Urbanos, contra doña Constanza ; sobre desahucio de local de negocio, estableciendo en síntesis los siguientes hechos:



Primero. Que su representado don Donato propietario del negocio industrial de «café, bar-restaurante», instalado en la planta baja del edificio de su propiedad sito en Villacastín (Segovia), en el kilómetro 83,500 de la Carretera de La Coruña, y conocido con la denominación de «Restaurante Florida», arrendó dicho negocio a la hoy demandada doña Constanza mediante contrato suscrito en Villacastín el día 11 de noviembre de 1973, - con las estipulaciones que en el mismo constan-. Segundo. Que desde hace aproximadamente unos dos años, la arrendataria doña Constanza , no está usando de la industria arrendada con la diligencia exigible por razón de lo pactado y por la propia naturaleza del bien arrendado, pues al ser éste una Industria de restaurante, bar y cafetería, su uso normal no puede ser otro que el de su funcionamiento diario, abierto al público, como lo había estado antes de arrendarse, con plena utilización de sus instalaciones y servicios, pues para eso se arrendó. Sin embargo es lo cierto que la industria durante el plazo dicho, ha permanecido habitualmente cerrada al público, durante algunos meses de forma absoluta, y en otras abriéndose exclusivamente en algunas horas de los domingos estando cerrada los demás días de la semana. Y en los días que se abre, el uso que se hace de la industria arrendada, es parcial y limitado, ya que solamente funciona el bar, pero no la cocina y restaurante, que permanecen cerrados desde hace mucho tiempo. Tercero. Además del uso normal que la arrendataria viene haciendo de la industria arrendada, el incumplimiento de las obligaciones contractuales, y sus extralimitaciones en perjuicio para la propiedad arrendadora; tiene otras manifestaciones, a las que aludía seguidamente, reservándose expresamente los derechos y acciones que de tales hechos se deriven; habiéndose pactado en la cláusula tercera del contrato la revisión de la renta cada dos años, la arrendataria se viene oponiendo al total cumplimiento de ese pacto, como evidencian los documentos que se acompañaban con los números 7, 8, 9 y 10, por los que se acredita que si bien doña Constanza tenía que estar pagando la renta mensual de 19.808 pesetas, sólo satisface la de 19.550 pesetas al mes, con perjuicio de la propiedad. Por otra parte, la arrendataria ha efectuado obras en el interior y exterior de la finca, con rompimiento de muro, y cambio de instalaciones que ha llevado a cabo sin permiso de la propiedad; y que como son constitutivos de daños, fueron objeto de denuncia penal, estando tramitándose las oportunas Diligencias Previas. La renta última satisfecha por la arrendataria, es la mensual de 19.550 pesetas, que totalizan al año 234.600 pesetas. Termina suplicando se dictase sentencia, declarando haber lugar al desahucio de la demanda, del negocio de industria de café, bar, restaurante, instalado en la planta baja del edificio sito en Villacastín (Segovia), en el kilómetro 13,500 de la Carretera de La Coruña (hoy edificio n.