

## IV. ADMINISTRACION DE JUSTICIA

### TRIBUNAL SUPLENTE

#### SALA PRIMERA

#### Sentencias

En la villa de Madrid a 10 de octubre de 1960: en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 20 de los de esta capital y ante la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de la misma, por doña María Carrasco de la Villa, sus labores, de esta vecindad, con «Industria Cerrajería Sucesores de A. Méndez», en la persona de don Miguel Méndez Francés, industrial, también de esta vecindad, sobre resolución de contrato de arrendamiento; autos pendientes hoy ante esta Sala en virtud de recurso por injusticia notoria interpuesto por la expresada parte demandada, representada por el Procurador don Eugenio Gómez Díaz, con la dirección del Letrado don Manuel Salgado Durán; y habiendo comparecido, como recurrida, la demandante señorita Carrasco, y en su nombre y representación el Procurador don Federico Dema e Iurre, bajo la dirección del Letrado don Manuel Rosende Honrubia:

**RESULTANDO** que, mediante escrito presentado el 8 de julio de 1957 a reparto de los Juzgados de Primera Instancia de esta capital, correspondiendo al número 20, el Procurador don Federico Dema e Iurre, a nombre de doña María Carrasco de la Villa, formuló demanda contra «Industria Cerrajería Sucesores de A. Méndez», en la persona de su titular, o apoderado, o mandatario, don Miguel Méndez Francés, o en su defecto la de quien fuese entonces titular o apoderado de aquélla; estableciendo sustancialmente como hechos:

Primero. Que la actora era dueña, en pleno dominio, de la finca denominada «Caserio y huerta del Obispo», barrio de Bellas Vistas, calle de Albalá, número 24, antes 22, por haberse sido adjudicada en el procedimiento sumario hipotecario que se siguió ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de esta capital por don Vicente de la Villa Sanz contra Juan Rodríguez Carroza, mediante auto dictado por dicho Juzgado en 9 de agosto de 1954, en que se aprobó el remate a favor de la demandante por cesión del señor De la Villa; acompañándose—como documento número 2—testimonio del auto de adjudicación aludido, debidamente liquidado, del impuesto de derechos reales.

Segundo. Que en primero de septiembre de 1954, don Vicente de la Villa Sanz, como administrador de la actora, dió en arrendamiento a «Industria Cerrajería Sucesores de A. Méndez», actuando en su nombre y representación don Miguel Méndez Francés, dos naves y dos cuartos anexas, más unos 800 metros de terreno cercado que forma parte de la finca antes dicha, por tiempo de un mes y precio de 575 pesetas mensuales; y en el expresado contrato—documento número 3—se hizo constar que el arrendatario se daba por enterado de que la repetida finca estaba clasificada como zona verde.

Tercero. Que en el mes de marzo de 1955 llegó a conocimiento del nombrado administrador de la demandante que el arrendatario había realizado en las naves, cuartos y terreno arrendado obras que no solamente modificaban la configuración de lo arrendado, sino que debilitan la naturaleza y resistencia de la construcción, y como quiera que tales obras

habían sido realizadas sin consentimiento de la propiedad del inmueble y de su administrador, éste requirió a Notario para que levantase acta de las obras realizadas e incorporase a la misma la fotografía que le entregó de dichas obras y sus consecuencias y la certificación expedida por el Arquitecto de esta capital con referencia a las mismas, don José Luis Fuentes Díaz Sanz; las repetidas obras consistían en lo siguiente: ensanchar notablemente, desgarrando muros, la puerta de acceso a su finca por la calle Albalá, cambiando las puertas existentes por otras más amplias y disponiendo caprichosamente de las que había; destruir dentro de la nave objeto del contrato los tabiques y servicios de su interior, rasgando el muro de la fachada que da al solar en una extensión de unos 20 metros; construir dentro del terreno arrendado una gran nave, la cual forma el ángulo recto con la que fué objeto del arrendamiento; la parte posterior de esta nave de nueva construcción, producía, por no tener, sin duda, la cimentación necesaria, el derrumbamiento del muro que circundaba la finca por su parte posterior; construcción de otra nave pegada al muro que da a la calle de Rosa Méndez y que el arrendatario utilizaba como oficina; esta construcción se había hecho también dentro del terreno objeto del arrendamiento; por último, construyó, utilizando el muro de entrada a la finca, otra nave bastante amplia y también sobre el terreno arrendado; la realización de todas estas obras fué comprobada por el Notario y quedaba acreditado con la copia autorizada del acta que levantó—documento número 4—, a la que se acompañan cinco fotografías auténticas por el mismo fedatario y en las que se aprecia la realización de las obras indicadas.

