

FORUM

ARRENDAMIENTOS URBANOS (Sentencias de suplicación de la Audiencia Territorial de Albacete)

ANOTADAS POR
DIEGO ESPIN

«Resolución de contrato por declaración de ruina. Expediente municipal defectuoso. Jurisdicción competente para su revisión»: Sentencia de 28 de abril de 1959.

Demandada la resolución de arrendamiento urbano por declaración de ruina de la finca, se alegan por el arrendatario determinados vicios o defectos del expediente municipal de declaración de ruina. Estimada la demanda por el Juzgado Municipal n.º 3 de Murcia en sentencia de 13 de febrero de 1959, fué confirmada por el Juzgado de 1.ª Instancia correspondiente, en grado de apelación, y asimismo por la Excm. Audiencia Territorial en sentencia de 28 de abril de 1959, en la que se aceptan íntegramente los Considerandos de las anteriores sentencias. Reproducimos a continuación los Considerandos de la sentencia del Juzgado Municipal, a la cual se remiten las dos sentencias posteriores que la confirman.

CONSIDERANDO: Que la única cuestión debatida en autos es la planteada por el arrendatario al contestar a la demanda, oponiéndose a la misma con fundamento en que no es firme, como exige la causa décima del art. 114 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, el acuerdo municipal que declaró en estado ruinoso la finca de autos, puesto que no le fué notificado dicho acuerdo y mientras dicha notificación no se produzca está pendiente la posibilidad de interponer recurso contra el referido acuerdo.



CONSIDERANDO: Que consta en autos una comunicación del Ilmo. señor Alcalde del Ayuntamiento de Murcia en el que, a petición de este Juzgado, se hace constar que el acuerdo mencionado «fué notificado a los arrendatarios del inmueble y entre ellos al demandado Don A. G. B.... La citada notificación fué efectuada con fecha 14 de junio del pasado año y no aparece de los antecedentes obrantes en el Negociado de Fomento que se haya deducido contra el citado acuerdo recurso alguno por los interesados, siendo por tanto firme», y, por otro lado, el Sr. Secretario de este Juzgado, constituido con los representantes de las partes en el Negociado de Fomento del Excmo. Ayuntamiento, da fe de que en el expediente correspondiente obra el duplicado del oficio de notificación dirigido a Don A. G. B. en el que se transcribe el acuerdo de declaración de ruina de la finca en cuestión y se significan los recursos que pueden interponerse, apareciendo al margen una firma casi ilegible y al dorso «Murcia, 14-6-58. El notificador - rúbrica», deduciéndose de aquel oficio del Ilmo. Sr. Alcalde y de la fe del Sr. Secretario de este Juzgado que se ha tramitado el expediente adecuado, que recayó el acuerdo de ruina inminente, que fué notificado al demandado y que por éste no se ha interpuesto recurso alguno, lo que hace que dicho acuerdo sea firme, quedando por examinar si el hecho de que pueda existir alguna deficiencia o irregularidad en la notificación aludida constituye materia propia de la competencia de este Juzgado, con facultad para calificar la validez de dicha notificación y la firmeza del acuerdo, revisando de esta manera el procedimiento administrativo municipal y, en consecuencia, acordar o no la resolución del contrato después de examinar y decidir sobre una cuestión puramente administrativa.