º 6 de dicha Carretera), denominado «Restaurante Florida», que fue arrendado por contrato de 11 de noviembre de 1973, por las causas expresadas en el fundamento IV de la demanda; condenando a la demandada a estar y pasar por esa declaración de desahucio y a que haga entrega del expresado negocio o industria, con el local y todos los muebles, enseres, servicios e instalaciones que la integran, a su propietario, el demandante señor Donato , dentro del plazo ilegal, apercibiéndola del lanzamiento a su costa, en caso contrario y condenando también a la demandada al pago de las costas del pleito. Admitida la demanda y emplazada la demandada doña Constanza , compareció en los autos en su representación el Procurador don Francisco Martín Orejana, que contestó a la demanda, oponiendo en síntesis a la misma: Primero. De acuerdo con el correlativo del escrito de demanda, toda vez que el acto se limita única y exclusivamente al contenido del contrato de arrendamiento suscrito y aportado a autos por él mismo, así como la cita del resto del documento. Segundo. Que disienta de las manifestaciones vertidas en el numeral del escrito de demanda al que se contesta en el presente ya que entendía que se limita única y exclusivamente a efectuar apreciaciones totalmente subjetivas sin apoyo legal alguno. Tercero. En cuanto al correlativo del escrito de demanda, cabe señalar que la renta abonada por su poderdante es la correcta sin que procedan las declaraciones efectuadas por el demandante ya que, haciendo reflexión sobre el apartado del contrato que trata sobre la renta a abonar por la arrendataria llegamos a la apreciación de ser abusiva dicha cláusula al establecer como circunstancia modificativa de la renta el aumento del índice del coste de vida, olvidando totalmente, la posible disminución con lo que el condicionante planteado es claramente abusivo, como antes he apuntado, y, por ello entendemos que nula dicha cláusula, abonándose en la actualidad, por ello, más renta de la contractualmente convenida; terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia declarando no haber lugar a la petición formulada por don Donato , condenándole al pago de las costas causadas previa desestimación de la demanda formulada de adverso contra su representada doña Constanza , con absolución de ésta. Que recibido el pleito a prueba se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente y figura en las respectivas piezas. Unidas a los autos las pruebas practicadas se ordenó traer los autos a la vista con citaciones de las partes, solicitándose por los mismos la celebración de la vista pública, la que tuvo lugar en su día, con asistencia de sus Letrados los que interesasen se dictase Sentencia de conformidad con lo interesado en sus escritos de demanda y contestación. El señor Juez de Primera Instancia de Segovia n.º 2 dictó sentencia con fecha 20 de octubre de 1983 , cuyo fallo es como sigue: Que estimando la demanda interpuesta por e) Procurador don Paulino Rubio Muñoz en nombre de don Donato , contra doña Constanza , debo declarar y declaro haber lugar al desahucio del negocio o industria de café, bar, restaurante, instado en la planta baja del edificio sito en Villacastín, en el kilómetro 83,500 de la Carretera La Coruña (hoy edificio n.º 6 de dicha Carretera), denominado «Restaurante Florida» a que el presente juicio se refiere, condenando a dicha demandada a estar y pasar por la mencionada declaración de desahucio y a que haga entrega del expresado



