

por parte de don L. G., cosa que es factible siempre y cuando éste no haya aceptado ya la herencia expresa o tácitamente (*gestio pro herede*). A este último respecto conviene advertir que no supone aceptación tácita la firma de una solicitud relativa al pago de los impuestos sucesorios (sentencia del T. S. de 22 de junio de 1923).

7.—Otra manera de evitar el escollo de la doctrina de los actos propios, aún contando con la coincidencia total entre herederos de don J. G. y socios de «Almacenes G., S. L.», es la de estimar con PUIG BRUTAU (*Estudios de Derecho comparado. La doctrina de los actos propios, Barcelona, 1951, pp. 111 y ss.*), que estando la doctrina en cuestión situada dentro del cuadro general de situaciones jurídicas cuya firmeza descansa en la protección concedida a la confianza en la apariencia, no cabe invocar el principio *venire contra factum proprium non valet* cuando dicha confianza en la apariencia no es merecedora de protección, es decir, cuando la apariencia provocada por los actos propios está claramente contradicha por la publicidad material del Registro mercantil en su aspecto positivo (eficacia ofensiva de la inscripción o en perjuicio de tercero), ya que se presupone que el contenido de los libros del Registro es conocido de todos y no podrá invocarse su ignorancia (art. 2.º del nuevo Reglamento del Registro mercantil aprobado por Decreto de 14 de diciembre de 1956 y arts. 24, *a contrario sensu*, 26, 29, *a contrario sensu* y 30 del C. de c.).

Por lo demás, para la aplicación del principio que veda ir contra los actos propios, es indispensable que los actos realizados sean jurídicamente eficaces (sentencia del T. S. de 21 de enero de 1922); no pudiendo hablarse de contradicción de actos propios cuando los primeramente realizados no son jurídicamente eficaces (sentencia del T. S. de 21 de junio de 1945). Pero ya vimos cómo los actos llevados a cabo por don J. G. son *ineficaces*.

8.—Resumiendo todo lo dicho, entendemos que «Almacenes G., S. L.», aún en vida, puede impugnar, solicitando su declaración de invalidez o ineficacia en juicio declarativo ordinario, el contrato de enajenación del establecimiento mercantil de dicha sociedad, incluida su base física (local de negocio), realizado por el socio administrador o gerente don J. G. sin legitimación para ello, al haber excedido en su actuación los límites del poder concedido por la ley y los estatutos sociales. Para asegurar más el éxito de la acción cabría que don L. G. repudiase la herencia de su padre.

Tal acción deberá ejercitarse antes de que transcurra el plazo de los seis años fijado legalmente para la usucapión extraordinaria de los bienes muebles. Y como quiera que en el contrato de arrendamiento documentado el 31 de mayo de 1955 interviene en concepto de propietario don J. G. por su propio y personal derecho, acaso convenga demandar, además de a don F. R., a los herederos del señor G. (es decir, a quienes son partes en dicho contrato, originariamente o por sucesión *mortis causa*, conforme al artículo 1.257, párrafo 1.º, del C. c.), con el fin de evitar la posible excepción de litis consorcio pasivo necesario.

9.—A nuestro modo de ver, en la enajenación del establecimiento mercantil de «Almacenes G., S. L.» se incluyó indudablemente la base física (local de negocio) de dicho establecimiento, cual resulta del documento de 12 de mayo de 1955. Pero el traspaso (materialmente hablando) del

local de negocio se llevó a cabo jurídicamente por la vía de una novación extintiva del primer arrendamiento otorgado en favor de «Almacenes G., Sociedad Limitada» por don J. G., como propietario del edificio: el primitivo arrendamiento quedó extinguido por el nuevo que lo sustituyó —otorgado a favor de don F. R. con fecha 31 de mayo de 1955—, ya que el antiguo y el nuevo arrendamiento son de todo punto incompatibles (art. 1.204 del C. c.). Es aquí únicamente, en esta novación extintiva del primitivo arrendamiento, donde a nuestro juicio hubo una clara autocontratación por parte de don J. G., quien para extinguir mediante novación el inicial contrato de arrendamiento concedido a «Almacenes G., S. L.» actuó al mismo tiempo como representante de esta sociedad (con exceso y violación de poder) y por su propio y personal derecho (como dueño).