CONSIDERANDO: Que el control o fiscalización de los actos administrativos y, consecuentemente, su oportuna revisión, ha merecido la atención de los Poderes Públicos, que advierten la necesidad de asegurar que no se desviarán de la legalidad aquellas actuaciones administrativas que, por emanar de poderosos Organos de gobierno que obran unilateralmente, pudieran lesionar respetables derechos e intereses de los administrados, a cuyo efecto en todos los países constituidos en Estados de Derecho se han establecido adecuadas instituciones y sistemas controladores de la actividad de la Administración, bien asignando esta función a los Organos legislativos, ya a especiales Organismos políticos, ora a los Tribunales de Justicia, ordinarios o especiales, y en nuestra Patria es este último sistema, el de la Jurisdicción especial, el que prevalece, en virtud de lo dispuesto en el art. 35 de la Ley sobre Régimen Jurídico de la Administración del Estado, texto refundido de 26 de julio de 1957, en relación con la Ley sobre Jurisdicción contencioso-administrativa, texto refundido de 8 de febrero de 1952, y en materia de Administración Local en virtud de lo que establecen los arts. 386 y siguientes de la Ley de 16 de diciembre de 1950 y arts. 367 y sucesivos del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Corporaciones locales de 17 de mayo de 1952, conforme a cuyos preceptos el recurso contencioso-administrativo podrá ser de dos clases: a) de plena jurisdicción, por lesión de un derecho administrativo del reclamante; y b) de anulación, por incompetencia, vicio de forma o cualquiera otra violación de leyes o disposiciones administrativas; y, en consecuencia, en el supuesto de que la notificación referida fuera defectuosa, se estaría en presencia de un defecto procesal —no de un delito, como afirma la representación del demandado en su escrito de fecha nueve de febrero— cuya calificación y



revisión corresponde exclusivamente a la jurisdicción especial contencioso-administrativa, no a la jurisdicción ordinaria, conforme a los preceptos citados y a reiteradísima jurisprudencia, entre la que basta citar las sentencias de 27 de marzo de 1957 y 12 de junio de 1958 (Salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo).

CONSIDERANDO: Que, sin embargo de lo expuesto, la redacción de la causa décima del art. 114 de la Ley Especial de Locaciones (es causa de resolución «la declaración de ruina de la finca, acordada por resolución que no de lugar a recurso y en expediente contradictorio tramitado ante la Autoridad municipal...»), ha suscitado la duda acerca de si es el Juez civil quien ha de calificar si es o no firme la resolución declaratoria de la ruina, o si, por el contrario, cuando la Autoridad municipal ha hecho declaración de firmeza de su acuerdo y así lo comunica al Juez civil, éste ha de pasar por aquella y sólo a la jurisdicción contencioso-administrativa queda atribuída la facultad de revisar aquella declaración; y a este respecto no hay más remedio que estimar, en buena técnica jurídica, que la Ley de Arrendamientos Urbanos no constituye una excepción en el sistema de las Leyes y jurisprudencia citadas y hay que interpretarla en el sentido de que, basta que al Juez civil le conste por comunicación auténtica de la Autoridad municipal que el expediente se ha tramitado en forma contradictoria, con citación de inquilinos y arrendatarios, y que es firme el acuerdo de ruina, para que, sin más indagaciones sobre la corrección o defectuosidad del procedimiento, resuelva sobre las pretensiones judiciales deducidas en la *litis* en orden a la resolución del contrato, estando vedado, por tanto, a dicho Juez civil toda actividad calificadora respecto e si una notificación estuvo o no bien hecha, doctrina ésta que es la sustentada últimamente por el Tribunal Supremo de la Nación que en sentencias de 11 de mayo de 1957 y 31 de mayo del mismo año (Salas de lo contencioso-administrativo) ha declarado que la única vía revisora de los acuerdos municipales de declaración de ruina de fincas es la contencioso-administrativa, y muy recientemente la Sala 1.ª del mismo Alto Tribunal, en un caso de estrecha analogía con el ventilado en estos autos, ha sentado la definitiva doctrina en sentencia de 12 de noviembre de 1958 de que «la eficacia de los documentos públicos, indubitados, que no sean declarados nulos por la autoridad y en el proceso para ello adecuado, sientan la firmeza del acuerdo municipal de ruina consentido y la validez de las citaciones y notificaciones practicadas, no impugnadas administrativamente en tiempo y forma en el expediente en que tal declaración se formuló, sustraída a la jurisdicción judicial u ordinaria que, limitada a la decisión de las cuestiones privadas surgidas en relaciones de coordinación interindividuales, carece radicalmente de competencia para enjuiciar la actividad de la Administración en sus relaciones de imperio y subordinación con sus administrados, tanto en su aspecto sustantivo como en el procesal, sometida expresa y exclusivamente a la jurisdicción gubernativa o a la contenciosa, por lo que, sin invadir la última, aquella no puede sostener que no se da la firmeza declarada por la Autoridad municipal de su acuerdo de ruina, ni afirmarse que falta el supuesto de aplicación de la causa novena del artículo 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1947» (hoy causa décima del art. 114).