negocio o industria con el local y todos los muebles, enseres, servicios e instalaciones que la integran, a su propietario el demandante señor Donato , dentro del plazo legal, condenándole asimismo al pago de las costas causadas en el presente pleito.

Interpuesto el recurso de apelación contra la Sentencia de Primera Instancia por la representación de la Demandada doña Constanza y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sala Tercera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, dictó Sentencia con fecha 4 de junio de 1984 , con la siguiente parte dispositiva: Que con estimación del recurso de Apelación interpuesto por la representación procesal de doña Constanza , contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Segovia, con fecha veinte de octubre de mil novecientos ochenta y tres , debemos revocar y revocamos dicha resolución y en su lugar desestimamos la demanda de desahucio formulada por la representación de don Donato , contra la mencionada doña Constanza , respecto a la industria emplazada en el kilómetro 83,500 de la carretera de La Coruña, hoy edificio n.º 6 de dicha carretera conocida con el nombre de «Restaurante Florida», sin expresa condena en costas en ambas instancias.

El 22 de enero de 1985, el Procurador don Carlos de Zulueta y Cebrián en representación de don Donato , ha interpuesto recurso de Casación por Infracción de Ley y Doctrina Legal, contra la sentencia pronunciada por la Sala 3.ª de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, con apoyo en los siguientes motivos: Primero. Al amparo del antiguo n.º 1 del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , y del hoy n.º 5 de dicho precepto legal, por infracción del ordenamiento jurídico y concretamente por el concepto de interpretación errónea del n.º 2 del artículo 1.555 del Código Civil, en relación con la causa 3.ª del artículo 1.569 del mismo Código , al desestimar la Sentencia impugnada la demanda, no dando lugar al desahucio por considerar que sobrevinieron circunstancias extrañas e imprevisibles por las partes al tiempo del contrato. El nudo fundamental de la cuestión que se plantea en el presente recurso está en la valoración jurídica que, en el presente caso, tiene la apertura al tráfico de una Autopista Madrid-Adanero, en relación con la situación del establecimiento, como determinante de la reducción de las posibilidades de explotación del «Restaurante La Florida» y su posible estimación como «circunstancia extraña e imprevisible por las partes», al tiempo de contratar, llegando la Sala a la convicción de que, las expuestas razones, ajenas por completo a la arrendataria, son las determinantes de la gran reducción en la explotación del negocio, que si bien cuando fue tomado en arriendo en 11 de noviembre de 1973 presentaba, debido a su emplazamiento, unas presentes y buenas perspectivas, posteriormente se produjo el mencionado y grave como violación de clientela que no puede encuadrarse como violación de la ya mencionada normativa del artículo 1.555 del Código sustantivo. Si la desviación de tráfico, sólo podía afectar a vehículos que desde 1973, ya no pasaban por delante del establecimiento objeto del arrendamiento, es evidente que la apertura al tráfico de la Autopista Madrid-Adanero, ni tuvo ni podía tener influencia alguna en los motivos que impulsaron a la arrendataria a decidir el no uso completo, disminuyendo la explotación de la industria arrendada, en el año 1981, cuando ya llevaba varios años abierta al tráfico, incluso en su último tramo. La Sentencia recurrida, al no entenderlo así y desestimar la demanda de desahucio es indudable que está interpretando erróneamente el n.º 2 del artículo 1.555, en relación con la causa 3.ª del artículo 1.569 del Código Civil , debiendo ser casada por el presente motivo. Segundo. Al amparo del n.º 1 del antiguo artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y del n.º 5 del vigente en la actualidad, por incurrir la Sentencia impugnada en el concepto de aplicación indebida del principio establecido en el artículo 1.105 del Código Civil, en relación con el número 2 del artículo 1.555 del mismo Código , al desestimar la demanda de desahucio, basándose en la concurrencia de circunstancias extrañas e imprevisibles para las partes, que no eran tales, infringiendo así el ordenamiento jurídico. La Sentencia recurrida libera a la arrendataria de la responsabilidad derivada del incumplimiento de la obligación de usar de la cosa arrendada con la diligencia de un padre de familia, desestimándola al uso pactado, basándose en que la Autopista de Madrid-Adanero desvió muy considerablemente el tráfico, que con anterioridad circulaba por la carretera hacia La Coruña, y que tales razones son las determinantes de la gran reducción de la explotación del negocio, que si bien cuando fue tomado en arriendo en 11 de noviembre de 1973, presentaba, unas presentes y buenas perspectivas, posteriormente se produjo el mencionado y grave descenso de clientela que no puede encuadrarse como violación de la normativa del artículo 1.555 del Código sustantivo , frustrándose por las referidas circunstancias extrañas e imprevisibles por las partes. Pues bien, ninguna de las circunstancias sobrevenidas con posterioridad a la celebración del contrato tienen las condiciones precisas para ser encuadradas dentro del caso fortuito, y no pueden considerarse en forma alguna extrañas e imprevisibles por las partes, es indudable que ésta está haciendo una aplicación indebida del principio contenido en el artículo 1.105 del Código Civil . Resultando, por tanto, evidente que la Sentencia de la Sala 3.ª de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, aplicó indebidamente el principio contenido en el artículo 1.105 del Código Civil a un supuesto en el que no se daba circunstancia alguna ni extraña ni imprevisible que pudiese alterar las buenas perspectivas existentes al tiempo del otorgamiento del contrato ni justificar el incumplimiento de su obligación por parte de la arrendataria (la del n.º 2 del artículo 1.555 del mismo Código), dicha Sentencia debe ser anulada, casándola también por el presente motivo.



4. Admitido el recurso y evacuado el trámite de instrucción se señaló para la celebración de la vista el día 30 de abril del presente año.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. don Jaime de Castro y García.