Cuarto. Que las obras expresadas fueron reconocidas por el Arquitecto señor Fuentes, el cual emitió certificación—documento número 5—, en la que las relaciona y hace constar que las mismas afectan a la estructura resistente de la finca, debilitando su estabilidad y cambian amplia y claramente la configuración del arrendamiento, produciendo daños de grave importancia; y la realidad de las obras indicadas resulta también de certificación del Secretario general del Ayuntamiento de Madrid—documento número 6—; y

Quinto. Que con posterioridad a las construcciones y obras aludidas en los dos hechos anteriores, el demandado había construido otras dos naves, aun no terminadas, y una de ellas de dos plantas; en derecho alegó lo que estimó pertinente; terminando por suplicar se dictara sentencia declarando resuelto el referido contrato de arrendamiento por haber alterado la configuración de la casa arrendada mediante la realización de obras que además habían debilitado la construcción, y, en su consecuencia, se condenase al demandado a estar y pasar por tal declaración y a que dejase los locales libres y a la disposición de la actora, bajo apercibimiento de ser lanzado de los mismos si no los desalojare en el plazo legal, e imponiéndole las costas del litigio.

Se acompañaron a este escrito los documentos que se dejan indicados, de los que resulta:

a) Del señalado número 2, que en el mismo se describe la finca de autos como sigue: «... En esta extensión de terreno hay los tres edificios siguientes: Primero, Casa de planta baja y principal, que ocupa unos 2.576 pies cuadrados, buena cons-

trucción y estado, de ladrillo descubierto, suelo de baldosín, empapeladas las habitaciones principales, y constituye dos viviendas, una en baja, destinada a taberna, y otra en principal. Segundo, Casa separada de la calle por jardín con puerta de hierro de entrada; también tiene dos pisos y es buena vivienda, que pueda alquilarse para dosinquinos. Ocupa unos 3.000 pies cuadrados; su construcción es más antigua, de mampostería y ladrillo, suelos en bajo de madera y baldosín, empapelado en las habitaciones principales; no se encuentra en tan buen estado. Y tercero, Edificio de tres plantas a diferente altura por el destruí de la calle 3 que como el número primero hace fachada a la calle; constituye un buen estable de vacas, con enfermería, pajar, local para mezcla de pienso, despacho y cuadra de ladrillo; construcción más moderna y en buen estado, ocupa unos 4.700 pies cuadrados. Existen además otras construcciones que ocupan unos 10 inquilinos, pero son de poco valor y están en mediano estado. La huerta no se cultiva y está destinada a pastos para las vacas.»

b) Del distinguido con el número 4, que al Notario expusó el requirente don Vicente de la Villa Sanz en 21 de abril de 1956: «Que mediante contrato suscrito el día 1.º de septiembre de 1954, el señor compareciente, en el concepto de administrador de la finca sito en esta capital, en la calle de Albalá, número 24, arrendó parte de la expresada finca a «Sucesores de A. Méndez» para el ejercicio de la industria de cerrajería. Que dicha parte de finca en el momento de su arrendamiento se hallaba circundada en parte de su perímetro por un muro de un metro cincuenta centímetros de altura aproximadamente, y el resto, unido a las traectorias de las casas colindantes, también de la misma propiedad. Que los únicos servicios con que contaba la parte arrendada en dicha fecha eran el solar, sin más edificaciones que una nave de antigua construcción, situada a la izquierda de la puerta de entrada a la misma. Tenía dos puertas de acceso, una por la calle que le da el nombre (Albalá) y otra pequeña de madera, correspondiente a la calle de Rosa Méndez.»

c) Del marcado con el número 5—que fué entregado al Notario al practicar éste la diligencia en el nota notarial, antes aludida y quedó incorporada a la misma—, que el Arquitecto señor Fuentes, que lo expidió, comenzó diciendo: «Que a instancia de don María Carrasco de la Villa he procedido a reconocer la finca de su propiedad marcada con el número 24 de la calle de la Albalá (Huerta del Obispo), pudiendo apreciar que recientemente y en la zona arrendada por «Sucesores de A. Méndez» para industria de cerrajería, se han realizado obras...» y

d) Del numerado con el 6, que el Secretario del Ayuntamiento de esta capital, con fecha 1.º de junio de 1960, hizo constar lo siguiente: «En informe emitido por la Segunda División de la Dirección de Edificaciones Privadas, resulta que figura a nombre de «Sucesores de A. Méndez» cinco denuncias por realizar distintas construcciones en la finca número 24 de la calle de la Albalá, sin la correspondiente licencia, obrando escrito de la Jefatura de la Segunda División de la Dirección de Edificaciones Privadas que dice lo siguiente: «En la finca número 24 de la calle de Albalá existe una industria de herrero-cerrajero, a nombre de «Sucesores de A. Méndez», que con fecha 20 de