En general, existe abuso de representación cuando hay conflicto de intereses entre representante y representado, o sea, cuando el primero, en lugar de perseguir los intereses del segundo, persigue, mediante la estipulación del contrato, intereses propios o de otra persona distinta del representado sin la anuencia de éste. Un claro supuesto de abuso de representación en cuanto a sus consecuencias, puede darse en el contrato consigo mismo, en el que nace el negocio por la actuación de una sola persona en dos conceptos diversos. Según el artículo 1.395 del Código civil italiano de 1942 es válido el contrato consigo mismo cuando el representado haya autorizado específicamente su conclusión y cuando, en defecto de dicha autorización, el contenido del contrato esté determinado de tal modo que se excluya la posibilidad del conflicto de intereses entre representante y representado. En los demás supuestos, el contrato consigo mismo es anulable. En el Derecho español falta una reglamentación general de esta figura, pero contienen prohibiciones concretas los artículos 165, 236, núm. 2.º, 275 números 3.º y 4.º, y 1.459 del Código civil y 267 del Código de comercio. Los actos celebrados contraviniendo estas prohibiciones son nulos. Las sentencias del T. S. de 6 de marzo de 1909 y 24 de marzo de 1930 niegan la posibilidad del autocontrato basándose en la inexistencia de dos voluntades distintas necesarias para el consentimiento (art. 1.261, núm. 1.º, del C. c.), pero, más acertadamente, las resoluciones de la Dirección General de los Registros de 29 de diciembre de 1922, 30 de mayo de 1930, 23 de enero y 9 de marzo de 1943, 4 de mayo de 1944 y 9 de febrero de 1946, afirman la nulidad del contrato consigo mismo sólo cuando exista conflicto de intereses entre representante y representado, fundando esta doctrina en los preceptos legales citados.

Dado el evidente conflicto de intereses entre representante y representado que en nuestro caso existía, no cabe duda de que en los contratos impugnados concurre una causa más de invalidez.

10.—Antes de acabar este capítulo de nuestro dictamen, es oportuno que tratemos de las consecuencias de la declaración de invalidez o ineficacia que, en su caso, sea instada en nombre de «Almacenes G., S. L.».

Declarados inválidos o ineficaces los contratos documentados privadamente el 12 y 31 de mayo de 1955, «Almacenes G., S. L.» —una vez rota la apariencia jurídica derivada de esos títulos más o menos firmes que de adversos se ostentan (cfr. sentencias del T. S. de 25 de enero de 1945 y 2

de enero de 1946, entre otras)---, está en grado de reivindicar, frente al señor R., el establecimiento mercantil indebidamente enajenado (vid. FERREIR. *Reivindicação do estabelecimento comercial como unidade jurídica*, en *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, año 89, 1957, núm. 3086), acción que es ejercitable en el mismo proceso, con todos los efectos que le son propios, teniendo en cuenta la condición del poseedor, que ---como hemos visto--- es de mala fe (arts. 348, párrafo 2.º, 356, 453, párrafo 1.º, 455 y 457 del C. c.). Ahora bien, como quiera que el derecho emanado del arrendamiento no constituye ---según la opinión más fundada--- un derecho real (arg. art. 1.554, núm. 3.º, del C. c.), la reintegración posesoria por lo que se refiere al goce pacífico del local de negocio inicialmente arrendado a «Almacenes G., S. L.» tiene que conseguirse mediatamente (cfr. art. 1.560; *a contrario sensu*, del C. c.), a través del arrendador-propietario (cfr. artículo 116, en relación con el art. 115 de la L. A. U., y sentencia del T. S. de 21 de octubre de 1959), para lo cual habrá que demandar a los herederos de don J. G.

Por otro lado, una vez declarados inválidos o ineficaces los citados contratos, es obvio que, en ulterior proceso, el señor R. podría reclamar, frente a los herederos del señor G., la restitución del precio pagado por la compraventa del establecimiento mercantil (arg. art. 1.303 del C. c.), así como el abono de los gastos necesarios hechos en el edificio (arts. 453 y 455, ap. 1, *in fine*, del C. c.), pues de otra manera se daría lugar a un enriquecimiento injusto o sin causa (cfr. NÚÑEZ LAGOS, *El enriquecimiento sin causa en el Derecho español*, Madrid, 1934, y sentencias del T. S. de 23 de diciembre de 1942, 12 de enero de 1943 y 10 de marzo de 1958, entre otras muchísimas). Respecto de los gastos útiles hechos en el edificio, entendemos que sólo asistiría al señor R. el *ius tollendi*, esto es, el derecho de llevarse los objetos en que esos gastos se hayan invertido, siempre que el edificio no sufra deterioro (arg. art. 455, ap. 2, del C. c., pues el régimen de los gastos útiles no puede ser de peor condición que el de los gastos de puro lujo o mero recreo).