Fundamentos de Derecho

Como antecedentes que importan para la decisión del recurso han de ser destacados los que se pasan a relatar, plenamente acreditados y sobre cuya realidad no se suscitó controversia en los autos: 1.º A medio de contrato de 11 de noviembre de 1973 el actor recurrente arrendó a la demandada recurrida «la industria de Café Bar Restaurante (de nombre comercial Florida), que viene ejerciendo desde hace bastantes años el propietario arrendador, y en la cual existen además todos los enseres, muebles y servicios que figuran relacionados en el inventario adjunto» (estipulación primera). 2.º La duración del arriendo fue fijado en cinco años, «prorrogables indefinidamente a voluntad de la arrendataria, a no ser que incurriera en alguna causa resolutoria» (estipulación segunda), e incluso se concedió a doña Constanza un atípico derecho «para traspasar la industria que recibe en arriendo», con los correspondientes que asisten al arrendador conforme a la legislación arrendaticia urbana vigente, «a pesar de que el arrendamiento de industria está excluido de la misma» (estipulación décima). 3.º El establecimiento industrial de que se trata, que se hallaba en plena actividad al tiempo de su cesión en arrendamiento y con el mismo ritmo fue explotado en los primeros años por la locataria, a partir de 1981 experimentó una radical mutación y la industria referida decreció hasta el punto de que fue cerrado al público el servicio de restaurante y el café-bar tan sólo abierto los días festivos y sus vísperas. 4.º Varias actas notariales de presencia (27 de mayo de 1982, 17 de febrero y 5 de mayo de 1983) comprobaron que el local «está cerrado completamente y no tiene ninguna luz ni en el interior ni en el exterior», a pesar de que la observación fue realizada en horas adecuadas a la índole del negocio. 5.º La arrendataria, que entiende marginada de toda posible sanción su conducta pues, a su entender, «no existe disposición que establezca la supuesta obligación de abrir el negocio a diario» (hecho segundo del escrito de contestación a la demanda), solicitó y obtuvo de la Jefatura Provincial de Turismo el cierre de la industria «por asuntos familiares» durante los meses de enero, febrero y marzo de 1983 (comunicación el folio 86 y hecho segundo del escrito de contestación); y según certifica la Dirección Provincial del Instituto Nacional de la Seguridad Social en Segovia (folio 109), la misma doña Constanza, «titular que fue de un bar restaurante en la localidad de Villacastin, ha sido declarada pensionista, afecta de una invalidez absoluta para todo trabajo, con efecto de 1 de mayo de 1978».

El uso de la cosa arrendada, sin duda primordial derecho del arrendatario, tiene no obstante también un aspecto obligacional, de manera que cuando tal utilización no se efectúa o se lleva a cabo sin acomodarse a la diligencia del hombre medio, sirviéndose del objeto sin atenerse a lo pactado o a lo requerido por la naturaleza de la cosa si no mediare estipulación concreta, se incide en causa de incumplimiento contractual justificativa del desahucio (artículos 1.556 y 1.569, causa 3.ª, del Código Civil y sentencia de 7 de enero de 1981), pues el no uso o el uso esporádico y anómalo hay que entender, salvo prueba en contrario, que acarrea perjuicio para el interés del arrendador, como acontece en el supuesto -sin duda característico- de paralización de la empresa arrendada por un período de tiempo que rebase el prudencial, en caso de la sobrevenida de un suceso inesperado; y en tal sentido la doctrina jurisprudencial, acomodándose a lo ordenado en el número 2.º del artículo 1.555, norma que tiene expresivos precedentes en el derecho histórico (Ley 25, párrafo tres, título 2.º, libro 19, del Digesto: «conductor omnia secundum legem conductionis faceré debet», afirma ese presupuesto del deber de uso de la cosa que atañe al arrendatario, ya que además normalmente la falta de diligencia en su cumplimiento conllevará demérito para la cosa arrendada y no puede dejarse la efectiva realización de lo pactado a la voluntad de uno solo de los sujetos del contrato bilateral (sentencias de 22 de junio de 1920, 6 de octubre y 9 de diciembre de 1953, 21 de enero de 1955, 28 de enero de 1957, 23 de junio de 1959, 3 de julio de 1965 y 17 de noviembre de 1970).

También ofrece interés para la cuestión debatida recordar el aserto apodíctico de que el contrato es fuente de obligaciones, que han de cumplirse con arreglo a lo convenido (artículos 1.255 y 1.278), siempre con adecuación a las pautas de la buena fe (artículos 7 y 1.258); y si bien por aplicación de una implícita cláusula rebus sic stantibus o de la teoría de la presuposición y base del negocio cabe que una profunda alteración de las circunstancias, operante como un aleas anormal, pueda conducir a la resolución del vínculo obligatorio o a su acomodación a los nuevos módulos económicos, por defecto de la base negocial y haber sido roto el equilibrio de las prestaciones por esa imprevisible mutación fáctica, la jurisprudencia, además de advertir sobre la cautela con que tal posibilidad debe ser acogida (sentencias de 31 de marzo de 1960, 31 de octubre de 1963, 15 de marzo de 1972 y 9 de mayo de 1983, entre otras), para evitar que a su sombra los organismos jurisdiccionales creen una convención distinta a la libremente pactada por los interesados (sentencia de 26 de marzo de 1963), tiene puntualizado repetidamente que los elementos condicionantes de tal facultad de modificar el contrato, han de consistir en una alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento



del cumplimiento en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración, que tal cambio origine desproporción exorbitante y fuera de todo cálculo entre las correspondientes prestaciones de las partes, y además que todo ello acontezca por la sobrevenida aparición «de circunstancias radicalmente imprevisibles y que se carezca de otro medio para salvar el perjuicio sufrido» (sentencias de 17 de mayo de 1957, 6 de junio de 1959, 15 de marzo de 1972 y 27 de junio de 1984).

Entablada demanda en el presente caso por el arrendador instando el desahucio de la arrendataria por «cierre habitual del establecimiento arrendado, que produce un evidente desmerecimiento del mismo», la sentencia recaída en el primer grado acoge la pretensión deducida, argumentando que siendo incontestable que el uso propio de un negocio de bar y restaurante es «la diaria explotación total, con apertura al público», el cierre del restaurante por la demandada y la intermitente actividad del bar, con tan prolongadas interrupciones, «perjudica notablemente al objeto arrendado (industria en su propia condición de tal y como negocio) y hace incurrir a la arrendataria en incumplimiento de la obligación de usarlo, para conservarlo y devolverlo como lo recibió»; mientras que la Sala de instancia rechaza la demanda por entender que «la gran reducción en la explotación del negocio» es debida a la disminución de la clientela provocada por la apertura «de la autopista Madrid-Adanero, que desvió muy considerablemente parte del tráfico que con anterioridad circulaba por la carretera hacia La Coruña, lo que originó una grave reducción de ingresos».

5. Los dos motivos del recurso de casación formalizado por el arrendador, íntimamente enlazados y que por lo mismo han de ser objeto de un examen conjunto, denuncian -respectivamente- infracción del número 2º del artículo 1.555 del Código Civil, relacionado con la causa 3.ª del 1.569 del propio Cuerpo legal, y «aplicación indebida del principio establecido en el artículo 1.105 del mismo Código, en relación con el número 2º del 1.555, al desestimar la demanda de desahucio basándose en la concurrencia de circunstancias extrañas e imprevisibles para las partes, que no eran tales», pues el tramo de la vía indicada hasta las inmediaciones de Villacastín ya estaba abierto al tránsito al tiempo de la celebración del contrato; impugnación que merece prosperar, por las siguientes razones: A) Ni la desviación de gran parte de los vehículos, acogiéndose a la comodidad de la nueva ruta, puede significar una «alteración extraordinaria de las circunstancias», como requiere la doctrina jurisprudencial, ni puede hablarse de que se trata de una situación de hecho «radicalmente imprevisible», pues por notorio es sabido que una obra de tal envergadura no surge súbitamente, sino que viene precedida de dilatadas y complejas tareas preparatorias (proyecto puesto en conocimiento del público, conversaciones con los dueños de los terrenos para alcanzar una composición amistosa, expropiaciones en no pocos casos, explicaciones, obras de construcción propiamente dichas, etc.) que hace inveraz cualquier alegación de ignorancia por los habitantes de la zona afectada; a lo que cabe añadir que la arrendataria no alega desconocimiento de que las obras de la autopista estaban proyectadas e incluso iniciadas en la fecha de celebración del contrato de arrendamiento, sino que la culminación («creación») de la misma «desvió en gran medida el tráfico que rodaba por la vía antedicha» (hecho segundo del escrito de contestación a la demanda), ocasionando la disminución de la clientela. B) El principio pacta sunt servando y tampoco las directrices de la buena fe permiten a la arrendataria la práctica destrucción del negocio de hostelería arrendado, con cierre del restaurante y apertura del café-bar en día tan espaciados, que en un orden efectivo equivale a la desaparición del establecimiento tal como existía a la hora de la celebración del contrato. C) Autorizar a la arrendataria para que con el pretexto de la falta de concurrentes para realizar consumiciones proceda al cierre o clausura de una parte importante del establecimiento y abra la otra con dilatada intermitencia y a su albedrío, sería tanto como entregarle a su soberana voluntad el cumplimiento de lo pactado, con flagrante vulneración del artículo 1.256 del Código Civil; pues lo conducente, a la vista de esas nuevas circunstancias que se dicen, sería prestar el servicio de restaurante con la calidad y esmero posibles para atracción de los viajeros. D) Es inaceptable el razonamiento de la sentencia recurrida de que «no se puede exigir a la arrendataria la explotación antieconómica de una industria» una vez que «se frustró la obtención de beneficios»; pues en tal hipótesis lo que impone la bonafides es prescindir del pactado derecho de prórroga, teniendo por extinguido el vínculo con las consecuencias liberatorias aparejadas, máxime atendida la situación personal de la recurrida («pensionista afecta de una invalidez absoluta para todo trabajo», con la prohibición consiguiente de la anterior actividad como trabajadora autónoma), que explica elocuentemente el cese de hecho en la explotación del negocio arrendado, mas no retener el establecimiento a pesar del grave incumplimiento de lo convenido animada por no se sabe qué expectativas económicas, pero con patente menoscabo de la empresa y en claro perjuicio del arrendador.