noviembre de 1954 esta zona propuso la denegación de la licencia de apertura, basándose en que se habían construido naves sin la correspondiente licencia y en zona verde, continuándose ejerciendo la industria en el día de la fecha, esta zona propone sea clausurada la mencionada industria, mientras no sean solucionadas y obtenidas las correspondientes licencias.» El escrito precedente lleva fecha 9 de abril del corriente año:

RESULTANDO que, admitida la demanda a trámite para la sustanciación por las reglas establecidas para los incidentes, se confirió traslado de la misma, con emplazamiento, a la parte demandada; y el Procurador don Eugenio Gómez Díaz compareció a nombre de don Miguel Méndez Francés en la representación de la industria cerrajería «Sucesores de A. Méndez»; en 30 de julio de 1957 presentó escrito de contestación, consignando en lo esencial bajo el capítulo de hechos: que negaba lo afirmado en el primero de la demanda, pues don Miguel Méndez Francés sólo había tratado con don Vicente de la Villa Sanz, de quien como administrador, pero sin más especificaciones, recibió en arrendamiento la finca que se dice; que negaba lo expuesto en el hecho segundo de la demanda, siendo lo cierto que a primeros del año 1954 el demandado tomó en subarriendo de don Manuel López Valverde un solar donde no había más edificación que una cuadra muy vieja, todo ello en pésimo estado y con las paredes del solar derruidas en su mayoría e inexistentes en parte; dicha finca se hallaba sita en el número 24 de la calle de Albahaca, de esta capital, y de la misma era arrendatario el mencionado señor López Valverde, quien no pagaba los alquileres correspondientes, por lo que la propiedad de la finca promovió contra el mismo el pertinente juicio de desahucio por falta de pago de la renta, ante el Juzgado Municipal de Chamartín de la Rosa, y para evitar el lanzamiento consignó el señor Méndez 3.000 pesetas por tal concepto, más intereses y costas, en el precitado procedimiento, con fecha 6 de abril de 1954, según recibió que acompañaba—documento número 2—, con ocasión de tal consignación, que fue aceptada por la parte actora, entró el demandado en relaciones directas con el administrador de la finca, don Vicente de la Villa Sanz, conviniéndose entre ambos que el señor Méndez la tomaría en arrendamiento para instalar en ella los talleres de cerrajería denominados de «Sucesores de A. Méndez», ampliando los ya existentes en la misma calle y en su número 16, cuando en el arrendamiento el señor López Valverde por acuerdo al efecto con el señor Méndez, quien fue autorizado por dicho administrador para efectuar todas las obras precisas en orden a poner la finca en las condiciones de servir al fin pretendido de instalación de talleres de cerrajería, con las debidas y reglamentarias circunstancias de seguridad e higiene laborales; pero al estar declarado zona verde el local donde se encuentra la finca, lo convenido entre aquel administrador y el demandado fue que la realización de tales obras lo era por la exclusiva cuenta y riesgo de este último; dichas obras consistieron en el acondicionamiento del terreno, levantando sobre el mismo dos naves, una de ellas ampliando la antigua cuadra, con reforma y mejoramiento de ésta al nuevo fin, prolongándose en forma de ángulo recto con la misma, resultando una extensa nave angular de 20 por 14 en su ampliación y de 14 por 4 con 75 metros en la antigua cuadra reformada; la otra nave era de forma irregular, con extensión de 17 por 11 metros; también se construyeron dos cuartos anexos, uno destinado a oficinas y papeles, de 30 metros por 4 con 25 centímetros, y otro destinado a servicios de higiene y comedores, de 15 por 3 metros; todas estas edificaciones son de una sola planta, a excepción de la parte de ellas destinada a fragua, la cual

