

IV. ADMINISTRACION DE JUSTICIA

TRIBUNAL SUPREMO

SALA PRIMERA

Sentencias

En la villa de Madrid a 2 de junio de 1960; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Badajoz, y en grado de apelación ante la Sala de lo Civil, de la Audiencia Territorial de Cáceres, por doña Pilar, doña Purificación, doña Consuelo y doña Eloisa Pérez Barriga; la primera, Maestra nacional, casada y asistida de su esposo, mayor de edad; la segunda, sin profesión especial, casada y asistida de su esposo, mayor de edad, y las dos últimas, mayores de edad, solteras y sin profesión especial, siendo todas vecinas de Badajoz, con doña Josefa Hormigo Porrón, mayor de edad, viuda, sin profesión especial; don Salvador Correa Hormigo, mayor de edad, industrial, casado, y doña Ana Montaña Hormigo, mayor de edad, soltera, empleada, y todos vecinos de Badajoz, sobre resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio; autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto por la parte demandada, representada por el Procurador don Ramiro Reynolds de Miguel y dirigida por el Letrado don Manuel Gordillo; habiendo comparecido ante este Tribunal Supremo la parte actora y recurrida representada por el Procurador don Juan Corujo López Villamil y dirigida por el Letrado don Eduardo Cerro:

RESULTANDO que por el Procurador don José Celdrán Jiménez, en nombre de doña Pilar, doña Purificación, doña Consuelo y doña Eloisa Pérez Barriga, y mediante escrito de fecha 22 de noviembre de 1957, dirigido al Juzgado de Primera Instancia de Badajoz, se dedujo demanda contra doña Josefa Hormigo Porrón, doña Mercedes Montaña Hormigo, doña Ana Montaña Hormigo y don Salvador Correa Hormigo, así como contra la Compañía de Seguros Finisterre, sobre resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio y cuya demanda basó en los siguientes hechos:

Primero.—Que las actoras son dueñas en pleno dominio por cuartas partes indivisas de la casa número 3 de la calle de Menache, de Badajoz.

Segundo.—Que el piso bajo de la expresada casa está arrendado a don Juan Montaña Melchor, como local de negocio destinado a funeraria, y a su nombre siguen figurando los recibos para el cobro de la renta.

Tercero.—Que el citado arrendatario falleció en Badajoz el día 12 de febrero de 1942, bajo la vigencia del testamento que aquel mismo día había otorgado ante Notario.—Que por esta disposición testamentaria lega a su mujer, doña Josefa Hormigo Porrón, en usufructo, el tercio de libre disposición, sin perjuicio de su cuota legal usufructuaria, y en el remanente de todos sus bienes, derechos y acciones instituye herederos, por iguales partes a sus dos hijas, Mercedes y Ana María Montaña Hormigo.

Cuarto.—Que no obstante el fallecimiento del arrendatario, don Juan Montaña, a su nombre se continuó ejerciendo la industria de pompas fúnebres en el mencionado local, hasta que en el mes de diciembre de 1952 se presentó la correspondiente baja en la contribución industrial con efectos desde el 1 de enero de 1943. Pero en vez de continuarse el

negocio por sus herederas—su viuda e hijas—, es don Casimiro Correa Hormigo quien aparece ejerciendo la misma industria en el local referido, hasta que en 1 de octubre de 1944 causa a su vez baja, y desde 1 de enero de 1945 a la fecha de la demanda quien aparece ejerciendo este negocio en el mismo local es su hermano don Salvador Correa Hormigo.—Que estos señores ningún vínculo parental tienen con el arrendatario, don Juan Montaña Melchor, pues si bien son hijos de doña Josefa Hormigo Porrón, esposa que fue del señor Montaña, lo son del primer matrimonio que esta señora siguió, y del que quedó viuda, antes de casarse con el señor Montaña.

Quinto.—Que en fecha que no ha podido determinarse, pero que se cree fuera en el año 1947, se introduce en el local de referencia la Compañía Aseguradora Finisterre, Sociedad Anónima, dedicada a varias ramas de seguros, entre ellas, Vida, Accidentes, Incendios, Robo y Deceos; y desde dicha fecha a la actualidad esta Sociedad lo viene utilizando para el desarrollo de sus actividades, como oficina y despacho abierto al público, con el carácter de Delegación, al frente de la cual está don Casimiro Correa Hormigo, como Delegado. Que ningún indicio queda ya en el referido local que lo haga suponer funeraria, fuera de la contribución industrial que se satisface por este concepto a nombre de don Salvador Correa Hormigo, pues los rótulos, anuncios, inscripción en la guía telefónica, etc., sólo aparece la expresada Sociedad Anónima.

Sexto.—Que todas estas sustituciones en la titularidad del arrendamiento han sido hechas a espaldas de la propiedad y sin dar cumplimiento a los requisitos que la Ley ha venido exigiendo en cada momento para su validez.—Que así, fallecido el arrendatario don Juan Montaña en febrero de 1942, el contrato de arrendamiento se prorrogó en beneficio de sus herederas, las demandadas, doña Josefa Hormigo Porrón y sus dos hijas, doña Mercedes y doña Ana Montaña Hormigo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo tercero del Decreto de 29 de diciembre de 1931, vigente a la sazón.—Que nada tendría que objetar la actora, y esta demanda no se habría formalizado si tales herederas hubiesen seguido en el uso del local como continuadores del negocio de su causante, pero es el caso que es don Casimiro Correa Hormigo quien aparece ejerciendo en el local debatido su industria de pompas fúnebres desde el 1 de enero al 10 de octubre de 1944, sin que para tal sustitución diesen las arrendadoras sus consentimientos de manera expresa, ni siquiera se les notificó, y sin que tampoco estuviesen facultadas las repetidas herederas para tal cesión, por cuanto su causante no pagó cantidad alguna por traspaso con consentimiento de las propietarias al comenzar su actividad en el referido local, requisitos necesarios para la validez del traspaso, a tenor de lo establecido en el artículo noveno del Decreto de 21 de enero de 1936, vigente en aquella fecha. Que otro tanto ocurre con la sustitución de don Casimiro Correa Hormigo por su hermano don Salvador Correa Hormigo, que aparece ejerciendo su industria de pompas fúnebres en el local litigioso desde 1 de enero de 1945 a la actualidad, a la fecha en que se lleva a cabo esta segunda sustitución en el arriendo aun regía el expresado Decreto de 21 de enero de 1936, cuyo artículo noveno se vulnera, aparte de que no siendo don Casimiro Co-

rrera arrendatario, faltaba el principal requisito para la validez de este segundo traspaso.—Que, por último, en el año 1947 se introduce en el local la Compañía Finisterre, sin dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley de 31 de diciembre de 1946, a la sazón vigente. Que los propietarios no llevan directamente la administración de este inmueble, sino que la tenían encomendada a la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Badajoz, y dos de ellas tenían además su residencia en Campillo de Llerena, y solo iban muy de tarde en tarde a Badajoz; que sin duda esta circunstancia hizo creer a los demandados que podrían pasar estas sustituciones desapercibidas para las arrendadoras. Pero en el año 1951 doña Pilar y doña Consuelo Pérez Barriga se trasladaron definitivamente a Badajoz, instalándose en el piso principal de la misma casa, número 3 de la calle de Menache, y pudieron comprobar lo sucedido.—Invocó los fundamentos de derecho que creyó aplicables y terminó suplicando se dictase sentencia por la que, estimando la demanda, se declarase resuelto el contrato de arrendamiento del local objeto de autos, y, en su consecuencia, se condenase a los demandados a que lo desalojasen en el plazo legal, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verificasen e imposición de las costas a dichos demandados:

RESULTANDO que admitida la demanda y emplazados los demandados, comparecieron en autos el Procurador don Rafael Bueno y Gómez de Lázaro, en nombre de doña Josefa Hormigo Porrón, doña Ana Montaña Hormigo y don Salvador Correa Hormigo, y mediante escrito de fecha 7 de enero de 1958 contestó y se opuso a la referida demanda, alegando como hechos:

Primero.—Conforme con el correlativo de la demanda.

Segundo.—También muestra su conformidad con el de la misma numeración empleada por los actores.

Tercero.—Que asimismo es conforme con el tercero de su demanda.