Parece que no alcanzará a don J. G., y hoy a sus herederos (cfr. art. 1.257, párrafo 1.º, del C. c.), responsabilidad personal alguna hacia el señor R. por razón de los daños y perjuicios sufridos por éste a consecuencia de la declaración de ineficacia, puesto que ni el señor G. se obligó a ello expresamente, ni traspasó los límites del mandato «sin darle (al señor R.) conocimiento suficiente de sus poderes» (art. 1.725 del C. c.): en virtud del apoderamiento legal típico (art. 11 de la Ley de Sociedades Limitadas) y de lo dispuesto en el artículo 2.º del nuevo Reglamento del Registro mercantil aprobado por Decreto de 14 de diciembre de 1956 y en los artículos 24, *a contrario sensu*, 26, 29, *a contrario sensu*, y 30 del Código de comercio, o sea, de la llamada publicidad material del Registro mercantil en su aspecto positivo (eficacia ofensiva de la inscripción o en perjuicio de tercero), es como si el administrador o gerente de la sociedad, cuyos poderes figuraban debidamente inscritos en el Registro, hubiera dado a la parte con quien contrató conocimiento suficiente de aquéllos. Con otras palabras, quien obra en nombre de otro excediendo los límites de los poderes conferidos, no es personalmente responsable hacia la otra parte contratante del daño que ésta sufra

por haber confiado *negligentemente* o *con culpa* en la validez del contrato: bastaba con observar la diligencia media exigible en el mundo de los negocios para, previa consulta del Registro mercantil (que es público), cerciorarse del exceso o violación de poder.

II

RESOLUCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO POR OBRAS INCONSENTIDAS QUE MODIFICAN LA CONFIGURACION DEL LOCAL

I.—Independientemente de la impugnación del contrato de enajenación del establecimiento mercantil de «Almacenes G., S. L.», con base en lo expuesto en el capítulo I de este dictamen, cabría instar, aun dándolo como válido, la resolución del contrato de arrendamiento de local de negocio, al amparo de la causa 7.^a del artículo 114 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos (causa 5.^a del art. 149 de la anterior L. A. U.), por haber llevado a cabo el arrendatario, sin el consentimiento del arrendador, obras que modifican la configuración del local de negocio.

La autorización «para efectuar cuantas transformaciones crea convenientes (el señor R.) en mejoramiento de las *instalaciones existentes*» no comprende, ciertamente, el permiso o consentimiento previo del arrendador para llevar a cabo obras que de alguna manera impliquen modificación o alteración de la configuración del local de negocio o afecten al mismo edificio arrendado. La referida autorización, ceñida exclusivamente a las instalaciones objeto del contrato de 12 de mayo de 1955, se explica por haberse enajenado tales instalaciones: el arrendatario podía legítimamente transformarlas como comprador de las mismas. Por ello, en el segundo y definitivo documento de 31 de mayo de 1955, se suprimió tal autorización, sin duda alguna por considerarla superflua y prestarse a torcidas interpretaciones.

Aunque se estimara que el segundo contrato contenido en el documento de 31 de mayo de 1955 no novó extintivamente al primitivo convenio recogido en el documento del 12 del mismo mes y año, puesto que según la jurisprudencia del T. S. interpretativa del artículo 1.204 del Código civil (cfr., por ejemplo, las sentencias de 30 de diciembre de 1935 y 29 de abril de 1947), la novación extintiva no debe ser apreciada en casos dudosos, en los cuales se ha de suponer querido por las partes el efecto más débil, o sea, la modificación no extintiva de la obligación (lo que equivale a establecer una presunción *iuris tantum* a favor de la novación impropia o meramente modificativa), sin embargo, la autorización establecida en el primer documento no cabría extenderla en buena hermenéutica (art. 1.281 y ss. del C. c.), más allá de lo que figura incluido en el capítulo «instalación y mobiliario» del mismo (con las salvedades resultantes del segundo documento), fuera del cual quedarían en todo caso los elementos estructurales del edificio y las lunas exteriores o paramentos frontales, compuestos, casi en su totalidad, por un armazón de grandes vidrieras.

