

DR 07 12

Derecho civil. ¿Cómo ha de ser invocada la jurisprudencia? Guión número 10. Conforme hemos anunciado en la emisión anterior, nos vamos a ocupar hoy de cómo ha de ser invocada la jurisprudencia.

Realmente todos los letrados usan la jurisprudencia, pero es conveniente hacer notar que no todos lo hacen con lo que yo llamaría la deseable honradez científica, aun haciéndolo generalmente de plena buena fe. Junto a estos existe un grupo mínimo que aprovecha la forma no técnica de usar la jurisprudencia para subterfugios que les ofrecen meras victorias pírricas, ya que tanto el letrado de la parte contraria como el propio juez, aun sin ser puesto en antecedentes por el otro letrado, descubre fácilmente el truco empleado. Explíquenos antes eso que ha llamado truco.

Yo preferiría empezar por otro aspecto, pero vamos a tratar ese antes conforme a vuestros deseos. Lo primero que hay que tener en cuenta es que la sentencia es, además de una solución justa y técnica para un problema planteado, una creación literaria, normalmente redactada íntegramente por el magistrado ponente con sólo leves retoques de sus compañeros. En ella se acusa perfectamente el estilo literario del magistrado ponente de tal suerte que, leídas unas cuantas sentencias, es relativamente fácil identificar la redacción de cada magistrado.

Precisamente por esto es factible entresacar una frase de una sentencia y, hecho eso, tratar de demostrar que el Tribunal Supremo ha dicho una cosa que no había pensado decir nunca, y esperar a ver si el Tribunal, ante a quien así se argumenta, no se toma la molestia de descubrir la trampa que suele completarse aduciendo fechas de sentencias que ni siquiera existen. Profesor, cuando Juan Antonio pidió que nos explicase ante todo el truco, usted aludió a que preferiría empezar por otro aspecto. Ahora desearía saber cuál era ese.

En la sentencia conviene distinguir lo que yo llamaría tres partes. La primera es el verdadero conflicto de intereses a que la sentencia da solución. La segunda es la verdadera decisión que se asume y en virtud de qué fundamentos legales se toma esa decisión.

Y esto es lo que llamamos, si queréis, un poco presuntuosamente, ratio decidendi, o razón de la decisión adoptada. La tercera parte alude más bien a una especie de adornos literarios o generalizaciones excesivas que sirven para hacer coherente la decisión tomada. Y al propio tiempo, otorgar cierta galanura literaria a la sentencia y que llamamos óbiter dictum, de lo cual se puede y se debe prescindir.

El punto por donde tiene que empezarse a estudiar una sentencia es en el análisis del conflicto de intereses planteado entre los litigantes y al que la sentencia da una solución. Examinaremos hoy, para comprobar lo dicho hasta aquí, la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de enero de 1971 incluida en el repertorio de jurisprudencia de la Editorial Aranzadi del mismo año 1971

con el número de repertorio 221. Los antecedentes de hechos necesarios para el estudio de esta sentencia se recogen en los considerandos de la misma.

La forma ideal de presentar esta sentencia sería por el contrario así, conforme a la lectura que nos va a hacer Juan Antonio. El padre del actor y el padre de la demandada concertaron en el año 1928, en un único documento, dos contratos. A. Un contrato de arrendamiento de solar por precio cierto abonable por semestre y por un plazo inicial de cuatro años, susceptible de prórrogas semestrales siempre que se estuviera al corriente en el pago de la renta.

Eran condiciones importantes expresamente pactadas, la prohibición de subarrendar y que las obras y mejoras quedarían a favor del propietario del solar sin indemnización alguna. B. En el mismo documento concedía el propietario una opción de compra del solar en precio de 1750 pesetas, a la que no se fijó plazo de ejercicio, sino únicamente un plazo antes del cual no podría ejercitarse y se insistió en que para el ejercicio de esta opción de compra era requisito absolutamente imprescindible el encontrarse al corriente en el pago de las rentas debidas por razón de arrendamiento. Sigo yo.

El arrendatario construyó en el solar un edificio de planta baja y alta que subarrendó en contra de lo expresamente pactado en el documento inicial. El arrendatario pagó puntualmente la renta hasta el año 1964 y en el año 1967 hizo un requerimiento notarial al propietario solicitando el pago de la renta atrasada a la vez que pedía fijación de día y hora para el otorgamiento de la escritura de compra del solar por el precio fijado en 1928, 39 años antes, de 1750 pesetas. Ahora Almudena nos va a leer el resumen del conflicto tal como fue planteado ante los tribunales.

El propietario formuló demanda solicitando, primero, la declaración de prescripción de la acción personal derivada del contrato por haber transcurrido más de 30 años. Segundo, que no había cumplido el arrendatario con sus obligaciones contractuales por haber subarrendado. Tercero, que no podía ejercitar el arrendatario la opción de compra por no estar al corriente en el pago de las rentas del arrendamiento.

Cuarto, que se declarase que las obras realizadas en el solar debían quedar a favor del propietario conforme a lo pactado. José Ramón, continúa tu. El arrendatario se opuso a estas peticiones alegando incumplimiento de la otra parte y solicitó en demanda reconvencional la condena de la parte contraria al otorgamiento de la escritura de venta.