Cuarto.—Niega todo lo consignado en el respectivo de los actores, en cuanto se opongan a lo siguiente: Que al fallecimiento de don Juan Montaña, su viuda e hijas subarrendaron totalmente el local de negocio, objeto del actual litigio, a sus dos hijos, don Casimiro y don Salvador Correa Hormigo, habidos en anterior matrimonio y hermanos de vínculo sencillo de las hijas del fallecido.—Y por eso causa alta en la industria de pompas fúnebres, en el local, don Casimiro y, por conveniencias particulares entre ambos, se da de baja y causa correlativa alta en contribución industrial don Salvador Correa Hormigo en 1 de octubre de 1944. Que en la fecha de la contestación sigue imperando la misma situación; o sea, regentando el negocio de pompas fúnebres por don Salvador Correa Hormigo, en cuyo local se desenvuelven las actividades propias de esta industria.

Quinto.—Que no existe ni ha existido traspaso alguno de local a favor de Finisterre, S. A., y cuando a principios de 1947 le fue conferida la Agencia en Badajoz de esa Empresa a don Casimiro Correa, ejerció su profesión precisamente en el local de negocio que tenía legítimamente subarrendado. Que después, también por conveniencia particular entre los hermanos subarrendatarios, la repetida Empresa designa Agente en Badajoz a don Salvador Correa Hormigo en el año 1952; y desde la fecha de nombramiento de Agentes, en 1947, los hermanos Correa Hormigo solicitaron y obtuvieron de los dueños de

la casa su autorización para, que con fines exclusivamente publicitarios, colocar una muestra luminosa adosada a la fachada y a la altura de los balcones del piso principal de la propia casa, que ocupan precisamente los arrendadores.—Y es absurdo presuponer el desconocimiento de este hecho, por haberlo venido presenciando durante cerca de diez años sin la menor protesta por su parte, hasta el momento de deducir su demanda motivadora de este procedimiento.—Que en el repetido local se simultanea la actividad comercial de pompas fúnebres con la profesional y colegiada, conferida últimamente a don Salvador Correa Hormigo, de Agencia de Seguros Finisterre, S. A.

Sexto.—Niega, asimismo, el correlativo de la demanda, y sienta como única verdad que la presencia de don Casimiro y don Salvador Correa Hormigo en el piso de autos fué motivada por el subarriendo a su favor, ordenado por los causahabientes de don Juan Montañó Melchor, viuda e hijas habidas en el segundo matrimonio. Subarriendo que ocurrió, como queda dicho, en enero de 1943.

Séptimo.—Que no se atreven los actores a calificar la naturaleza jurídica del vínculo que supone existente entre Finisterre, Sociedad Anónima, y el local de negocio de su propiedad.—Con olvido de la precisión en los términos empleados y de la naturaleza del supuesto vínculo para construir, nada menos, que una acción resolutoria de contrato, los actores emplean un confuso término, cuya indeterminación causal les priva de la supuesta acción resolutoria que ejercitan.—Dicen los actores en sus hechos quinto y sexto que «...en el año 1947 se introduce en el local de referencia la Compañía Aseguradora Finisterre, S. A., dedicada a varias ramas de seguros». Y ante tal vaguedad de conceptos opone el demandado que es obligación ineludible de los actores calificar jurídicamente el concepto y alcance de esa «introducción», pues tomada en su sentido literal el hecho de introducirse en una casa arrendada un tercero, ajeno al titular arrendatario, no envuelve el concepto de transmisión de lo arrendado, por ninguno de los títulos que la legalidad contempla, a efectos resolutorios. Y si los actores quieren aludir a la existencia de un nuevo subarriendo o de un traspaso, han debido decirlo y no quedar en la penumbra lo que debió ser objeto de absoluta precisión, claridad y calificación, que la Compañía Finisterre, S. A., no se ha introducido bajo ningún aspecto en el local de negocio del piso bajo del número 3 de la calle de Menacho.—Que tal Empresa ni ha entrado ni salido del local, puesto que a ella le tiene absolutamente sin cuidado el domicilio en que el Agente designado por ella desarrolle su Agencia. Y por eso se ve en los documentos comprensivos del nombramiento de Agentes por la Empresa que la Compañía no tiene nada que ver con los alquileres del local donde el Agente instale las oficinas de la repetida Agencia.—Que entre la Compañía Finisterre, Sociedad Anónima, y el repetido local de negocio no existe el menor vínculo jurídico que roce, ni remotamente, con la posesión arrendatario o de disfrute de aquel local.—Que la verdad es que el señor Correa Hormigo, como Agente de Seguros, puede ejercer las actividades propias de su profesión en el local que tiene subarrendado desde hace más de trece años. Máxime cuando el tan repetido local fué primitivamente arrendado como local de negocio, sin calificación especial ni limitación de finalidades o actividades económicas, a que quisiera extenderle su legítimo titular.—Y esto, que es tan razonable y verdadero, lo vienen a confirmar los propios actores, demandando, primero, a Finisterre, S. A., para desistirse posteriormente de la acción entablada contra ella. Que el señor Correa Hormigo—don Salvador—, subarrendatario legítimo del local, puede ejercer con la misma legitimidad cualquier actividad comercial, industrial o profesional, en nombre propio. Y eso es lo

que viene realizando al obtener la Agencia de la tan repetida Empresa, sin necesidad de verificar ninguna clase de cesión o traspaso de local a favor de aquélla, mucho más cuando no existe ninguna convención contractual que limite la libertad del objeto arrendado en cuanto al ejercicio en el mismo de cualquier actividad amparada por la Ley.—Que también es inexacto que el contrato de teléfonos esté formalizado con la Sociedad a que tantas veces alude. Y en prueba de ello acompaña el duplicado de la ficha original del contrato del Servicio, firmada por el Jefe del Centro y sellado por la Telefónica.—Que en resumen y como clara síntesis de los hechos relacionados, dice:

a) Que los causahabientes del titular arrendatario (don Juan Montañó Melchor, o sean su viuda e hijas, subarrendaron totalmente el local a los hermanos Casimiro y Salvador Correa Hormigo en el año 1943; o en el peor de los casos, a 1 de enero de 1945.

b) Que los señores Correa Hormigo han ostentado y ostenta uno de ellos en la actualidad—don Salvador—la Agencia en Badajoz de Finisterre, S. A., sin que esta Empresa tenga nada que ver con la ocupación del local, ya que esta corre por absoluta cuenta del Agente, incluso el pago de alquileres.

c) Que no ha existido nunca ningún género de traspaso de local, ni a favor de los hermanos Correa Hormigo ni mucho menos a Finisterre, S. A.

d) Que los propietarios del local, y hoy actores, con pleno conocimiento propio, autorizaron la colocación del anuncio luminoso de la repetida Empresa hace más de diez años, como lo vienen confirmando por sus propios actos, ya que dicha muestra pende de sus propios balcones, puesto que en el piso principal de la casa tienen los propietarios su domicilio.—Invocó los fundamentos de derecho que estime pertinentes, y terminó suplicando se dictase sentencia absolviendo de la demanda a los demandados, con costas a la parte actora.

RESULTANDO que recibido el pleito a prueba, se practicaron a instancia de la parte actora las de confesión judicial, documental pública, documental privada y testifical, y a instancia de la parte demandada se practicaron las de confesión judicial, documental privada.

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas, el Juez de Primera Instancia accidental de Badajoz dictó sentencia con fecha 28 de marzo de 1958 por la que, desestimando la demanda, absolvió de la misma a los demandados, con costas a la parte actora.

RESULTANDO que apelada dicha sentencia por la representación de la parte actora, y sustentada la alzada con arreglo a derecho, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Cáceres dictó sentencia con fecha 17 de junio de 1958 por la que, revocando la apelada, declaró resuelto el contrato de arrendamiento del local objeto de autos, a causa del traspaso que del mismo se ha hecho sin cumplimiento a los requisitos legales, con imputación a los demandados de las costas causadas en primera instancia y sin hacer declaración expresa de las del recurso.

