

... Carrera Derecho, Asignatura Derecho Mercantil I. Título, Solución a los casos prácticos números 1 y 2 de la primera evaluación a distancia. Autor, profesor Alberto Berkovich. Fecha de grabación, 25 de noviembre de 1981. Fecha de emisión, 2 de diciembre de 1981. Desde el miércoles pasado han debido estudiar ustedes el tema 9, primero de los referentes a la regulación jurídica de la competencia. Y hasta el miércoles próximo deberá ser objeto de estudio el tema 10, que es el segundo y último sobre esa misma materia. De acuerdo con lo que habíamos anunciado en la emisión anterior y con lo que se ha anunciado en el momento anterior,

expresa en el propio cuadernillo de evaluación a distancia, hoy vamos a dedicar este espacio a ofrecer un breve comentario sobre la solución de los casos prácticos números 1 y 2 de la primera evaluación a distancia, cuyo texto espero que tendrán ustedes a la vista. Empecemos pues con el comentario al caso práctico número 1. Los hechos expuestos en el texto del caso son extraordinariamente simples, por ser este el primer supuesto práctico que tiene que resolver el alumno durante el presente curso. No tiene pues sentido intentar ofrecer un resumen de los mismos a los efectos de determinar los hechos jurídicamente relevantes. Lo que sí es imprescindible es delimitar el problema planteado. Se trata de determinar si una letra de cambio emitida para pagar un regalo familiar debe regirse o no. Por la normativa contenida en el código de comercio.

Para resolver esta cuestión hay que determinar si una letra de cambio emitida en tales circunstancias constituye un o no un acto de comercio, ya que son los actos de comercio los que han de regirse por las disposiciones del Código de Comercio, según preceptúa el artículo segundo del propio texto legal. Los actos de comercio, sean o no comerciantes los que los ejecuten, dispone ese artículo segundo, y estén o no especificados en este código, se regirán por las disposiciones contenidas en él. Así pues, el Código de Comercio es aplicable a los actos de comercio, sean o no comerciantes los que los ejecuten. Por tanto, si la letra de cambio que nos ocupa ha de ser considerada, como acto de comercio, estará sometida a la normativa del código, aunque no sean comerciantes las personas que participan en su emisión.

es decir, doña Leticia Riva y don Agustín Pérez. Para saber si la letra es o no un acto de comercio hay que acudir al propio artículo segundo del código de comercio, cuyo párrafo segundo dispone que serán reputados actos de comercio los comprendidos en este código y cualesquiera otros de naturaleza análoga. Es decir, que si la letra de cambio está comprendida en el código mercantil habrá que considerarla como acto de comercio. Hay que acudir por consiguiente al articulado del código para ver si se regula la letra de cambio. El artículo 443, repito 443, es decisivo en este aspecto pues dispone que la letra de cambio se reputará acto mercantil y todos los derechos de la letra de cambio se reputará acto mercantil.

acciones que de ella se originen, sin distinción de personas, se regirán por las disposiciones de este código. A la vista de este precepto queda perfectamente claro que una letra de cambio es siempre un acto de comercio sometido a la normativa del código de comercio, cualesquiera que sean las personas que intervengan en ella o cualesquiera que sean las circunstancias de su emisión. En conclusión, en aplicación de lo dispuesto en los artículos segundo y 443 del código de comercio, es evidente que la letra de cambio a que se refiere el caso práctico es un acto de comercio que se rige por las

disposiciones de dicho código. Pasemos ahora al caso número 2. Del texto del caso cabe señalar los siguientes hechos que son juzgados. Jurídicamente relevantes.