El juzgado rechazó la demanda y estimó la reconvención. La audiencia en apelación confirmó la sentencia del juzgado. Interpuesto recurso de casación por varios motivos se dio lugar a él y se accedió a las peticiones de la demanda inicial del propietario en base a la doctrina siguiente.

Considerando que los motivos primero y tercero del recurso ambos al amparo del número primero del artículo 1692 de la ley de enjuiciamiento civil por violación el tercero de lo dispuesto en el artículo 1281 del Código Civil y por interpretación errónea de los artículos 1445 y 1451 del Código Civil en el primero se plantea a la casación el problema de la calificación

desafortunada que dio la instancia al contrato de primero de junio de 1928 impugnando, apoyándose en su literalidad dicha calificación que fue la de contrato de compraventa de los definidos en el artículo 1445 cuando en realidad lo que se consagra en él es una verdadera promesa de venta de las aludidas en el artículo 1451 del mismo cuerpo legal que sólo engendra acciones en favor de cada una de las partes contratantes para exigir su cumplimiento y es procedente acoger ambos motivos pues según los términos claros del mencionado contrato en él se conciertan dos pactos completamente diferenciados uno, de arrendamiento de solar por cuatro años prorrogable por semestre y otro, de opción de compra por precio cierto que se ofrece al arrendatario sin limitación de plazo para que pueda adquirir la finca arrendada o sea, que se entregó la finca al demandado a título de arrendatario pero se le daba opción a reclamar cumplido el plazo de arrendamiento y mediante el pago del precio convenido la cesación de la relación arrendaticia para adquirirla en propiedad a tenor de lo dispuesto en el artículo 1451 antes citado acción que no ha ejercitado el arrendatario sin que nada le haya impedido el hacerlo durante más de treinta años transcurridos desde primero de junio de 1932 que empezaba a correr el plazo de su posible ejercicio hasta el año 1967 en que se presentó la demanda inicial de este pleito Pablo, sigue con el considerando siguiente Considerando que también procede estimar el motivo cuarto con amparo en el número primero del artículo 1692 de la ley de enjuiciamiento civil y por interpretación errónea de los artículos 1961 y 1973 del código civil pues ha transcurrido con exceso el plazo de prescripción extintiva establecido por dichos artículos así como por el artículo 344 de la compilación de derecho catalán para el caso de no ejercicio de las acciones personales que nacen de los contratos sin que quepa citar como actos interruptivos de dicho plazo ni las edificaciones o mejoras expresamente permitidas y con vista a las cuales se fijó una renta menor según se hace constar expresamente ni el pago de la renta prevista para mientras la opción de compra no se ejercitara pues todo ello tiene su acomodo dentro del contrato de arrendamiento y es completamente independiente de lo pactado en relación a la futura compra en el contrato tantas veces aludido ahora para destacar lo que hemos llamado óbiter dictum en esta sentencia vamos a hacer una prueba un tanto especial consistente en que va a empezar a leer el considerando José Ramón y a una señal mía continuará con el mismo considerando Almudena y de esta forma por el cambio de voz que volverá a hacerse de nuevo para acabar el considerando José Ramón quedará resaltado el óbiter dictum considerando que ha de estimarse igualmente el motivo séptimo del recurso en el que al amparo del número primero del artículo 1692 de la ley de enjuiciamiento civil se alega la violación por inaplicación del artículo 1569 del código civil pues tratándose de un arrendamiento de solar no ha de ser este contrato de los regulados por la ley de arrendamientos urbanos sino por la legislación común conforme a la cual vence el plazo al cumplimiento de cada prórroga pactada sin posibilidad de que éstas se conviertan en forzosas aparte de que se llega a la misma conclusión en el presente caso en primer lugar por haber concurrido la falta de pago de lo que sólo pudo librar la consignación no bastando con el ofrecimiento en segundo lugar porque se ha faltado por el arrendatario a la prohibición de subarrendar ya que al subarrendar lo edificado se subarrienda al suelo y en tercer lugar porque también estaba previsto la extinción de la relación arrendaticia por no comprar el arrendatario la finca arrendada dentro de la opción que se le concedía con lo que no sólo se cumplen según

se postula en el motivo las tres primeras causas que para que proceda el desahucio exige el artículo invocado sino que además al terminar el arrendamiento por culpa del arrendatario ha de entrar en juego conforme se pedía en la demanda y se reitera en el recurso el contrato con arreglo a la cual han de quedar en beneficio del arrendador las obras y mejoras realizadas en la finca arrendada por el arrendatario considerando que una vez estimados los motivos primero, tercero, cuarto y séptimo del recurso se hace innecesario entrar en el estudio de los restantes Expongamos en concreto la ratio de Quidendi Primero que por consecuencia al no haber cumplido el arrendatario con sus obligaciones contractuales no podía ejercitar la opción de compra conforme a lo que expresamente habían pactado las partes Segundo que en el supuesto concreto ha transcurrido con exceso el plazo de 30 años de la prescripción extintiva de las acciones personales procedentes de los contratos Tercero que no se refiere civil y no a las normas de la ley de arrendamientos urbanos El ejemplo de Obiter Victum está constituido por las tres razones que hemos oído en la agradable voz de Almudena