6. Por todo lo expuesto procede la estimación del recurso, casando la sentencia recurrida y dictando por separado la que corresponde sobre la cuestión planteada, tal como previene el artículo 1.745 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su anterior redacción aplicable al caso; sin imposición de las costas del recurso.

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



FALLAMOS

Que estimando el recurso de casación por Infracción de Ley y Doctrina legal interpuesto por don Donato , ha lugar a la casación y anulación de la sentencia que, con fecha 4 de junio de 1984, dictó la Sala Tercera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, sin hacer especial imposición de las costas; y líbrese a la citada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de sala remitidos.

ASI, por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA, pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- Jaime de Castro y García.- Rafael Pérez Gimeno.- José Luis Albacar López.- Matías Malpica González Elipe.- Antonio Carretero Pérez.- Rubricado.

Segunda Sentencia

En la villa de Madrid, a diecisiete de mayo de mil novecientos ochenta y seis.

antecedentes

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados del margen, el recurso de casación por Infracción de Ley y Doctrina legal, contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sala Tercera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio incidentales, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Número Dos de los de Segovia, sobre desahucio de negocio o industria, cuyo recurso fue interpuesto por don Donato , representado por el Procurador de los Tribunales don Carlos Zulueta Cebrián y asistido del Letrado don Cristóbal Rodríguez Salas, en el que es parte recurrida doña Constanza , representada por el Procurador de los Tribunales don Albito Martínez Diez, asistida por la Abogada doña Sonsoles Amunátegui Rodríguez, personada.

fundamentos

Por los fundamentos de hecho y de derecho de la precedente sentencia de casación, que se dan por reproducidos, teniéndolos como parte de la presente; y

1. En virtud de lo razonado y haciendo propia la fundamentación lógico-jurídica aducida por el Magistrado Juez de Primera Instancia número dos de Segovia, salvo la última parte del considerando cuarto y el quinto, por hacer referencia a causa de desahucio que en la demanda fueron objeto de expresa reserva, ha de ser confirmada la sentencia pronunciada en el primer grado.

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

FALLAMOS

Que debemos confirmar y confirmamos la sentencia dictada con fecha veinte de octubre de mil novecientos ochenta y tres por el señor Magistrado Juez de Primera Instancia número dos de Segovia. Y en consecuencia estimando la demanda interpuesta por don Donato contra doña Constanza , declaramos haber lugar al desahucio pretendido del negocio o industria de café-bar y restaurante a que el presente juicio se contrae; condenando a la demandada a que haga entrega al arrendador demandante de la expresada industria con el local y todos los muebles, enseres, servicios e instalaciones que lo integran, apercibiéndola de lanzamiento si no lo verifica dentro de plazo legal, y condenándola asimismo al pago de las costas causadas en la primera instancia.

ASI, por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- Jaime de Castro y García.- Rafael Pérez Gimeno.- José Luis Albacar López.- Matías Malpica González Elipe.- Antonio Carretero Pérez.- Rubricado.

Publicación: Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Excmo. Sr. Magistrado don Jaime de Castro y García, 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. En Madrid, a diecisiete de mayo de mil novecientos ochenta y seis.