lleva un forjado pequeño, y pertenecen al tipo de construcciones llamadas desmontables, para que puedan levantarse y retirarse cuando la Autoridad municipal lo ordene; su propiedad (salvo lo que concierne a la antigua cuadra) era del demandado, que podría retirarse de la finca cuando le interesase trasladar los talleres a otro sitio, habiéndose así convenido con el administrador señor De la Villa; tuvo además que construir el demandado el alcantarillado necesario, del que carecía totalmente la finca; dicho administrador concedió al demandado el uso para el guarda de los talleres de una habitación existente en la planta baja de edificación contigua, pero ajena a la finca al mismo arrendada, con entrada a dicha habitación por el terreno de esta última; concluidas las expresadas edificaciones y obras a fines de agosto de 1954 y en estado de comenzar a montar los talleres, se suscribió a primero de septiembre siguiente, entre el administrador señor De la Villa y el demandado, el contrato de arrendamientos adjunto a la demanda, en el que ya se hace referencia a las dos naves, con dos cuartos anexos y terreno restantes, que es como había quedado constituida la finca, a diferencia de su integración anterior, que lo era por dicho terreno y la antigua y vieja cuadra; y con posterioridad al expresado 1.º de septiembre de 1954 no se habían realizado en la mencionada finca obras de ninguna clase, si bien se habían instalado los talleres y se habían efectuado las separaciones precisas de enfoscado, pintura y cubiertas; que no es cierto lo expuesto en el tercero de la demanda; don Vicente de la Villa no dice la verdad al afirmar que había tenido conocimiento de las obras a que se refiere esta parte, en el mes de agosto de 1956, pues, como dicho quedaba, se efectuaron tales obras antes del 1.º de septiembre de 1954 no sólo con conocimiento del expresado señor De la Villa, que las visitaba frecuentemente y hasta se permitía dar consejos a los albañiles para su mejor desarrollo, sino con su consentimiento y más concretamente mediante acuerdo al efecto con el demandado y como condición previa para la ulterior contratación del arrendamiento, a fin de que sirviera la finca para el destino de instalación de talleres de cerrajería, que era su objeto; lo que pasaba era que don Vicente de la Villa pretendía aprovecharse de la circunstancia de que por ser zona verde y haberse construido dichas naves y cuartos sin licencia municipal, se habían formulado diversas denuncias por los Agentes urbanos, alguna de ellas anterior a 1.º de septiembre de 1954, al estar realizándose las edificaciones, y otras durante la instalación de los talleres y al solicitarse la licencia de apertura de los mismos, originándose el correspondiente expediente municipal, con sus actuaciones y tramitaciones posteriores a aquella fecha del contrato de arrendamiento, en lo que quería apoyarse el señor De la Villa, alegando, contra verdad, la ejecución de tales edificaciones después del tan repetido 1.º de septiembre de 1954, para obtener la resolución del arrendamiento y lucrarse con la ulterior disposición de la finca; pero incurriendo en las siguientes equivocaciones y contradicciones:

a) El título dominical que se acompaña a la demanda para justificar los derechos de propiedad de la actora sobre la finca arrendada, no acredita la existencia de las dos naves industriales y sus dos cuartos anexos que figuran en el contrato de arrendamiento y tampoco justifica la demanda su construcción posterior, de la que había, forzosamente, antecedentes, por ser zona verde desde hacía muchos años, en las oficinas del Municipio; los primeros antecedentes que al respecto obraban eran los relativos a las edificaciones y construcciones realizadas por el demandado, desde mayo a agosto de 1954, levantando las dos naves y sus dos cuartos anexos, que por ello ya figuran en el contrato el primero

de septiembre siguiente; su construcción la hizo, por tanto, con anterioridad a la precitada fecha, el demandado, a quien en su consecuencia se le habían seguido las actuaciones del expediente municipal por su ejecución sin licencia, y que gracias a las gestiones y razones del demandado y por tratarse de industria que daba trabajo a numerosos obreros, el Pleno del Ayuntamiento había concluido aquel expediente, en su sesión del 10 de agosto de 1956, después de laboriosas y exactas comprobaciones, concediendo la licencia con carácter provisional para las edificaciones de referencia, según consta en el adjunto documento por fotocopia de su original—documento número 6.

b) En el apartado segundo de la demanda se afirma que en 1.º de septiembre de 1954 se dieron en arrendamiento al demandado las dos naves, dos cuartos anexos y unos 800 metros de terreno cercado; sin embargo, en el apartado tercero se dice: «destruir dentro de la nave objeto del contrato...»; y confirma que no es un simple error mecanográfico la repetición de la singularidad de referencia en el párrafo siguiente del mismo apartado, al decir que se había construido «dentro del terreno arrendado, una gran nave, la cual forma ángulo recto con la que fué objeto del arrendamiento».