Pues bien. las obras hechas en el local de negocio por el arrendatario

trascienden la autorización aludida, aún dándola por subsistente (cosa que es muy dudosa, ya que parece que en el ánimo de las partes estuvo el realizar una verdadera y propia *novatio contractus*, cual se deduce del encabezamiento del segundo documento de 31 de mayo de 1955).

En efecto, las obras reseñadas en los antecedentes exceden con mucho la autorización al comprador de la «instalación y mobiliario» para efectuar cuantas transformaciones creyera convenientes en mejora de las instalaciones existentes.

2.—Las obras realizadas en el local de negocio por el señor R., teniendo en cuenta todas las circunstancias concurrentes en nuestro caso, dada la naturaleza de la cosa arrendada y sus particulares características, indudablemente implican modificación o alteración de la configuración de dicho local (cfr. sentencias del T. S. de 17 de diciembre de 1951, 6 de diciembre de 1952, 30 de noviembre de 1953, 25 de septiembre de 1954, 30 de enero de 1956, 5 y 24 de octubre de 1957, 28 de abril, 19 de noviembre y 27 de diciembre de 1958, 20 de febrero, 25 de marzo y 3 de junio de 1959, entre otras muchas).

La acción de resolución del contrato de arrendamiento por obras in consentidas que modifican la configuración del local de negocio es perfectamente viable dentro de los quince años siguientes a su realización (art. 1.964 del C. c.), sin que entre tanto el mero conocimiento de los hechos y la subsiguiente abstención, inactividad o silencio del arrendador, impliquen consentimiento tácito de las obras realizadas, para apreciar el cual es preciso se deduzca de hechos concluyentes e inequívocos (cfr. sentencias del T. S. de 30 de noviembre de 1953 y 5 de octubre de 1957).

3.—Conviene advertir que el ejercicio de esta acción por parte de los herederos de don J. G. es incompatible con el ejercicio de la acción de impugnación a que nos hemos referido en el capítulo anterior, pues aunque ambas acciones (la de impugnación y la de resolución), articulándolas como principal y subsidiaria, no se excluyen mutuamente ni son contrarias entre sí, y pueden acumularse y ejercitarse simultáneamente las acciones que varios (sociedad y herederos de don J. G.) tengan contra uno (don F. R.), siempre que nazcan de un mismo título o se funden en una misma causa de pedir (arts. 154, núm. 1.º, 156 y arg. art. 162 de la L. E. C.), sin embargo, con arreglo a la Ley de Arrendamientos Urbanos (arts. 120 y ss., y 151, *a contrario sensu*), la acción de resolución del contrato de arrendamiento de local de negocio por obras in consentidas debe ventilarse y decidirse en juicio especial (cfr. art. 154, núm. 3.º, de la L. E. C.), sin que quepa alegar en contra una pretendida «complejidad» que determine la procedencia del juicio declarativo ordinario, dado que tal complejidad no afecta a la acción de resolución del contrato de arrendamiento, sino a la de impugnación del contrato de enajenación del establecimiento mercantil de «Almacenes G., Sociedad Limitada».

Y si bien parte de la doctrina científica (MORÓN, *La nulidad en el proceso civil español*, Barcelona, 1957, pp. 102-103), entiende que el juicio declarativo ordinario es utilizable cuando, aunque exista algún tipo especial para el caso, la parte no desea acudir a éste sino a aquél, o sea, cuando el demandante prefiera la vía ordinaria a la especial (vid. también la sentencia

del T. S. de 2 de febrero de 1928), la más moderna jurisprudencia del T. S. sostiene lo contrario, basándose en que las normas reguladoras de los procesos especiales propios de la legislación arrendaticia, rústica y urbana, son de inexcusable observancia por tratarse de normas de *ius cogens* basadas en el orden público y en razones de política social (vid., por ejemplo, las sentencias de 14 de mayo de 1946, 17 de marzo de 1948 y 8 de julio de 1954, entre otras muchas).