Primero, en el año 1978, don Pedro Antuño instaló en un local de su propiedad un supermercado con el rótulo Supermercado Antuño. Segundo, el señor Antuño estuvo explotando personalmente el supermercado hasta el 31 de enero de 1980. Tercero, en esa fecha, 31 de enero de 1980, arrendó el supermercado a don Esteban Azuz por un plazo de dos años. Cuarto, el arrendamiento comprendía el local, las instalaciones y el rótulo, y además el arrendatario señor Azuz adquirió las existencias que había en el supermercado en el momento del arrendamiento. Con estos datos se plantea... Se plantea el problema de determinar si el señor Azuz tiene derecho o no a la prórroga forzosa del arriendo.

Desde el punto de vista jurídico, la solución al problema planteado depende de que el arrendamiento celebrado entre los señores Antuño como arrendador y Azuz como arrendatario deba considerarse como arrendamiento de local de negocio o como arrendamiento de industria, a cuyos efectos hay que acudir a la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido por decreto de 24 de diciembre de 1964. Conforme a la normativa de esta ley, uno de los derechos que corresponde al arrendatario de un local comercial es el derecho a la prórroga forzosa del arrendamiento. Recuérdese que ese es uno de los derechos que se impide en la ley. Se incluyen en la que la doctrina denomina como propiedad comercial, que no es sino el conjunto de derechos que la ley atribuye al arrendatario de un local.

En efecto, según el artículo 57, repito, 57 de la ley de arrendamientos urbanos, cualquiera que sea la fecha de la ocupación de viviendas con o sin mobiliario y locales de negocio, llegado el día del vencimiento del plazo pactado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario. Así pues, si el arrendamiento a que se refiere el caso es de local de negocio, el arrendatario señor Azuz tendrá derecho a la prórroga forzosa una vez expirado el plazo de dos años fijado en el contrato. Pero la solución sería distinta si nos encontráramos ante lo que la doctrina denomina como arrendamiento de establecimiento y que la propia ley de arrendamientos urbanos regula como arrendamiento de industria o negocio en su artículo tercero. En efecto,

Según el apartado primero de ese artículo tercero, el arrendamiento de industria o negocio de la clase que fuere queda excluido de esta ley, rigiéndose por lo pactado y por lo dispuesto en la legislación civil, común o foral. Al no ser aplicable la ley de arrendamientos urbanos al arrendamiento de industria o negocio, no se puede aplicar a éste el derecho a la prórroga forzosa otorgado por esa ley al arrendatario. Así pues, si el arrendamiento del supermercado Antuño a que se refiere el caso práctico hubiera de considerarse como arrendamiento de industria o negocio, no estaría sujeto a la prórroga forzosa. En el propio artículo tercero, de la ley de arrendamientos urbanos, se nos indica que sólo se reputará existente dicho arrendamiento, es decir, de industria o negocio, cuando el arrendatario recibiere, además del local,

el negocio o industria en él establecido, de modo que el objeto del contrato sea no solamente los bienes que en el mismo se enumeren, sino una unidad patrimonial con vida propia y susceptible de ser inmediatamente explotada o pendiente para serlo de meras formalidades administrativas. En el caso que nos

ocupa, parece en efecto que el arrendamiento del supermercado Antuño debe ser considerado como arrendamiento de industria o negocio, puesto que lo que se arrienda es un negocio en marcha, es decir, en la terminología legal, una unidad patrimonial con vida propia y susceptible de ser inmediatamente explotada. Así resulta del hecho de que se arriende el local con las instalaciones y el rótulo, vendiéndose sin importar el precio de la unidad patrimonial, y que se le den simultáneamente las existencias al arrendatario para que continúe la explotación del supermercado.

Y además el supermercado venía siendo explotado desde hacía dos años por el señor Antuño. Se trataba pues de un negocio en marcha y es ese negocio en marcha el que se arrienda. En conclusión tenemos que el arrendamiento del supermercado Antuño es un arrendamiento de industria o negocio al que no es aplicable la ley de arrendamientos urbanos por lo que el arrendatario no tiene derecho a la prórroga forzosa. El próximo día trataremos del caso número 3 y por esta tarde hemos terminado. Buenas tardes.