c) La renta de la finca, de 575 pesetas mensuales, demuestra que se refiere a la finca en su primitivo estado, o sea al solar y a la cuadra inservible que en él había y al uso de la habitación para el guarda en el edificio contiguo; y

d) La demanda, por su documento número 6, acredita que con fecha 23 de noviembre de 1954, se propuso por la Segunda División de la Dirección Municipal de Edificaciones Privadas la denegación de la licencia de apertura de la industria del demandado, basándose tal denegación en que el mismo había construido naves en zona verde, sin la oportuna licencia; luego la solicitud de la licencia de apertura por el demandado fué anterior a aquella fecha y más anterior aún la construcción de las naves, coincidiendo así dicha prueba documental de la actora con las alegaciones que se formulaban en este escrito acerca de que el contrato de arrendamiento se suscribió entre el administrador de la demandante y el demandado con fecha 1.º de septiembre del expresado año 1954, al concluir este último la edificación de las naves y cuartos anexos para la instalación de sus talleres de cerrajería; y también pone de relieve lo expuesto, en relación con el recho de haber sido objeto de repetidas denuncias el demandado por la realización de dichas construcciones; que era absurda e inadmisibles la postura del mencionado administrador afirmando que no conoció la existencia de las edificaciones hasta el mes de marzo de 1956; véase—se cita también—por el adjunto documento número 9, cómo es cierto que el demandado se encontraba instalando ya sus talleres en la finca a que se refiere la litis, en el mes de agosto del mismo año 1954 y que por la Autoridad municipal se le ordenaba la ejecución de ciertas obras, si bien ya había sido objeto de denuncias por la construcción de las naves y cuartos anexos con fecha 2 de julio y 26 de agosto anteriores, por el Inspector Jefe de zona, la primera, y por un Agente de Policía Urbana, la segunda; y tampoco era cierto que el demandado hubiese ensanchado la puerta de acceso a la finca por la calle de Albahaca, pues tal puerta no era de uso exclusivo de los talleres de «Sucesores de A. Méndez», sino de acceso general para todos los demás arrendatarios ocupantes de dicha finca, y la derribó un camión, habiéndose reparado con las dimensiones que ahora tenía, por el mismo administrador señor De la Villa, sin intervención alguna de esta parte y atendiendo al pago la Compañía de Seguros que cubría la responsabilidad del camión, habiéndole vendido el demandado al mencionado administrador, que por

cierto aún no las había pagado, las puertas que éste mandó colocar en sustitución de las viejas, de las cuales él mismo dispuso; que no es cierto lo que se expone en el hecho cuarto de la demanda, reiterando esta parte cuanto afirmado queda en este escrito acerca de las obras de referencia; que tampoco es cierto el contenido del hecho quinto, pues después del otorgamiento del contrato de arrendamiento el demandado no había efectuado obras, sino que pudieran considerarse tales las reparaciones consistentes en enfoscados, pinturas, arreglos de cubiertas e instalación y acoplamiento de maquinaria, sin la menor alteración de la estructura de lo ya edificado, ni modificación de su configuración ni perjuicio para su naturaleza o resistencia; adujo fundamentos de derecho y suplicó se dictara sentencia declarando no haber lugar a la demanda y absolviendo de la misma a la parte demandada, con imposición de las costas a la actora.

Con referencia a los documentos acompañados con el anterior escrito, es de señalar:

a) Que el contenido del señalado de número 2 es acorde con las referencias que del mismo se extraen.

b) Que el distinguido con el número 6 es un oficio del Ayuntamiento de esta capital a «Sucesores de A. Méndez», fechado en 11 de agosto de 1956 y en el que se participa, en relación con la licencia solicitada para construir unos cobertizos en la calle Albahaca, con vuelta a Rosa Méndez, que la Comisión Municipal Permanente, en sesión celebrada el día anterior, concedió la licencia que se solicitaba, con carácter provisional, viniendo obligado a desmontarlos, cuando se le ordenase, en el plazo de dos meses y a no percibir indemnización de ninguna clase; y

c) Que respecto al marcado con el número 9, aparece en autos una nota de desglose expresiva de que determinado folio «estaba ocupado por la notificación hecha por el excelentísimo Ayuntamiento de Madrid, Tenencia de Alcaldía de Tetuán, a don Manuel Méndez, cuyo documento se remitió a dicho Centro en período de práctica de prueba», sin que conste su devolución.