La ley de Arrendamientos Urbanos plantea en diversas ocasiones, la interferencia entre las normas civiles, propias de su órbita y otras normas diversas

de orden administrativo, fiscal, etc. como por ejemplo la declaración de renta a efectos fiscales en relación con la renta a satisfacer por el inquilino según el art. 103. Estas interferencias ocasionan varias cuestiones, siendo una de las más importantes la de la competencia o incompetencia de la jurisdicción civil u ordinaria para conocer y declarar situaciones jurídicas desarrolladas ante otros organismos.

En este orden de problemas se plantea el de la resolución del contrato de arrendamiento urbano por virtud de la declaración de ruina hecha por la autoridad municipal. ¿Es posible revisar en el juicio de arrendamiento las actuaciones administrativas, por la jurisdicción civil, o por el contrario esta jurisdicción ha de detenerse ante las actuaciones municipales para no invadir la competencia de los órganos de la administración? Como es notorio, en el derecho español la revisión o control de la actividad de la administración no está confiada a la jurisdicción ordinaria, sino a la contencioso-administrativa, por lo que parece no hubiera sido necesario recordar esta diversidad jurisdiccional en asuntos como el que motiva la sentencia comentada.

Sin embargo, con frecuencia, bajo el imperio de la Ley de Arrendamientos Urbanos tanto la vigente como la derogada, frente a la acción resolutoria del contrato motivada por la declaración municipal de ruina (art. 114, causa 10.ª), se han esgrimido por los arrendatarios determinados defectos en la tramitación de los expedientes administrativos, siendo entre los más frecuentemente alegados, el de defectuosa notificación de la declaración de ruina.

El Tribunal Supremo ha declarado expresamente en sentencias recogidas en la que comentamos, que la única vía revisora de los acuerdos municipales de declaración de ruina de fincas es la contencioso-administrativa (Sentencias de 11 y 31 de mayo de 1957 de las Salas de lo Contencioso-Administrativo y de 12 de noviembre de 1958 de la Sala de lo Civil). En virtud de esta doctrina se mantiene la debida separación entre ambas jurisdicciones, y en aplicación de la misma se ha dictado la sentencia de la Excm. Audiencia Territorial de Albacete confirmando la del Juzgado Municipal n.º 3 de Murcia, que contiene la amplia fundamentación contenida en los Considerandos transcritos.

JURISPRUDENCIA PENAL (Sentencias de la Audiencia Provincial de Murcia)

ANOTADAS POR
ANGEL DE ALBA Y OSUNA
Abogado Fiscal

Pastoreo abusivo: Sentencia de 8 de julio de 1959.

Son autores del delito castigado en el número 4.º, del artículo 515, los que introducen de propósito sus ganados en una finca ajena donde causaron daños tasados en sesenta pesetas, habida cuenta de que los procesados habían sido anteriormente condenados cada uno, por dos faltas del párrafo primero, del art. 593. (Es Ponencia del Ilmo. Sr. Magistrado D. Mariano Sánchez-Olmo Espinosa).

RESULTANDO: Probado, y así se declara, que en tres ocasiones, los procesados, que conducían ganado cabrío, se introdujeron de propósito con dicho ganado en finca ajena apaleando un albaricoquero al objeto de que cayera la hoja, de la que se aprovechó el ganado, produciendo daños tasados en sesenta pesetas. Al realizar el hecho cada procesado estaba condenado por dos faltas de pastoreo abusivo.

CONSIDERANDO: Que los hechos declarados probados son legalmente constitutivos de un delito de hurto definido y penado en el artículo 515, número cuatro, en relación con el artículo 593 del Código Penal.

El pastoreo abusivo, a que hace referencia la Sentencia en la forma que lo castiga el Código Penal, puede revestir una modalidad culposa, y otra dolosa.

A la primera, se refiere el artículo 592, que castiga al encargado de la custodia de ganados, sean o no de su propiedad, que por su abandono o negligencia entraren en heredad ajena y causaren daño, cualquiera que sea su cuantía.

