

DR 07 19

Derecho civil, guión número 15. Una sentencia del Tribunal Supremo sobre actos propios. Bueno, ya sé que conforme a lo previsto el último día, habéis recibido en vuestro domicilio el material para la reunión de hoy.

Vamos a analizar una sentencia del Tribunal Supremo en torno a la doctrina de los propios actos. El material es mecanografiado, el que suministra una de las más conocidas colecciones jurisprudenciales, y para que nuestros oyentes estén en la medida de lo posible, en las mejores condiciones, vamos antes de nada a leerlo. Después veremos cómo ha trabajado cada uno en torno a él, y finalmente estaremos en condiciones de hacer el análisis de la doctrina que en esta sentencia concreta ha establecido el Tribunal Supremo.

Empezará a leer José Ramón. Sentencia de 26 de junio de 1964. Civil.

Retracto arrendaticio urbano. Renuncia. Actos propios.

En el juzgado de primera instancia de Novelda, se formuló demanda por don Jaime, arrendatario de una vivienda, contra don Antonio, propietario de la misma, en súplica de que se diera lugar al retracto de la finca, que había sido vendida por su propietario, el don Antonio demandado, en el precio total de 2.800 pesetas, sin que se cumpliesen los requisitos exigidos por la Ley de Arrendamientos Urbanos para estos casos, consignando el actor don Jaime la expresada suma, y haciendo la manifestación de encontrarse dispuesto a satisfacer cualquier pago legítimo. Don Antonio, el demandado, se opuso al considerar improcedente la demanda, por ocupar el demandante solamente una parte de la casa vendida, y además, por ser su verdadero precio de adquisición, el de 33.000 pesetas. Bueno, ahora sigue tú, Juan Antonio.

El juez de primera instancia dictó sentencia, desestimando la demanda con imposición de costas al actor don Jaime. Apelada la sentencia, la audiencia la revocó, y estimando la demanda, declaró haber lugar al retracto, condenando al demandado don Antonio a otorgar la correspondiente escritura de compraventa, a favor del don Jaime, previo pago de las 2.800 pesetas, y demás pagos legítimos. Interpuesto recurso de casación, por un único motivo, se dio lugar a él, dictándose nueva sentencia, confirmatoria de la del juez de primera instancia.

Bien, de nuevo, lee José Ramón. Estaba mirando lo que había hecho el mudela, pero sigo. Considerando que el derecho de retracto nace en el momento de la venta, y no en el de la notificación al inquilino, de la que arranca el plazo para el ejercicio de la acción, y declarado aprobado por la sala, que por el inquilino se pagaron los recibos a nombre del nuevo dueño, aceptando su condición, que se le reclamaron como a tal dueño, reparaciones necesarias que fueron hechas, y que en dos actos de conciliación, los años 1959 y 1961, el inquilino reconoció la causa de denegación de la prórroga, y mostró su conformidad con abandonar la vivienda.

Tales actos no pueden menos de estimarse como reveladores, de modo inequívoco, de que reconoció su condición de propietario definitivo de la finca, porque no estaba en su ánimo

ejercitar la acción de retracto, lo que supone una renuncia implícita de su derecho, que ya estaba nacido, pues entraña un abandono consciente del mismo, con significación y eficacia jurídica, contrarias a la acción después entablada. Lo que contraría el principio de que nadie puede ir contra sus propios actos, por lo que se impone el apreciar que, renunciado el derecho de retracto implícitamente, renuncia inferida de hechos concluyentes que denotan la voluntad de hacerla, pues la petición de reparaciones y el reconocimiento de la necesidad del nuevo dueño de ocupación del local por su hijo, y la disposición de abandonarlo, no pueden tener otra significación que el deliberado propósito de no ejercitar el derecho de retracto, y estos actos expresivos de la renuncia, imposibilitan el ejercicio de la acción. Aunque detalles más completos de la venta se hayan conocido después, por lo que se impone estimar el motivo único del recurso, y en su consecuencia, dejar sin efecto la sentencia recurrida, y confirmar la del juzgado, imponiendo las costas de la primera instancia al actor recurrido, y sin hacer expresa condena de las causadas en la apelación, y en el recurso.

Muy bien, pues ahora que comience Almudena, a ver qué has hecho. Es muy poco, pues me he limitado a subrayar en los folios recibidos las frases principales para mí, pero no he hecho una construcción con ellas, y así salen como a pedazos. Bien, pese a esa manifestación de pereza, léenos lo que has hecho.