RESULTANDO que recibido a prueba se practicaron:

A) A instancia de la parte actora las de confesión judicial, documental, aportándose dos oficios del Teniente de Alcalde del distrito de Tetuán, de esta capital, fechados en 31 de agosto y 3 de septiembre de 1957, y en los que respectivamente se manifiesta: a) que don Vicente de la Villa Sanz, como administrador de doña María Carrasco de la Villa, había presentado en esa Tenencia de Alcaldía las siguientes denuncias contra «Sucesores de A. Méndez» y don Miguel Méndez con relación a la finca número 24 de la calle de Albahaca: en 1.º de julio de 1955, por construir sin autorización ni licencia nuevas naves y local de oficinas; y en 23 de julio de 1956 solicitó se inspeccionasen las obras que se realizaban sin licencia; y en 5 de septiembre de 1956, por comenzar nuevas obras sin licencia; y b) que aparecían las siguientes denuncias contra «Sucesores de A. Méndez» por realizar obras en la finca de que se trata: con fecha 2 de julio de 1954, la Dirección de Arquitectura denunció por construcción de nave interior sin licencia; en 23 de julio de 1956 denunció la Policía Municipal la construcción de una nave en el patio sin licencia; con fecha 3 de noviembre 1956 denunció la Dirección de Arquitectura por empezar a construir nave interior sin licencia; con fecha 22 de agosto de 1956 la Dirección de Edificaciones Privadas denunció por construcción de nave interior sin licencia en zona verde; y en 3 de junio de 1957 la Dirección de Edificaciones Privadas denunció por construcción de nave interior sin licencia en zona verde; y la testifical; y

B) Por la parte demandada, las de

confesión judicial; documental, aportándose los siguientes documentos: a) testimonio de particulares de los autos de desahucio por falta de pago instados a nombre de doña María Carrasco de la Villa contra don Manuel López Valverde; en el escrito de demanda que los inició se dice que el asunto se refería a «las dos naves y anexos que ocupa en dicha finca por falta de pago de los alquileres de las mismas... a razón de 500 pesetas cada mes»; la citación para la celebración del juicio se practicó al allí demandado por medio de cédula que se entregó a la portera por no encontrarse aquél en Albahaca, número 24; y en otra diligencia llevada a cabo el 4 de mayo de 1954 no se encontró en las naves y anexos en cuestión al demandado y sí a don Miguel Méndez; y también se hizo constar en este testimonio que el documento número 2 de los acompañados con el escrito de contestación a la demanda es auténtico; b) certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de esta capital con fecha 2 de septiembre de 1957, expresiva de que el documento número 6 de dicho escrito de contestación es legítimo; c) otra de la misma procedencia y por la que, con fecha 7 de septiembre de 1957 se acredita; que del informe emitido por la Dirección del Laboratorio Municipal, resulta que el informe fecha 8 de agosto de 1956, favorable a la concesión de licencia de apertura a «Sucesores de A. Méndez», fue consecuencia del emitido por el Subdelegado de Medicina en funciones de Inspector Municipal de Sanidad, quien, como resultado de la inspección sanitaria llevada a cabo a la industria de que se trata, informó que la misma reunía las condiciones de higiene y salubridad necesarias para su funcionamiento; que, a su vez, la Inspección de Industria de la Dirección de Edificaciones Privadas informa que con fecha 24 de septiembre de 1956 fue informado el expediente de licencia de apertura de los talleres de construcciones metálicas de «Sucesores de A. Méndez» en la casa número 24 de la calle de Albahaca, de esta capital, haciendo constar que si bien la industria de referencia estaba situada en zona verde teniendo en cuenta que los cobertizos donde había de instalarse estaban contruidos con su correspondiente licencia, podría autorizarse con carácter provisional la mencionada industria, quedando obligado el propietario de la misma a desmontarla en un plazo de dos meses cuando se le ordenase y sin derecho a indemnización de ninguna clase; y a los efectos de esta autorización, se exigieron al industrial las condiciones técnicas y de seguridad previstas por las Ordenanzas de la edificación; y que la Sección de Policía Urbana informaba también que, de acuerdo con los dos informes precedentes, el señor Alcalde-Presidente, por su decreto de 4 de febrero último, concedió a «Sucesores de Antonio Méndez» licencia de apertura para cerrajería mecánica con varios elementos mecánicos de trabajo en la calle de Rosa Méndez, sin número, con vuelta a Albahaca, número 24, con la prescripción de que esta licencia era provisional y con la obligación por parte del concesionario de desmontar, en plazo de dos meses, cuando se le ordenase, los elementos instalados, sin derecho a reclamación ni indemnización alguna; y d) oficio del Teniente de Alcalde del distrito de Tetuán, participando, en 7 de septiembre de 1957, que la Policía Municipal estaba obligada no sólo a denunciar todas las obras mayores o menores que se ejecuten en fincas o solares emplazados en zona verde, sino la totalidad de las descubiertas dentro de cada demarcación y en cualquier otra zona comprendida dentro del término municipal, siempre que no se hallasen provistos los interesados de la correspondiente licencia; y la testifical;