RESULTANDO que por el Procurador don Ramiro Reynolds de Miguel, en nombre de doña Josefa Hormigo Perrón, doña Ana Montañó Hormigo y don Salvador Correa Hormigo, y sin constituir depósito, dada la desconformidad de las sentencias se ha interpuesto, contra la anterior sentencia, recurso de injusticia notoria, fundado en los siguientes motivos:

Primero.—Fundado en la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por infracción, por violación que determina injusticia notoria, de la disposición transitoria segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 31 de diciembre de 1946, de la disposición transitoria cuarta de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, cuyo texto articulado aprobó el Decreto

de trece de abril de 1956, y de los artículos 1281 al 1289 del Código Civil, relativo a la interpretación de los contratos, toda vez que conforme a dichos preceptos ha de estimarse que la introducción de los hermanos Correa Hormigo en el local de los actores a partir del año 1944, ejerciendo el negocio que con anterioridad ejercía el arrendatario del inmueble, así como la Agencia de una Compañía de Seguros desde 1947, que la sentencia recurrida declara textualmente «cuarto considerado» que «son hechos ciertos reconocidos por los propios demandados», integran un subarriendo protegido por las citadas disposiciones de derecho transitorio.—Significa el recurrente que su parte en este motivo de los hechos que la sentencia recurrida declara probados y sólo se ataca a la «interpretación jurídica» o la «calificación jurídica» —utilizando la propia terminología jurisprudencial— que de tales hechos efectúa la Audiencia en la sentencia que se impugna, lo que, según constante y reiterada doctrina de esta Sala, ha de ser atacado en casación al amparo del número primero del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y en injusticia notoria al amparo de la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.—Que son dos las razones que, según el considerando segundo de la sentencia recurrida, determinan qu «en introducción de ambos hermanos Correa Hormigo en el local de los actores, a partir del año 1944», no se estime como subarriendo: a) No haberse probado al tiempo determinado por que se cedió el goce o uso de la cosa, b) No haberse tampoco probado el precio cierto que se considerara.—Que en cuanto al primero de los extremos indicados, parece evidente que resulta innecesaria su prueba, e incluso que su determinación constituya requisito esencial para la apreciación del subarriendo, ya que, por la propia naturaleza de este contrato, conforme declaraba la jurisprudencia de esta Sala, está limitado en el tiempo a la subsistencia del arrendamiento (sentencia de 15 de marzo de 1951, y eno tiene más vida que la del arrendamiento de que pende y dimana) (sentencias 12 de enero, 27 de abril, 14 de marzo y 7 de octubre, 14 y 22 de noviembre de 1952, 10 de noviembre de 1955, 9 de octubre de 1957, 15 de abril de 1954 y 9 de abril de 1953), que el tiempo del subarriendo está, pues, implícito y necesariamente determinado por el arrendamiento.—Que respecto al precio cierto—aparte de que éste constituye realmente un elemento esencial de traspaso (sentencia de 15 de junio de 1953), y no puede, en consecuencia, estimarse como un requisito que sirva para diferenciar el mismo del subarriendo—, la jurisprudencia de esta Sala tiene declarado que «existe subarriendo aunque el precio o merced no se haya convenido en dinero y consista en cosas o servicios» (sentencia de 25 de abril de 1952), así como que «en buena lógica, no puede admitirse que quien lleva en arrendamiento un local lo ceda total o parcialmente a un tercero sin obtener por ello una retribución» (sentencia de 5 de junio de 1954). Que no sirve, por tanto, el precio cierto con los términos genéricos que indica la sentencia recurrida, para diferenciar el subarriendo del traspaso, y como señala la jurisprudencia, se presume de todos aquellos casos en que el arrendatario subarriende total o parcialmente.—Que hay, sin embargo, un extremo en los hechos que la sentencia recurrida declara probados, que patentiza que la introducción de los hermanos Correa Hormigo en el local de los actores, a partir del año 1944, ejerciendo el negocio que con anterioridad ejercía el arrendatario del inmueble, constituye un verdadero subarriendo; observase que la sentencia reconoce que la introducción en el año 1944 «es de ambos hermanos y que son ambos hermanos los que continúan ejerciendo el negocio que con ante-

riedad ejercía el arrendatario y que son también ambos hermanos los que desempeñan la agencia de una Compañía de Seguros desde 1947; que son siempre los dos hermanos Correa Hormigo los que desde 1944, en que se «introducen» en el local, actúan conjuntamente en el mismo, aunque con personalidades independientes; pregunta el recurrente a quién se hizo el traspaso, y dice que debe tenerse en cuenta que don Casimiro y don Salvador Correa Hormigo no han constituido nunca entre sí ninguna Sociedad. Mientras en la contribución figura uno, en el contrato de teléfono figura el otro, y son en todo momento los dos los que actúan en el local. Que es evidente, que lo que ha existido es un subarriendo total a los dos hermanos, que desde el año 1944 vienen actuando indistintamente en el repetido local. Que la propia sentencia recurrida ha rechazado la tesis de la parte actora que presentaba los hechos como integrantes nada menos que de tres sucesivos traspasos (de la viuda e hijas del señor Montaña a don Casimiro Correa; de éste a don Salvador Correa, y del último a «Finisterre, S. A.») efectuados en distintas fechas, y estima que sólo hubo una introducción de los dos hermanos Correa en el 1944, que han continuado desde entonces en el local, si bien «califica» o «interpreta» jurídicamente tal introducción como constitutiva de un traspaso, y no, según resulta procedente, como subarriendo.—Que es cierto que la doctrina de esta Sala, que se invoca en el segundo considerando de la sentencia recurrida, de no ser necesaria la prueba para la demostración del subarriendo, parece establecida con referencia al arrendador, dadas las dificultades con que este había de tropezar, pero no cabe, sin embargo, interpretar equivocadamente tal doctrina en el sentido de que sea, en cambio, inexcusable para apreciar el subarriendo alegado por el subarrendatario la determinación del tiempo y del precio cierto, que, por las razones expuestas, basadas todas en la jurisprudencia de esta Sala resulta, por lo regular, innecesaria.

Segundo. Fundado en la causa cuarta del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobada por Decreto de 3 de abril de 1956, por manifiesto error en la apreciación de la prueba acreditada por la documental que obra en los autos. Que el principio llamado de «eventualidad» implica, como señala el profesor Prieto Castro, la necesidad de aprovechar cada ocasión procesal íntegramente, esto es, de que se hace valer por cada parte en el momento oportuno todos los argumentos y defensas de que disponga, alegando unas para el supuesto de que otras no fueran aceptadas. Tiene una amplia aplicación en materia de excepciones y de pruebas, así como también en lo que toca a los motivos articulados en los recursos extraordinarios. Que es precisamente el referido principio de eventualidad el que determina el presente motivo, que se formula para el caso de que la declaración efectuada por la Audiencia en la sentencia recurrida de que la introducción de los hermanos Correa Hormigo en el local de los actores, a partir del año 1944, constituye un traspaso, se estimara por la Sala que no integra una cuestión de «interpretación jurídica» o de «calificación jurídica» de tales hechos (atacable conforme se hace en el motivo anterior por el cauce de la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos), sino que es una pura cuestión de hecho que ha de atacarse en el recurso de injusticia notoria, al amparo de la causa cuarta del indicado precepto, en la que se funda el presente motivo.—Dando aquí por reproducidas, a fin de evitar su innecesaria repetición, cuantas alegaciones se hacen en el motivo anterior para desvirtuar que los hechos puedan ser calificados como integrantes de un traspaso, interesa señalar al recurrente, a los efectos de este

motivo, que en los autos obra una serie de documentos aportados por ambas partes que acreditan que desde el año 1944 son ambos hermanos Correa Hormigo los que, figurando unas veces uno y otras veces otro, vienen actuando conjuntamente y de manera indistinta en el local de los actores; que así en el certificado de la Delegación Provincial de Sindicatos del folio 34 es don Casimiro el que figura registrado como Agente de Seguros de «Finisterre, S. A.»; en el certificado de la Administración de Rentas Públicas del folio 11 figura, no obstante, don Salvador como contribuyente; en el duplicado de la ficha telefónica del folio 39 y contrato con la Compañía Telefónica testimoniado al folio 109, figura don Casimiro; el contrato original unido al folio 91 celebrado entre «Finisterre, S. A.» y don Salvador acredita que es éste en la actualidad el actual Agente de dicha Compañía en Badajoz, y, sin embargo, en el acta notarial del folio 14-15 recibe el Notario es empleado de don Casimiro, etc. En resumen, que, aparte de estar declarado en la sentencia recurrida que «la introducción es de los hermanos Correa Hormigo (de ambos) en el local de los actores, a partir del año 1944, ejerciendo el negocio que con anterioridad ejercía el arrendatario del inmueble, así como la Agencia de una Compañía de Seguros, desde 1947», toda la prueba documental que queda citada acredita que desde ese año 1944 son siempre ambos hermanos los que de manera conjunta e indistintamente vienen actuando en el referido local, con personalidades independientes y sin que entre ellos haya existido nunca ninguna Sociedad. Pregunta la parte recurrente a quién se hizo entonces el traspaso apreciado en la sentencia de la Audiencia. Es evidente, repite, que lo que ha existido es un subarriendo total a los dos hermanos a partir del año 1944.