Jaime Arrendatario, actor y retrayente. Antonio Propietario, vendedor y demandado de retracto. Precio de la venta, 2.800 pesetas.

Desde luego no te has esforzado excesivamente, pero tampoco es exacta tu anterior afirmación, ya que no has simplemente subrayado unas frases, sino que las has abreviado, con bastante fortuna. Pero aún faltan datos importantes. A ver si José Ramón los ha cazado.

Vamos a ver. Jaime es inquilino, es inquilino. También empieza el plaito, y en él pretende que se le reconozca la facultad de ejercitar el retracto.

Antonio, que es el arrendador frente al que se entabla la demanda de retracto, ha vendido la finca por un precio de 33.000 pesetas. Y Jaime, que debe de ser un listillo, quiere quedarse con ella por 2.800 pesetas. Bien, es evidente que has trabajado un poco más, pero realmente introduces un elemento nuevo que tiene muy poca importancia, y en cambio te dejas olvidado el que yo estoy esperando.

Vamos a ver si Juan Antonio ha sido más afortunado, ahora que ya casi es el último. Como yo lo tengo escrito, poco puedo beneficiarme de lo que han dicho mis compañeros, aparte de que eso no sería juego limpio. Qué bonito.

Bueno, vamos a ver. Jaime es inquilino, es el actor y ejercita el derecho de retracto por el precio que conoce de 2.800 pesetas de la finca alquilada vendida por Antonio. Antonio, el demandado, se opone por ser el precio de 33.000 pesetas en vez de las 2.800 que le ofrecen, y además porque al no ser Jaime inquilino de toda la finca vendida, no le corresponde realmente, conforme a la ley de arrendamientos urbanos, el derecho de retracto sobre la parte que no

lleva él en arrendamiento.

Bueno, yo creo que la pelota sigue en el tejado, pero... Ah, José Ramón quiere añadir algo más, a ver. Sí, quería añadir que hay un arrendamiento, hay una venta que abriría el camino al derecho de retracto si se cumpliesen las condiciones legales para él, y hay un intento de buen negocio por parte del que intenta ejercitar el retracto por un precio muy inferior al real, y por eso es justo que el Tribunal Supremo le dé palmetazo y no le concede el retracto. Es realmente sorprendente que después de tanto hablar y de haber anunciado que era una sentencia sobre actos propios, ninguno haya pensado en buscar dónde están precisamente esos actos propios que han sido los que han acarreado para Jaime, el retrayente, la pérdida del pleito.

Es, por otra parte, importante resaltar cómo la solución justa del caso exigía la pérdida de la pretensión de retracto de Jaime. Para ello, se le brindaban al Tribunal dos motivaciones distintas. La primera consistía en que, al no ser Jaime inquilino de la totalidad del objeto vendido, no tenía derecho a retraerlo entero, conforme a la ley de arrendamientos urbanos, como muy bien ha puesto de manifiesto Juan Antonio.

La segunda, introducida dada la inconsistencia de la prueba practicada en autos sobre el extremo anterior, consiste en un elemento complementario, mejor acreditado en los autos, que lleva precisamente al mismo resultado justo por otro camino. La doctrina de los propios actos, tal como ha sido tradicionalmente interpretada por el Tribunal Supremo y plasmada adecuadamente en una serie de actos. El pago de los recibos a nombre del dueño, el reconocimiento de la cualidad de dueño en dos actos de conciliación, la reclamación al demandado de reparaciones necesarias en la vivienda que el inquilino ha conseguido, del nuevo dueño.

Según eso, ¿en qué estriba el fundamento de la sentencia? En los actos que, anteriormente a la iniciación del pleito entablado para ejercitar el retracto, había realizado el pretendido retrayente y de los que él quería olvidarse. Fijaos cómo lo dice el Tribunal Supremo. Declarado probado por la sala, que por el inquilino se pagaron los recibos a nombre del nuevo dueño, aceptando su condición que se le reclamaron como a tal dueño, reparaciones necesarias que fueron hechas y que en dos actos de conciliación, los años 1959 y 1961, el inquilino reconoció la causa de denegación de la prórroga y mostró su conformidad en abandonar la vivienda, tales actos no pueden menos de estimarse como reveladores de modo inequívoco de que reconoció su condición de propietario definitivo de la finca porque no estaba en su ánimo ejercitar la acción de retracto, lo que supone una renuncia implícita de su derecho que ya estaba nacido, pues entraña un abandono consciente del mismo con significación y eficacia jurídica contrarias a la acción después entablada, con lo que contraría el principio de que nadie puede ir contra sus propios actos.