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas, celebrada la vista pública a petición de ambas partes li-

tigantes y luego de que para mejor proveer se llevó a efecto el reconocimiento judicial de la finca objeto del litigio, el Juez de Primera Instancia del número 20 de esta capital, con fecha 11 de octubre de 1957 dictó sentencia por la previa desestimación de los recursos de reposición interpuestos por ambas partes en el curso de los autos, y desestimando igualmente la demanda interpuesta por la representación de doña María Carrasco de la Villa, absolvió al demandado «Industria Cerrajería Sucesores de A. Méndez» de la acción en su contra formulada, sobre resolución de contrato de arrendamiento, sin imposición de costas expresa en cuanto a los recursos se refiere, e imponiendo a la parte actora las demás costas del incidente;

RESULTANDO que apelada dicha sentencia por la representación de la demandante y sustanciada la causa por sus trámites legales, la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de esta capital, con fecha 21 de abril de 1958, dictó sentencia por la que, revocando la del Juzgado, se declara resuelto el contrato de arrendamiento celebrado por don Vicente de la Villa Sanz, como administrador de la actora, con «Industria Cerrajería Sucesores de A. Méndez», y en su nombre y representación don Miguel Méndez Francés, en 1.º de septiembre de 1954, relativo a dos naves y dos cuartos anexos y unos 800 metros cuadrados de terreno cercado, por haber alterado la configuración de la cosa arrendada mediante la realización de determinadas obras, sin autorización del arrendador, y si se condena al demandado a estar y pasar por esta declaración y a que deje los locales libres y a disposición de la demandante, bajo apercibimiento de ser lanzado si no los desalojare en el plazo legal, imponiéndole las costas de la primera instancia y sin hacer expresa declaración sobre las costas del recurso;

RESULTANDO que, sin constituir depósito, por no ser conformes las sentencias dictadas por los Tribunales de instancia, el Procurador señor Gómez Díaz, a nombre de don Miguel Méndez Francés, en la representación de «Industria Cerrajería Sucesores de A. Méndez», ha interpuesto ante esta Sala, contra la sentencia de la Audiencia, recurso por injusticia notoria, estableciendo los siguientes motivos:

Primero. Se ampara en la causa cuarta del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por manifiestos errores de hecho en la apreciación de las pruebas que ha padecido la sentencia recurrida al declarar que no se ha acreditado que el demandado haya realizado las obras con anterioridad a la fecha del contrato de arrendamiento (considérands cuarto y quinto), ni en la finca locada la finca para el establecimiento por el demandado de su industria de cerrajería (considerando undécimo); y seguidamente se expone en el motivo que los documentos que comportan la demostración de la existencia de dichos errores «de hecho», son los siguientes: a) el oficio de la Tenencia de Alcaldía del distrito de Tetuán de 3 de septiembre de 1957, en su particular expresivo de que la Dirección de Edificaciones Privadas, con fecha 2 de julio de 1954, denunció al recurrente por construcción de nave interior, sin licencia, en la finca locada; b) el testimonio de actuaciones judiciales seguidas en el Juzgado Municipal número 24, de esta capital, autenticando el documento adjunto al escrito de contestación de número 2 y acreditando la presencia del recurrente en la preautuada finca, en los primeros meses del referido año 1954, más su interés personal al consignar las rentas adeudadas por el allí demandado; y c) el acta notarial acompañada a la demanda, por las manifestaciones que en ella constan, como antecedentes del requerimiento al Notario, de don Vicente de la Villa Sanz, actuando como administrador de la actora y exponiendo que como tal había arrendado parte de la finca propiedad de