Tercero. Fundado en la causa cuarta del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por manifiesto error en la apreciación de la prueba acreditada por la documental que obra en los autos. Se declara en la sentencia recurrida (cuarto considerando) que «la introducción de los hermanos Correa Hormigo en el local de los actores, a partir del año 1944» revela la realidad de un traspaso, y que, al producirse bajo la vigencia del Decreto de 21 de enero de 1936, con arreglo a esa disposición, y como en la cuestión planteada habrá de resolverla la indicada transmisión no se dieron ninguna de las circunstancias señaladas en los apartados a) y b) del artículo nueve de la citada norma, el propietario no tenía por qué reconocer tal derecho al arrendatario, y si éste, no obstante, realizó el traspaso o asiste al arrendador la acción resolutoria del contrato. En el quinto considerando, declara la sentencia que, «aunque la prueba practicada pone de manifiesto que los propietarios conocieron hace varios años la realidad del traspaso», tal circunstancia no implica consentimiento, y su postura «ha sido de puro silencio, sin que la ejecución de ningún acto positivo de reconocimiento, y de esta actitud no cabe deducir aquiescencia al traspaso». Que con independencia de que, cuando se formula la demanda, son más de doce los años transcurridos desde la introducción de los hermanos Correa Hormigo en el local de los actores, existe un acto positivo de reconocimiento que es la colocación «en el año 1947 en la baranda del propio balcón de los demandantes—que habitan en el piso principal de la misma casa, sita en la calle de Menacho, número 3—, de un amplio letrero luminoso en el que se lee «Finisterre, Seguro Popular», cuya Agencia desempeñan en Badajoz dichos hermanos, según acredita el acta notarial unida al folio 12 y el certificado del Ayuntamiento de la expresada capital al folio 68.—Que es difícil ya pensar que una tolerancia por más de doce años no implique un verdadero consentimiento, pero

es que, además, se da de una manera expresa, conforme requiere el apartado b) del artículo nueve del Decreto de 31 de enero de 1936, al autorizar los propietarios la colocación de un amplio letrero luminoso que anuncia la actividad que junto con el negocio de pompas fúnebres ejercen en el piso bajo los hermanos Correa Hormigo. Como declara, entre otras, la sentencia de esta Sala de 29 de enero de 1948, si se prueba que el propietario de la finca dió su consentimiento al subarriendo o al traspaso, no le será lícito ir después contra sus propios actos por la circunstancia de no haber concedido la autorización por escrito. La sentencia de 16 de febrero de 1948 declara también, en idéntico sentido, que el arrendador no puede después denegar el traspaso si antes lo consintió, y la de 3 de julio de 1951, que el traspaso puede ser válido, a pesar de no constar la autorización por escrito del arrendador, si fué tolerado por una serie de actos expresivos inequívocamente del consentimiento. Que en el presente caso el consentimiento de los propietarios es tan expreso como si constara por escrito, al figurar en el balcón de su propia vivienda ese gran anuncio luminoso, de una actividad que desarrollan en el piso inferior los «introducidos» hermanos Correa Hormigo. En definitiva, que, aun estimando, como hace la sentencia recurrida, que se trata de un traspaso, habría de apreciarse ese consentimiento expreso de los propietarios.

Cuarto. Fundado en la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por infracción, por violación, que determina injusticia notoria, de la doctrina legal emanada de esta Sala, conforme a la cual «la finalidad social de la legislación de arrendamientos urbanos implica la interpretación extensiva de las disposiciones favorables al arrendatario» (sentencias de 27 de noviembre de 1947 y 8 y 10 de junio de 1953) «toda la legislación de alquileres se inspira en el espíritu de protección al arrendatario» (sentencias de 29 de enero de 1948, 8 de marzo de 1949 y 9 y 29 de mayo de 1951), y «las disposiciones extraordinarias de protección a los inquilinos se acentúan al tratarse del local mercantil, pues la desposesión del patrimonio de esa clase envuelve una grave lesión mayor que la de la mera vivienda» (sentencias de 15 de junio de 1948 y 25 de noviembre de 1950). Que expuestas quedan ya en los motivos anteriores las razones que, a juicio del recurrente, determinan que los hechos que la sentencia recurrida declara probados se califiquen jurídicamente como subarriendo y no como traspaso, pero es que, aun en caso de duda—habida cuenta de que el tiempo del subarriendo está siempre ya limitado de antemano por el del arriendo y que el precio lo mismo se da en uno que en otro contrato, que son los requisitos cuya falta se nota por la Audiencia para la no estimación del subarriendo está siempre ya limitado de antemano por el del arriendo y que el precio lo mismo se da en uno que en otro contrato, que son los requisitos cuya falta se nota por la Audiencia para la no estimación del subarriendo y lo que determina su calificación como traspaso (sin que en realidad tampoco resulte procesalmente adecuado al deducir de lo que se estima la falta de prueba de la tesis del demandado al acreditamiento de los hechos aducidos por el arrendador, que es a quien, conforme el artículo 1.214 del Código Civil, corresponde la prueba de la cesión ilegal, según declara la sentencia de esta Sala de 30 de noviembre de 1953), el principio de protección al arrendatario, especialmente del que lo es de local de negocio, extensivo también a los subarrendatarios anteriores en más de seis meses al 1.º de octubre de 1946, que reiteradamente ha sido declarado por la Jurisprudencia de esta Sala, imponía la calificación de los hechos como un subarriendo, amparado

en la disposición transitoria segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 31 de diciembre de 1946, y en la disposición transitoria cuarta de la vigente, cuyo texto articulado aprobó el Decreto de 13 de abril de 1956. Que así se hubiera evitado desposesión de su patrimonio, logrado en más de doce años de continuo y esforzado trabajo en el local de negocio propiedad de los actores, que ahora habrán de sufrir los hermanos Correa Hormigo (sin la posibilidad siquiera de defenderse don Casimiro, que no ha sido demandado), de no ser revocada la sentencia por esta Sala, por la Audiencia Territorial de Cáceres:

RESULTANDO que admitido el recurso por la Sala, y dado traslado del mismo a la parte recurrida, a los efectos prevenidos en el artículo 139 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, lo llevó a efecto en su nombre el Procurador don Juan Corujo y López Villamil, quien mediante escrito impugnó el referido recurso, alegando las siguientes causas:

Primera. Observando el Letrado de la parte recurrente el llamado principio de eventualidad, exploya un segundo motivo de injusticia notoria, fundado en la causa cuarta del artículo 136 del vigente texto articulado de la Ley especial, que aprobó el Decreto de 13 de abril de 1956.—Que para el supuesto, que considera improbable, de que esta Sala estimase que la cuestión consistente en dilucidar si los ocupantes del local posteriores al arrendatario contractual se introdujeron en él por virtud de un subarriendo o en consecuencia de un traspaso es de mero hecho y no de calificación jurídica, se repiten en parte y se dan por reproducidas las razones expuestas en el motivo primero. Es decir, que uno es reproducción de otro, sin más que poner la misma argumentación a lo largo de dos cauces diferentes; iniciado uno al amparo de la causa tercera y este motivo segundo por la causa cuarta.—Es por ello por lo que formula su impugnación una sola vez, al ocuparse del motivo primero, que es—según opina también el recurrente—donde parece quedar mejor encajada la cuestión.

Segunda. Impugna los motivos primero y cuarto del recurso, por cuanto en el cuarto se termina el desenvolvimiento de una cuestión ya iniciada en el final del primero—referente a la determinación de sobre qué parte o grupo de litigantes pesaba la carga de la prueba de la naturaleza del derecho en cuya virtud ocuparon el local de negocio las personas posteriores al primitivo arrendatario y a sus herederos subrogados.—Que bien consta en el proceso que no se ha planteado ni discutido el derecho de tales herederos—viuda y dos hijas—del arrendatario contractual. Se trata solamente de la primera persona que poseyó el local después de ellas, y de don Salvador Correa Hormigo, que después lo viene ocupando por sí y como Agente de «Finisterre, S. A.» Que sustentándose en la aludida causa tercera del artículo 136 de la Ley, el dicho motivo primero acusa la infracción o violación de las disposiciones transitorias segunda de la Ley de 1946 y cuarta de la Ley vigente de 1946, así como de los artículos 1.281 al 1.289 del Código Civil. Que en primer lugar, acusa aquí la falta de observancia del rigorismo formal del recurso—tantas veces recordado como indispensable y recientemente en sentencia de 12 de noviembre de 1957—en la exposición de este motivo por cuanto no se expresa con precisión y claridad el concepto por el cual se estima cometida la infracción de los citados preceptos. Referente a la reacción subarrendatatoria o traspaso dice el recurrido que el dilema es fundamental, por cuanto, no habiendo sido autorizado uno ni otro por las arrendadoras, el tiempo de subsanación por el