Por consiguiente, entendemos que no cabe acumular el ejercicio simultáneo de las dos acciones de impugnación y de resolución en el mismo juicio declarativo ordinario, debiéndose pedir la resolución del contrato de arrendamiento por obras in consentidas en el correspondiente juicio especial previsto por la L. A. U. (art. 123 en relación con el 122, núm. 1.º, 126, 131 y 135 y ss.); de lo contrario, cabría que de abverso se opusiera la excepción de incompetencia de jurisdicción por inadecuación del procedimiento (art. 533, número 1, de la L. E. C.).

Puestos en el trance de elegir entre las dos acciones y sus respectivos procedimientos, nos inclináramos a optar por la acción de resolución del contrato de arrendamiento por obras in consentidas, ejercitadas en el juicio especial de la L. A. U. También cabría accionar primero, en juicio declarativo ordinario solicitando «Almacenes G., S. L.» la declaración de invalidez o ineficacia del contrato de enajenación del establecimiento mercantil recogido en los documentos de 12 y 31 de mayo de 1955, y en caso de que fracasara dicha pretensión, accionar más tarde los herederos de don J. G., antes de transcurrir los quince años desde que fueron realizadas las obras, pidiendo la resolución del contrato de arrendamiento.

Con relación a la renuncia por parte del arrendatario de su derecho a la reducción de la renta, hemos de observar que, según la sentencia del T. S. de 20 de junio de 1959, dicho derecho (establecido en el artículo 103 de la vigente L. A. U. y en el art. 133 de la anterior Ley), es irrenunciable por afectar al Erario público (vid. las anteriores sentencias del mismo Tribunal de 16 de febrero de 1952, 26 de mayo de 1956 y 21 de mayo y 14 de junio de 1957); y que, conforme a la sentencia del T. S. de 29 de abril de 1959, el plazo de prescripción de la acción para reducir la renta a la declarada a la Hacienda es de 15 años, doctrina que aunque dictada con arreglo a la Ley derogada, es perfectamente aplicable al artículo 103 de la vigente (cfr. arts. 106, párrafo 2.º, de la L. A. U. y 1.964 del C. c.), en el cual lo que aparece substancialmente modificado es el plazo de disfrute de la reducción de la renta, que antes era indefinido.

Así, pues, cabe la posibilidad de que el señor R., al verse amenazado de litigio, haga uso del derecho a la reducción de renta establecido en el artículo 103 de la vigente L. A. U., con todas sus molestas consecuencias tanto civiles como fiscales. Es algo con lo que hay que contar en caso de ir al pleito.

III

CONCLUSIONES

Primera.—«Almacenes G., S. L.», aún en vida, puede impugnar, solicitando su declaración de invalidez o ineficacia en juicio declarativo ordinario, el contrato de enajenación del establecimiento mercantil de dicha sociedad, incluida su base física (local de negocio), realizado por el socio administrador o gerente don J. G. sin legitimación para ello, al haber excedido en su actuación los límites del poder concedido por la ley y los estatutos sociales, y contratando consigo mismo, al novar extintivamente el primitivo arrendamiento otorgado en favor de «Almacenes G., S. L.», sustituyéndolo por uno nuevo a favor de D. F. R., según la vía jurídica elegida para el traspaso (materialmente hablando) del local.

Pero estimamos en nuestro caso muy peligrosa la moderna doctrina de la «penetración a través de la persona jurídica» (posibilidad de desatender o desplazar la forma de la persona jurídica, poniendo al descubierto el substrato real que tras la misma se esconde), de cara a la aplicación del principio que veda ir contra los actos propios y al posible juego de la ratificación tácita del negocio dispositivo realizado sin legitimación, dada la identificación total que en principio existe entre los miembros de la sociedad y los herederos del administrador o gerente que se excedió de sus poderes.

Para asegurar más el éxito de la acción cabría que don L. G. repudiase la herencia de su padre.

Tal acción deberá ejercitarse antes de transcurrir el plazo de los seis años fijado legalmente para la usucapión extraordinaria (sin buena fe) de los bienes muebles.

Convendrá demandar, además de a don F. R., a los herederos del señor G., con el fin de evitar la posible excepción de litis consorcio pasivo necesario por razón del contrato de arrendamiento documentado el 31 de mayo de 1955, y de conseguir mediatamente, a través del arrendador-propietario, la reintegración posesoria por lo que se refiere al goce pacífico del local de negocio inicialmente arrendado a «Almacenes G., S. L.».