A la segunda, hace referencia el artículo 593, que en su párrafo primero castiga al guardador como autor de una falta si la introducción de los ganados se hiciera de propósito, siempre que el daño no exceda de quinientas pesetas, y como autor de un delito de hurto, si excediera de esta suma, o cuando sin exceder el acusado hubiera sufrido antes dos condenas por faltas del propio artículo 593.

Estos preceptos son de clara interpretación y no ofrecen más problema, que el relativo a la indemnización civil en el caso de la falta del 592.

Sabido es que el conocimiento de estas infracciones corresponde en juicio de faltas a los Jueces de Paz, Comarcales y Municipales, los cuales son competentes para su sustanciación y fallo; más estando limitada su competencia en el orden civil, por razón de la cuantía, a los asuntos que no excedan de 250, o de 10.000 ptas., según se trate de Jueces de Paz, o de Municipales y Comarcales, cabe preguntarse, si es posible que en los juicios por faltas del artículo

592, en las que la cuantía del daño puede ser cualquiera, sean competentes para condenar, por vía de responsabilidad civil, al abono de cantidades que rebasen su competencia en la propia materia civil.

El Código Penal, y el Decreto de 21 de noviembre de 1952 regulador del juicio sobre faltas, no establecen norma alguna a este respecto, pero teniendo en cuenta el carácter eminentemente civil de la acción para exigir la reparación de los perjuicios económicos derivados de la falta, entendemos que la competencia de los Jueces de la Justicia Municipal, en este punto, debe tener el mismo límite que el asignado en el orden estrictamente civil, y en consecuencia, cuando el daño causado exceda de esa cuantía, deben reservar al perjudicado las acciones oportunas para que, por la vía civil, lo reclame en el juicio que corresponda.

Este criterio era el adoptado por la antigua Ley de Justicia Municipal de 5 de agosto de 1907, en su artículo 20, el cual puede considerarse vigente, toda vez que la Ley de Bases de 19 de julio de 1944, y los Decretos de 24 de enero de 1947, y 21 de noviembre de 1952, sólo derogan aquellas disposiciones que se opongan a lo por ellas establecido, y no cabe duda que entre este art. 20 y las Leyes citadas, no sólo no hay oposición, sino que las complementa, llenando una verdadera laguna legislativa.

Estafa: Sentencia de 26 de septiembre de 1959.

Es autor del delito previsto en el artículo 529, número 1.º, el que para el pago de una cantidad extiende un cheque contra su cuenta corriente, que no se hizo efectivo por carecer de fondos el procesado librador. (Es ponente por el originario, el Magistrado Suplente, D. Francisco Soler Martínez).

RESULTANDO: Probado, y así se declara, que el procesado, para pago de cinco mil seiscientas cincuenta pesetas extendió un cheque al portador, por la indicada cantidad adeudada, contra su cuenta corriente en una Sucursal del Banco Popular Español, que no se hizo efectivo por carecer de fondos el procesado librador.

CONSIDERANDO: Que los hechos declarados probados son legalmente constitutivos de un delito de estafa tipificado en el número primero del artículo quinientos veintinueve del vigente Código Penal, que sanciona el número tercero del artículo quinientos veintiocho del propio ordenamiento legal.

De los tres elementos que caracterizan el delito de estafa: Existencia de engaño, ánimo de lucro, y perjuicio de tercero, el particular y específico de la estafa, es precisamente la existencia de engaño.

El Código Penal en su artículo 529 recoge las formas más frecuentes de engaño, mas pensando, tal vez, que el ingenio humano puede inventar otras muchas conductas para apropiarse de lo ajeno, y de hecho así ocurre, hace al final del párrafo primero de este artículo una declaración general, de sentido analógico, en la cual se engloban y sancionan, todas las modalidades de estafa no designadas nominativamente en el texto legal.

La recogida en la Sentencia pertenece al tipo de las encasilladas en la literalidad del Código, pues el art. 529, 1.º, castiga expresamente al que defraudare a otro "aparentando bienes", y no cabe más idónea apariencia, que simular la existencia de un saldo en cuya confianza y creencia se acepta el talón, resultando luego que no puede hacerse efectivo por falta de dinero en la cuenta del librador.