no ejercicio de la acción resolutoria que aquéllas tenían a su disposición es cortísima frente a la primera figura jurídica, y el de quince años ante la segunda. Que no es de hoy el constante y fino trabajo de doctrina y jurisprudencia, realizado para llegar a determinar los rasgos diferenciadores entre el subarriendo y el traspaso o cesión; desde la sentencia de esta Sala fecha 2 de junio de 1927, a través de la de 7 de junio de 1929 y la de 23 de junio de 1947, se sabe que el subarriendo implica un nuevo contrato de arrendamiento y las relaciones que este acto jurídico integran son las propias del contrato de arrendamiento, mientras que la cesión significa el traspaso que hace de sus derechos y obligaciones a un tercero con todas las acciones que le son ajenas en los distintos casos y momentos de su ejercicio, y de aquí que se haya dicho que la cesión de arrendamiento es un derecho de simple tracto, mientras que el subarriendo es un derecho de tracto sucesivo. Item más, para la existencia del subarriendo, como para la del arrendamiento originario, se requiere, conforme al artículo 1.543 del Código Civil un tiempo determinado y un precio cierto; según sentencias de 5 de diciembre de 1947, 29 de enero de 1949 y 14 de enero de 1952, entre otras (extracto y cita en el «Tratado práctico de arrendamientos urbanos», por Calvillo y un prestigioso profesor de Derecho civil, tomo segundo, página 984).—Que la sentencia recurrida razona como la parte demandada no ha probado la existencia de un precio del subarriendo—el actual ocupante paga, exactamente la renta del arrendamiento ni tampoco el requisito del tiempo determinado (considerando segundo). Que el arrendatario contractual fallido hace bastantes años. Existen sus herederos, que durante algún tiempo fueron arrendatarias subrogadas. Pero éstas quedaron al margen de la relación arrendatatoria, desde el año 1944, y nada perciben del actual ocupante del local, puesto que éste paga la renta del arrendamiento por mediación de su hermano a la Cámara de la Propiedad Urbana, contra recibo todavía extendido a nombre del primitivo arrendatario. Que contra lo que se dice en el recurso, entiende el demandado que es irrelevante la existencia, sucesiva o conjunta, de dos hermanos cesionarios en el traspaso, pues tal circunstancia no puede servir para desecharla y afirmar—según se hace de adverso—que se esté en presencia de un subarriendo.—Y aquí la oportunidad de tratar el problema referente a la determinación de la carga de la prueba en el caso de autos—cuyo estudio se inicia en el motivo primero y se continúa en el cuarto del recurso adverso: que el Profesor Guasp, en su conocido trabajo «La prueba en el proceso civil español: principios fundamentales», publicado en la revista de la Universidad de Oviedo, año VI, enero-junio 1945, página 35, escribe sobre el particular: «Si se quiere, por tanto, encerrar en una última fórmula la solución más aceptable, a mi juicio, de este grave problema de la carga de la prueba, diríamos que consiste, como todas las cargas jurídicas, en el resultado perjudicial que dicho resultado perjudicial lo constituye aquí el que de un determinado dato no puede formar parte de la decisión judicial o, en términos más estrictamente probatorios, que el Juez no se convenza de la verdad de un determinado dato procesal, y, por lo tanto, el perjuicio es para la parte a quien la constancia de tal dato interesa». Que como los demandados en este proceso no probaron la existencia de los dos requisitos necesarios para el subarriendo, ni tampoco la persistencia de las dos relaciones arrendatarias y subarrendatarias, de tracto continua ambas;

deben sufrir las consecuencias de que el Juzgador no puede tener en cuenta el resolver esos datos, que podrían haberles sido favorables. Porque, como razona la sentencia en el mismo aludido segundo de sus considerandos, la doctrina de que no es necesaria la perfecta demostración del subarriendo, sólo es aplicable en beneficio del arrendador que lo alega, porque, no habiendo él intervenido en tal negocio jurídico y hallándose interesado los que lo celebraron en su ocultación, quedaría ineficaz la causa de resolución que en él se funda si aquél tuviese que demostrar la existencia de los requisitos esenciales del mismo, y por ello, basta con la presunción de su existencia. Mas, cuando el mismo resulta alegado por el subarrendatario, frente a la existencia de un traspaso real invocado por el arrendador y no justificado en su total contenido—precio del mismo, por ejemplo—, tiene que ser totalmente demostrado por aquel que formula la defensa. Que no cabe duda que detenta el local, desde hace menos de quince años, una persona distinta del arrendatario y de las herederas subrogadas en el derecho arrendatario. No se trata de un precarista, por cuanto venía pagando puntualmente la renta del arrendamiento. Y como no existen dos rentas ni continúa viva la relación arrendataria originaria, resulta evidente que tal ocupante lo es por traspaso, oneroso o gratuito. Que por consiguiente, no son de aplicación las disposiciones transitorias que cita la contraparte por infringidas. Sin que tampoco exista ningún problema de interpretación de los contratos, pues el recurrente no insinúa siquiera cuáles normas de interpretación—de las que contienen los artículos del Código Civil citados en bloque—han sido infringidas en la sentencia, ni de qué modo.

Tercera. El motivo de este número, amparado en la causa cuarta del artículo 136, representa una defensa subsidiaria para el supuesto de que sean desestimados los dos primeros.—Que como la sentencia afirma que, si bien los propietarios conocieron y han estado inactivos durante varios años ante la realidad del traspaso, ello no implica consentimiento expreso del mismo; se afirma de adverso en este motivo que existe un acto positivo de reconocimiento, cual es la colocación en el balcón del anuncio de «Finisterre, S. A.», que resulta difícil pensar en que una tolerancia de más de doce años no sea consentimiento, y por la doctrina jurisprudencia enseña que el consentimiento vale aunque no sea escrito. Que, efectivamente, el apartado B) del artículo noveno del Decreto de 29 de enero de 1936 (modificado por el de 30 de enero del mismo año)—aplicable para resolver este proceso, por las razones expuestas en considerando cuarto de la sentencia recurrida habla de consentimiento expreso, y no de consentimiento escrito. Pero el dicho apartado B), que determina uno de los dos casos en que aquel precepto admita el traspaso, no puede ser interpretado con amplitud y ligereza tal que constituya oído o infracción del precepto y de la doctrina jurisprudencial que mantiene viva durante quince años cualquier acción personal que asista al titular de un derecho; en este caso la resolutoria por traspaso legal que se reconoce al arrendador de los inmuebles urbanos. Que en el diccionario de la Real Academia Española (decimosexta edición, página 601, col. segunda) la palabra expresa, «tiene una acepción segunda clara, patente especificada», y la quinta «expreso, con particular intento». Esto es lo que reclama para el consentimiento del propietario, ya que no lo pide escrito, el invocado precepto legal. Que se alude en este motivo del recurso al acto positivo,

de colocación en el balcón del piso principal de un anuncio de «Finisterre, Sociedad Anónima», según resulta del acta notarial referida en la letra C de los antecedentes de hecho este anuncio está sujeto a los barrotea, formando su plano un ángulo recto con el plano de los hierros a que se sujeta; lo cual demuestra que ha podido ser colocado desde la calle, sin necesidad de autorización de los arrendadores ni de entrar en el piso ocupado por éstos, pues bastaba para ello con adosar una escalera a la fachada.—Y para reaccionar contra el posible acto de traspaso que la colocación del anuncio pudiera poner de manifiesto—aparte de que habría sido discutible su trascendencia, en el supuesto de que hubieran sido Agentes de la Compañía el primitivo arrendatario o sus herederas subrogadas en el arrendamiento, las propietarias del inmueble tenían una acción viva (no los doce años cuyo transcurso da tanto que pensar a la contraparte, sino los quince que concede el artículo 1.964 del Código Civil). Y hay que añadir en este lugar a la reiteradísima doctrina jurisprudencial que tiene establecido refiriéndose principalmente a las causas de resolución por realización de obras sin consentimiento del arrendador (el cual puede ser tácito, y no expreso como para el traspaso); que la abstención, inactividad o silencio del arrendador no es suficiente para que lógicamente haya de deducirse de ello el consentimiento de aquél, quien puede ejercitar la correspondiente acción de resolución del contrato mientras no haya transcurrido el término de prescripción de la misma» (sentencia de 4 de diciembre de 1956, Aranzadi de 1957, número 92, considerando primero).