Declarados inválidos o ineficaces los contratos documentados privadamente el 12 y 31 de mayo de 1955, «Almacenes G., S. L.» —una vez rota la apariencia jurídica derivada de esos títulos más o menos firmes que de adverso se ostentan— están en grado de reivindicar, frente al señor R., el establecimiento mercantil indebidamente enajenado, acción que es ejercitable en el mismo proceso, con todos los efectos que le son propios, teniendo en cuenta la condición del poseedor, que es de mala fe por razón de la publicidad material positiva o en perjuicio de tercero, del Registro mercantil.

Por otro lado, una vez declarados inválidos o ineficaces los citados contratos, el señor R. podría en ulterior proceso reclamar, frente a los herederos del señor G., la restitución del precio pagado por la compraventa del establecimiento mercantil, así como el abono de los gastos necesarios hechos en el edificio. El señor R. tendría el derecho de llevarse los objetos en que los gastos útiles hechos en el edificio se hayan invertido, siempre que el edificio no sufra deterioro.

Parece que no alcanzará a don J. G., y hoy a sus herederos, responsabilidad personal alguna hacia el señor R. por razón de los daños y perjuicios sufridos por éste a consecuencia de la declaración de ineficacia.

Segunda.—Con independencia de la impugnación del contrato de enajenación del establecimiento mercantil de «Almacenes G., S. L.», cabría instar, aun dándolo como válido, la resolución del contrato de arrendamiento de local de negocio por haber llevado a cabo el arrendatario, sin el consentimiento del arrendador, obras que modifican la configuración del local.

La autorización concedida al señor R. no comprende ciertamente el permiso o consentimiento previo del arrendador para llevar a cabo obras que

de alguna manera impliquen modificación o alteración del local de negocio o afecten al mismo edificio arrendado. La referida autorización se cifó exclusivamente a las instalaciones objeto del contrato de 12 de mayo de 1955, al parecer novado extintivamente por el de 31 de mayo del mismo año. Pero aunque no fuera así, la autorización establecida en el primer documento no cabe extenderla en buena hermenéutica más allá de lo que figura incluido en el capítulo «instalación y mobiliario» del mismo (con las salvedades resultantes del segundo documento).

Las obras hechas en el local de negocio por el arrendatario trascienden la autorización aludida, aun dándola por subsistente. Por otra parte, teniendo en cuenta todas las circunstancias concurrentes en nuestro caso, dada la naturaleza de la cosa arrendada y sus particulares características, indudablemente las obras realizadas implican modificación o alteración de la configuración de dicho local.

La acción de resolución del contrato de arrendamiento por obras inconsistentes que modifican la configuración del local de negocio es viable dentro de los quince años siguientes a su realización, sin que entre tanto el mero conocimiento de los hechos y la subsiguiente actitud pasiva del arrendador, impliquen consentimiento tácito de las obras llevadas a cabo.

El ejercicio de esa acción por parte de los herederos de don J. G. es incompatible con el ejercicio de la acción de impugnación a que en la conclusión primera nos hemos referido.

No cabe acumular el ejercicio simultáneo de ambas acciones en el mismo juicio declarativo ordinario, debiéndose pedir la resolución del contrato de arrendamiento por obras inconsistentes en el correspondiente juicio especial previsto por la L. A. U.

Puestos en el trance de elegir, nos inclináramos a optar por la acción de resolución del contrato de arrendamiento por obras inconsistentes, ejercitada en dicho juicio especial. También cabría accionar sucesivamente a través de los respectivos procedimientos (juicio declarativo ordinario y juicio especial), en caso de que, por el peligro apuntado en la conclusión primera, fracasara el juicio declarativo ordinario.

Tercera.—Cabe la posibilidad de que el señor R., al verse amenazado de litigio, haga uso del derecho a la reducción de renta, con todas sus molestas consecuencias tanto civiles como fiscales, toda vez que, según la más reciente jurisprudencia, dicho derecho es irrenunciable por afectar al Erario público.

Por ello, y porque las dos posibilidades de impugnación y de resolución son siempre —como casi todas las cuestiones litigiosas— discutibles, aconsejamos vivamente una transacción extrajudicial o arreglo amistoso que evite el pleito, componiendo lo más equitativamente posible los intereses contrapuestos de las partes.

Tal es mi dictamen que, con todo gusto, someto a otro mejor fundado.

JUAN B. JORDANO BAREA,
*Catedrático de Derecho civil en
la Universidad de Sevilla.*