Cuarta. En el motivo de este número, la parte adversa, antes de la cuestión referente a la carga de la prueba (que ha quedado tratada en la causa de impugnación del recurso), mantiene que ha sido infringida en la sentencia la doctrina legal, que afirma la naturaleza protectora para el arrendatario de la legislación especial arrendaticia urbana; que así es, pero no en términos absolutos; la protección se centra en la prórroga del tiempo y en la estabilización de las rentas, que no son libres. Pero el derecho de traspaso—que sólo está reconocido a los arrendatarios de locales de negocio—está contrariado dentro de varias normas rigurosas, que son de aplicación necesaria y estricta; de tal manera, que la inobservancia de alguna de ellas tipifica la causa de resolución quinta del artículo 114. Esto es así dentro de la legislación vigente, pero mucho más limitada era la situación del arrendatario del local de negocio durante la vigencia de las disposiciones aplicables a este contrato—sometido a las anteriores al 13 de julio de 1936—, que hacían depender la posibilidad del traspaso de la concurrencia de alguno de los dos requisitos relacionados en el artículo noveno del Decreto del 21 de enero de 1936, modificado por el de 30 de enero del mismo año, que ha sido citado más arriba. Y dice que en la última posición de defensa ante la demanda, establecida por los recurrentes en el cuarto motivo del recurso, se afirma que, ante la duda de que se está en presencia de un subarriendo o de un traspaso, era procedente llegar a la conclusión de que constituye un subarriendo la relación jurídica por virtud de la cual ocupa el local de negocio don Salvador Correa Hormigo; precisamente, añade, porque el subarriendo tiene un trato de favor en las dos disposiciones transitorias que se citan en el primer motivo del recurso. Sostiene el demandado que la contemplación del caso de autos no levanta duda en el ánimo del órgano jurisdiccional; que claramente se aprecia la existencia concreta de un traspaso. Mas en el supuesto solamente dialéctico de que alguna duda pudiera producirse acerca

de este particular, entiende que debería ser resuelta en el mismo sentido afirmativo para la tesis del traspaso. Y ello porque, a virtud de la doctrina jurisprudencial citada al explayar la segunda causa de impugnación del recurso—muy señaladamente, por lo que literalmente dice el considerando tercero de la sentencia de 5 de diciembre de 1947— y por cuanto queda escrito acerca de la carga de la prueba, para admitir la existencia del subarriendo tendría que haber probado la contraparte que se cedió el local por un tiempo determinado y un precio cierto. Como nada de esto aparece en los autos, repite, hay que decidirse afirmando la existencia del traspaso, que, según el considerando copiado, no necesita la prueba de su onerosidad. Que en los locales hay una persona ajena al arrendamiento primitivo y ella mantiene la única relación jurídica existente con la propiedad; puesto que han quedado totalmente fuera del referido contrato las que fueron, durante algunos meses, arrendatarias subrogadas; que no pagan renta, ni tampoco la cobran al ocupante. Luego hay una típica cesión del arrendamiento, denominado traspaso, porque se trata de un local de negocio.

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Luis Vacas Andino;

CONSIDERANDO que es doctrina reiterada de este Tribunal que la introducción en la cosa arrendada de una tercera persona individual o jurídica en convivencia con el arrendatario es suficiente para la resolución del contrato de arrendamiento urbano, porque la Ley fuera de los casos en que expresamente lo autoriza no consiente que el inmueble arrendado por una persona sea ocupado por otra, llámese cesión, traspaso o subarriendo tal ocupación, y si bien los recurrentes recurriendo hallarse ocupando el local arrendatarios sostienen la legitimidad de tal ocupación al amparo de las disposiciones transitorias segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos derogada y cuarta de la vigente, tales disposiciones según reiteradas declaraciones jurisprudenciales tienen un carácter excepcional que exige ser interpretadas restrictivamente, y por ello cuando el arrendatario o el subarrendatario las invoquen para sostener la validez del subarriendo inconstituido por el arrendador y por lo tanto contrario al principio general establecido por la Ley, necesitan acreditar que tal subarriendo existió mediante la demostración de sus requisitos fundamentales que son el tiempo determinado de por que se cedió el goce o uso de la cosa arrendada y el precio cierto, sin que a ello se oponga la doctrina proclamada por este Tribunal de no ser necesaria la prueba circunstanciada y precisa del subarriendo, bastando con la presunción de su existencia porque tal doctrina se refiere al caso de que, sea el arrendador quien alegue el subarriendo inconstituido para pedir la resolución del contrato, porque no habiendo intervenido el arrendador en tal acto y hallándose los que lo celebraron interesados en su ocultación quedaria ineficaz tal causa de resolución si se exigiera a aquél la demostración concreta de las condiciones esenciales del subarriendo, siendo por ello suficiente su presunción; pero tal doctrina no puede favorecer al arrendatario y subarrendatario que celebrando el subarriendo y por lo tanto pueden demostrar la existencia de sus requisitos lo que en este caso no realizaron, como afirma la sentencia recurrida, por lo que no cabe estimar la infracción de las aludidas disposiciones transitorias y en cuanto a la de los artículos 1.281 a 1.289 del Código Civil que también se denuncia en el primer motivo del recurso como no se citan concretamente cuál o cuáles de dichos artículos han sido infringidos ni por qué concepto no cabe estimarla procediendo por todo lo expuesto la desestimación de dicho motivo;

CONSIDERANDO que los documentos

que se invocan en el segundo motivo formulado al amparo de la causa cuarta del artículo 136 de la Ley demuestran que la ocupación del local arrendado se realizó por los hermanos don Casimiro y don Salvador Correa Hormigo, y así lo reconoce la sentencia recurrida; pero tal circunstancia no impide, como el recurrente pretende, que tal ocupación sea calificada de traspaso, el cual puede ser realizado en favor de una o de varias personas individuales o jurídicas conjuntamente, sin que ello afecte a su naturaleza;

CONSIDERANDO que los documentos que sirven de base al tercer motivo del recurso, también formulado al amparo de la causa cuarta del artículo 136 de dicha Ley, tampoco sirven para acreditar el manifiesto error en la apreciación de la prueba que a la sentencia recurrida se atribuye, porque la colocación de anuncios en el dintel de una de las puertas y en la baranda de uno de los balcones relativos a la Sociedad de Seguros «Finisterre» no eran demostrativos de la existencia de ningún traspaso a favor de dicha Sociedad, en cuanto los hermanos Correa Hormigo eran Agentes de Seguros y representantes en tal concepto de la Sociedad expresada, según han venido sosteniendo en el curso del pleito los demandados y como tales agentes podían anunciar el ejercicio de su actividad mercantil en la forma en que lo realizaron, sin que ello implicara traspaso alguno; pero aún en el supuesto de que tal traspaso hubiera existido, su conocimiento por parte de los arrendadores no sería bastante para deducir el consentimiento tácito de aquéllos al traspaso porque tal consentimiento exige actos inequívocos que de una manera concluyente lo revelen y tales actos por parte de los arrendadores no han existido, quedando en pie la causa fundamental de la sentencia recurrida a saber el traspaso realizado por los herederos del primitivo arrendatario en favor de los hermanos Correa Hormigo, cuya validez hubiera exigido conforme al artículo noveno del Decreto de 21 de enero de 1936 aplicable al caso el cumplimiento de los requisitos en tal precepto prevenidos requisitos que no fueron cumplidos;

CONSIDERANDO que como los hechos declarados probados por la sentencia recurrida están claramente comprendidos en la causa de resolución del contrato de arrendamiento constituida por la aludida norma no cabe invocar contra su aplicación la finalidad social de la legislación arrendaticia ni la necesidad de darla una interpretación extensiva, como sostiene el recurrente en el cuarto motivo del recurso que por ello debe desestimarse;

Fallamos que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto por doña Josefa Hormigo Ferrón, don Salvador Correa Hormigo y doña Ana Montañón Hormigo contra la sentencia que con fecha 17 de junio de 1958 dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Cáceres; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas; y librese al Presidente de la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos originales y rollo de Sala que remitió.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la «Colección Legislativa», pasándose al efecto los copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—Manuel Ruiz Gómez.—Luis Vacas.—Eduardo Ruiz.—Bernabé A. Pérez.—Francisco E. Valcarlos (rubricados).

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Luis Vacas Andino, Magistrado de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, y Ponente que ha sido en estos autos, celebrando audiencia pública la misma en el mismo día de su fecha, de que como Secretario certifico.—Alejandro Rey-Stolle (rubricado).

SALA QUINTA

Secretaría

Por el presente anuncio se hace saber, para conocimiento de las personas a cuyo favor hubiere derivado o derivaren derechos del acto administrativo impugnado y de quienes tuvieran interés directo en el mantenimiento del mismo, que por don José Ramón Barbero García se ha interpuesto recurso contencioso-administrativo sobre Resolución del Ministerio de la Gobernación de 11 de junio de 1960, que desestima el recurso de reposición formulado contra la Orden de dicho Ministerio de 20 de abril de 1960, que separó al recurrente del Cuerpo General de Policía y decretó su baja en el Escalafón de dicho Cuerpo, pleito al que han correspondido el número general 4.211 y el 133 de 1960 de la Secretaría del que suscribe.

Y para que sirva de emplazamiento a las referidas personas, con arreglo a los artículos 60 y 64, en relación con los 29 y 30, de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, y con la prevención de que si no comparecieren ante la susodicha Sala de este Tribunal dentro de los términos expresados en el artículo 66 de la misma les parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho, se hace público en cumplimiento de providencia fecha 19 de septiembre de 1960.

Madrid, 21 de septiembre de 1960.—El Secretario, José Benítez.—4.176.

• • •

Por el presente anuncio se hace saber, para conocimiento de las personas a cuyo favor hubieren derivado o derivaren derechos del acto administrativo impugnado y de quienes tuvieran interés directo en el mantenimiento del mismo, que por don Matías Gallardo Jiménez se ha interpuesto recurso contencioso-administrativo sobre Resolución del Ministerio del Ejército de 17 de diciembre de 1959, que le denegó el ascenso a Brigada de Infantería, Caballero Mutilado Permanente, pleito al que han correspondido el número general 4.037 y el 116 de 1960 de la Secretaría del que suscribe.

Y para que sirva de emplazamiento a las referidas personas, con arreglo a los artículos 60 y 64, en relación con los 29 y 30, de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, y con la prevención de que si no comparecieren ante la susodicha Sala de este Tribunal dentro de los términos expresados en el artículo 66 de la misma les parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho, se hace público, en cumplimiento de providencia fecha 14 de julio de 1960.

Madrid, 20 de septiembre de 1960.—El Secretario, Ramón Pajarón.—4.175.

• • •

Por el presente anuncio se hace saber, para conocimiento de las personas a cuyo favor hubieren derivado o derivaren derechos del acto administrativo impugnado y de quienes tuvieran interés directo en el mantenimiento del mismo, que por don Feliciano Martínez Cortijo se ha interpuesto recurso contencioso-administrativo sobre Resolución del Ministerio del Ejército de 6 de febrero de 1960, referente al señalamiento del haber pasivo del mismo como Guardia Civil retirado, pleito al que han correspondido el número general 3.842 y el 95 de 1960 de la Secretaría del que suscribe.

Y para que sirva de emplazamiento a las referidas personas, con arreglo a los artículos 60 y 64, en relación con los 29

y 30, de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, y con la prevención de que si no comparecieren ante la susodicha Sala de este Tribunal dentro de los términos expresados en el artículo 66 de la misma les parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho, se hace público en cumplimiento de providencia fecha 14 de julio de 1960.

Madrid, 20 de septiembre de 1960.—El Secretario, Ramón Pajarón.—4.174.

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

BARCELONA

En virtud de lo acordado por el señor Juez accidental de Primera Instancia del Juzgado número 14 de esta ciudad en providencia del día de hoy, dictada en el procedimiento judicial sumario de la Ley Hipotecaria, promovido por el Procurador don Clemente Vidal Solá, en representación de don Joaquín Aragonés Grau, contra don José Sésar Martínez, por el presente se anuncia la venta en pública subasta nuevamente por primera vez, término de veinte días, la finca especialmente hipotecada siguiente:

Casa sita en esta ciudad, barriada de San Andrés del Palomar, con frente a la calle de Nou Pins, número 29, compuesta de planta baja y dos pisos, cubierta de terrado, que ocupa 96 metros cuadrados, edificada sobre una porción de terreno de extensión superficial 142,2 metros cuadrados, equivalente a 3.758 palmos 98 décimos. Lindante: Al Norte, en una línea de 6,20 metros, con resto de que procede; al Este, en una línea de 5,90 metros, con la calle de Nou Pins, y por el Sur, en una línea de 23,69, con José Coll. Pertenece la descrita finca al deudor don José Sésar, en cuanto al terreno, por título de compra, a don Domingo Segado Heredia, según escritura de 14 de septiembre de 1956, ante el Notario señor Sanmartín, inscrita al folio 1 del tomo 1.638, finca 17.081 del Registro de Oriente, y en cuanto a la edificación por haberla construido, según escritura de declaración de obra nueva de 7 de noviembre de 1958.

La referida finca está inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de esta ciudad al tomo 557 del archivo, libro 397 de San Andrés de Palomar, folio 1, finca número 17.081, inscripción tercera.

Valorada dicha finca escriturariamente en ciento cincuenta mil pesetas.

Para la celebración del remate se ha señalado el día 4 de noviembre próximo venidero, a las once, en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en los bajos, ala izquierda, del Palacio de Justicia (salón de Víctor Pradera), advirtiéndose a los señores licitadores:

Que la expresada finca sale a subasta por el precio de valoración anteriormente consignado; que no se admitirán posturas que no cubran dicho tipo; que podrán hacerse a calidad de ceder el remate a un tercero; que los autos y la certificación del Registro a que se refiere la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria estarán de manifiesto en Secretaría, entendiéndose que el rematante acepta como bastante la titulación y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes—si los hubiere—, al crédito del actor, continuarán subsistentes, entendiéndose asimismo que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate, y que para poder tomar parte en la subasta deberán consignar previamente en la Mesa del Juzgado o en el establecimiento destinado al efecto (Delegación de Hacienda de esta provincia) una cantidad igual, por lo menos, al 10 por 100

efectivo del tipo de subasta, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Barcelona, a 14 de septiembre de 1960. Por el Secretario, el Oficial, J. Pórtulas.—7.597.

GRANADA

Don Manuel Ruiz Rico, Magistrado, Juez de Primera Instancia número 3 de esta capital.

Hago saber: Que en autos por el procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, que se sigue en este Juzgado a instancia de don Baltasar Ruiz Romero, para la efectividad de un crédito de doscientas setenta mil pesetas, constituido a favor del actor por don Luis Morcillo Vta, más intereses y costas, se ha acordado sacar a pública subasta por segunda vez, término de veinte días hábiles y rebaja del 25 por 100, lo que ha sido objeto de la hipoteca, cuya descripción es como sigue:

Dos terceras partes indivisas de una haza de 4 fanegas 9 celemines y 3 cuartillos de tierra con riego del Oaz Mayor, equivalentes a 78 áreas 4 centiáreas, en el pago de Corbolán, término de Baza, dentro de cuya finca y en la parte de Levante existe una casa con cinco habitaciones en la planta baja y ocho en el piso alto, ocupando una extensión de 129 metros cuadrados, y contigua una nave de un solo cuerpo, que ocupa la superficie de 102 metros cuadrados, destinada ésta a almazara o molino aceitero, que contiene: una prensa hidráulica de cuatro columnas, pistón de 40 centímetros, con dos platos vagonetas y su vía correspondiente, un empujador de tres rulos con su herraje, una moladora o batidora con dos piedras y solera, una bomba hidráulica de tres cuerpos sistema «Rodesa», una termo-batidora sistema Roca, una caldera termosifón; un elevador de aceituna, veinte depósitos de chapa, de cabida cada uno de 50 arrobas, y otros veinte depósitos, también de chapa, de 25 arrobas cada uno. Existe un molino de pienzo y local para panadería, balso, pozo, casilla y transformador. La casa y la nave referidas linda por todos los vientos con los terrenos que se describen y todo linda: Levante, el camino de Canles; Poniente, herederos de Serafin Manzano; Norte, los de Bernaldo Valdivieso, y Sur, acequia de su riego.

Valoradas en trescientas sesenta mil pesetas.

El tipo de subasta es el 75 por 100 del valor dado a las dichas dos terceras partes y que queda consignado.

No se admitirán posturas inferiores a dicho tipo, pudiendo hacerse a calidad de ceder el remate a un tercero.

Los licitadores deberán consignar previamente en la Caja General de Depósitos o en la Mesa del Juzgado el 10 por 100 del referido tipo.

Para el acto del remate se ha señalado el día 8 de noviembre próximo y hora de las once, en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en el Palacio de Justicia de esta capital, entrada por la calle de la Cárcel.

Los autos y la certificación del Registro de la Propiedad a que se refiere la regla 4.ª de dicho artículo estarán de manifiesto en la Secretaría, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación, y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes—si los hubiere—, al crédito del actor, continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Dado en Granada a 16 de septiembre de 1960.—El Juez, Manuel Ruiz Rico.—El Secretario (ilegible).—7.599.

MADRID

El señor Juez de Primera Instancia número 22 de Madrid, en la sección primera del juicio universal de quiebra necesaria del comerciante don Emiliano Moreno Bautista, con domicilio en la calle de Serrano, número 3, promovido por sus acreedores «Bancifido, S. A.», y otros, ha señalado el día 28 de octubre próximo, a las cuatro y media de la tarde, en la Sala Audiencia de dicho Juzgado, para celebrar la primera Junta de acreedores sobre nombramiento de síndicos.

Para dicho acto se convoca por el presente a todos los acreedores del quebrado, apercibiéndole que de no concurrir les parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho.

Madrid, 22 de septiembre de 1960.—El Secretario, Antonio Sanz Dranguet.—7.595.

En virtud de providencia dictada en el día de hoy por el señor don Miguel Granados López, Magistrado, Juez de Primera Instancia del número 1, accidentalmente del número 19 de los de esta capital, en autos promovidos al amparo de la Ley de 2 de diciembre de 1872, por el Procurador don Luis de Pablo Olazábal, en nombre del Banco Hipotecario de España, contra don Antonio Poyato Marín, sobre secuestro o posesión interina de finca hipotecada, se saca a la venta en pública subasta, que se celebrará por primera vez en la Sala Audiencia de este Juzgado el día 3 de noviembre próximo, a las doce de su mañana, la finca que se persigue en tal procedimiento e hipotecada en la escritura de préstamo base del mismo, que es la siguiente:

Finca en Madrid, tienda primera, situada en la planta baja y en segundo lugar a la izquierda entrando de la casa número 23 de la calle del Alcalde Sáinz de Baranda, con vuelta a la de Márquez, de esta capital. Consta de tienda, trastienda, repero, water con lavabo, y ocupa una extensión superficial toda ella de 51,60 metros cuadrados y tiene cuatro huecos, dos a la calle del Alcalde Sáinz de Baranda y dos a un patio.

La hipoteca se inscribió a favor del Banco en el Registro de la Propiedad del Mediodía de esta capital al tomo 905, libro 271, sección 1.ª, folio 88 vuelto, finca número 5.667, inscripción segunda.

Y se advierte a los licitadores: Que para tomar parte en la subasta deberán los licitadores consignar previamente sobre la Mesa de este Juzgado o en la Caja

General de Depósitos el 10 por 100 del tipo de subasta. Que servirá como tipo de esta primera subasta la cantidad de pesetas ciento diez mil; pactado a tal fin en la escritura de préstamo. Que no se admitirán posturas que no cubran las dos terceras partes del expresado tipo. Que la consignación del precio del remate se verificará a los ocho días siguientes al de la aprobación del remate. Que los títulos de propiedad de la finca, suplidos por certificación del Registro, se hallarán de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado y que los licitadores los podrán examinar, debiendo conformarse con los mismos, sin poder exigir otros. Que las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes—si los hubiere—, al crédito del actor, continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Dado en Madrid a 8 de septiembre de 1960.—El Secretario (ilegible).—Visto bueno, el Juez, Miguel Granados López.—4.168.

En virtud de lo acordado por el señor Juez de Primera Instancia número 17 de esta capital en el expediente promovido por don Aurelio Lima Poyato y su esposa, doña Ana María Muñoz Aparcerio, sobre adopción plena de Rosa del Valle Palomeque, se cita a la madre de ésta, doña Dolores del Valle Palomeque, natural de Sanlúcar de Barrameda y cuyo paradero o domicilio se ignora, para que en el término de quince días, a contar de la publicación del presente en el «Boletín Oficial del Estado», comparezca ante este Juzgado al objeto de ser oída en dicho expediente.

Y para su inserción en el «Boletín Oficial del Estado» expido la presente, que firmo en Madrid a 21 de septiembre de 1960.—El Secretario (ilegible).—7.605.

OVIEDO

El Juzgado de Primera Instancia número 2 de Oviedo anuncia incoación expediente declaración fallecimiento Laureano Álvarez Muñiz, sesenta años, cuyo último domicilio fue Corredoria, Oviedo, de donde se ausentó para La Habana y Estados Unidos, año 1917, no teniéndose noticias de él desde 1934.

Lo solicita su hermano, don Victoriano Álvarez Muñiz.

Oviedo, 15 de septiembre de 1960.—El Juez (ilegible).—7.609. 1.ª 29-9-1960

TELDE

Don Antonio Parodi Martín, Juez de Primera Instancia de la ciudad de Telde y su partido.

Hago saber: Que en este Juzgado y registrado al número 52 de 1960 se tramita expediente sobre declaración de fallecimiento de don Juan Manuel Falcón Torres, hijo de María Falcón Torres, natural y vecino durante muchos años de esta ciudad de Telde, donde contrajo matrimonio con doña María de la Concepción Rodríguez Moreno, marchando hace unos treinta y cinco años a Cuba y careciendo noticias del mismo desde el año 1933. Igualmente se tramita en dicho expediente declaración de fallecimiento de don Fermín Falcón Torres, hermano del anterior, unos años más joven que el mismo que marchó a Cuba con anterioridad a la partida de este último, sin que se tengan noticias del mismo desde hace cuarenta y cinco años. Instó el expediente don Juan Santana Falcón, nieto del primero.

Y para dar conocimiento de la existencia de dicho expediente se libra el presente en Telde, a veintisiete de mayo de mil novecientos sesenta.—El Secretario, A. Ramos Gavilán.—El Juez, A. Parodi Martín.—7.340. y 2.ª 29-9-1960

VILLAVICIOSA

Don Teófilo Sánchez García, Juez de Primera Instancia de Villaviciosa y su partido.

Hago saber: Que instado por el Procurador don Manuel Blanco Moreno, en nombre y representación de doña Pilar Uncal Díaz, se sigue en este Juzgado expediente sobre declaración de fallecimiento de sus primos carnales don Angel, don José Antonio y don Pedro Luis Carús Díaz, de setenta y nueve, setenta y ocho y setenta y cuatro años de edad, respectivamente, hijos de Santos y de Perfecta, naturales y vecinos de la villa de Colunga, de donde se ausentaron para América hace más de cincuenta años, encontrándose en ignorado paradero, sin que se haya podido obtener noticias de ellos desde hace más de veinte años.

Dado en Villaviciosa a 22 de julio de 1960.—El Juez, Teófilo Sánchez García.—El Secretario (ilegible).—7.256.

y 2.ª 29-9-1960

V. ANUNCIOS

MINISTERIO DE JUSTICIA

Juzgados de Primera Instancia e Instrucción

ALCALÁ DE HENARES

El Sr. Juez de Primera Instancia de Alcalá de Henares y su partido hace saber: Que habiendo cesado en el ejercicio de su cargo de Procurador de los Tribunales ante este Juzgado don José Rodríguez Uñica, se hace público a fin de que en término de seis meses se formulen las reclamaciones que se consideren pertinentes contra la fianza constituida por el mismo.

Dado en Alcalá de Henares a 5 de enero de 1960.—José Casado Moreno.—Enrique Martínez Gallardo.—7.582.

MINISTERIO DE MARINA

Comandancias Militares

VIGO

Edicto

Don Manuel Garabatos González, Alférez de Navío de la R. N. A., Juez técnico número 2 de la Comandancia Militar de Marina de Vigo.

Hago saber: Que en este Juzgado de mi cargo se instruye expediente de salvamento por auxilio prestado en la mar por el pesquero «Carpax», folio 7.068-3.ª, lista

de Vigo, al de su igual clase «Nuevo San Damián», folio 887-3.ª, lista de Huelva, remolcándole desde la altura de Cabo Espichel, en la costa portuguesa, hasta este puerto de Vigo.

Lo que se hace público en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 27 del título adicional a la Ley de Enjuiciamiento Militar de Marina, a fin de que aquellas personas o entidades que se consideren interesadas en el expresado salvamento puedan hacer, dentro del plazo de treinta días, las alegaciones que a su derecho convengan, bien por comparecencia ante este Instructor que suscribe o por escritos dirigidos al mismo.

Vigo, 21 de septiembre de 1960.—El Alférez de Navío (R. N. A.), Juez Instructor, Manuel Garabatos González.—3.298.