aquella, sita en la calle de Albahaca, número 23, al demandado, para el ejercicio de la industria de cerrajería, y que dicha parte de finca, en el momento de su arrendamiento, estaba constituida solamente por un terreno cercado, sin más edificaciones que una nave de antigua construcción; esta constitución es conforme con la descripción de la totalidad de la misma finca que figura en el título dominical adjunto a la demanda; que el desarrollo del presente motivo es el que sigue: el antedicho oficio de la Tenencia de Alcaldía expresa que la primera denuncia formulada contra el recurrente, por construcción de nave interior, sin licencia, en la finca de que se trata, lo fué dos meses antes del primero de septiembre siguiente, que es la fecha del contrato de arrendamiento suscrito con el administrador de la demandante; en su consecuencia, la construcción de la expresada nave es anterior a la propia denuncia y mucho más anterior a la fecha de aquel contrato, coincidiendo con la presencia del demandado en la misma finca, cuando meses atrás se tramitaba el juicio de desahucio, cuyas actuaciones evidencian el interés del señor Méndez para evitar el desahucio, al consignar personalmente los alquileres adeudados, con las costas, de indudable acuerdo con el administrador ante esos hechos de consignación, construcción de nave y ejercicio de acción de desahucio sólo por falta de pago y no para resolución por obras no autorizadas; tales obras eran conducentes a la instalación de la industria de cerrajería del recurrente, en la expresada finca, pues así resulta de las manifestaciones del administrador de la actora en el acta notarial acompañada a la demanda, acordándose perfectamente la composición de la finca que el mismo ofrece con el título dominical adjunto a la demanda y con la descripción que en él se hace de la totalidad de aquella; y que estos errores de hecho no se desvirtúan por las estimaciones probatorias del octavo considerando de la sentencia en debate, porque: a) la declaración del Arquitecto de la Cámara de la Propiedad se contrae a la conformación actual de la finca, pero no a la que tenía con anterioridad a 1.º de septiembre de 1954 o en dicha fecha, y, además, el deponente, al ratificar el documento número 5 de la demanda, confirma por manifestaciones de la actora que refleja, como antecedente del encargo que desarrolla en aquel documento, que la mencionada finca fué dada por aquella en arrendamiento al demandado para el establecimiento por éste de su industria de cerrajería; b) las manifestaciones de la parte demandada, en que igualmente se apoya dicho considerando, no existen, pues en el escrito de contestación a la demanda se negaron todos los hechos alegados por la actora; c) el reconocimiento judicial, aunque no es base para la alegación de estos errores de hecho, tampoco puede servir por sí solo para enervar la resultante táctica de los documentos citados en este motivo, contra la impresión personal del Juzgado que lo práctico, expuesta en su sentencia; d) el documento número 6 de la demanda no especifica las fechas de las cinco denuncias a que se refiere, por obras, ni identifica éstas, según lo comenta la sentencia de primera instancia, y la única fecha que determina, 23 de noviembre de 1954, que es la de una propuesta por la Dirección de Edificaciones Privadas denegando la licencia de apertura solicitada por el demandado para su industria de cerrajería, lo que en realidad viene a confirmar es la existencia de los errores de hecho que esgrimidos quedan, dada la proximidad de aquella fecha con la del contrato de arrendamiento (1 de septiembre del mismo año), y que el motivo de tal denegación era la construcción de «naves» sin licencia, por lo que estas construcciones necesariamente fueron suficientemente anteriores para que

el conocimiento de su realización llegara al indicado Organismo con la antelación precisa para su mencionada propuesta y por ello coincidentes, al tratarse de naves (en plural) con la expresada fecha del contrato, tan inmediata; e) el oficio de la Tenencia de Alcaldía del Distrito de Tetuán de 31 de agosto de 1957, lo que revela son las manifestaciones del administrador de la actora, semillando la ulterior presentación de la demanda, sin que en tal documento conste comprobación alguna de veracidad de aquéllos; por ello la sentencia de primera instancia le ha negado eficacia probatoria, y f) la verdadera y fiel resultancia del oficio de la Tenencia de Alcaldía del Distrito de Tetuán de 3 de septiembre de 1957 es la de que con fecha 2 de julio de 1954 el demandado ya estaba construyendo en la finca litigiosa, o sea con anterioridad al 1 de septiembre siguiente, fecha del contrato escrito de arrendamiento, pues las demás denuncias a que alude aquel oficio no concretan los datos suficientes para determinar si se refieren cada una a distintas edificaciones, ni cuáles sean las fechas respectivas de estas construcciones y tampoco si son o no diferentes de las indicadas en el contrato de arrendamiento, al tratarse de obra sin licencia en zona verde, cuya presencia se encargaba el administrador de la actora de resucitar y que no quedaron legalizadas hasta el 10 de agosto de 1956, en cuanto a las edificaciones, y hasta el 4 de febrero de 1957 respecto de la industria, según consta en documentos auténticos, también obrantes en autos y que patentizan el error de hecho que ha sufrido la sentencia recurrida en la interpretación probatoria que ofrece su octavo considerando de los documentos aludidos en los anteriores apartados c), e) y primero del f), puesto que el movimiento de denuncias a que estos últimos se refieren queda explicado por la inexistencia de legalización de las obras del demandado, hasta las prealudidas fechas en que se concedieron las oportunas y necesarias licencias por el Ayuntamiento, según aquellos primeros documentos, previas las numerosas comprobaciones técnicas y policiales llevadas a cabo en los expedientes derivados; por lo tanto, estos errores de hecho que evidencian los mencionados documentos corroboran los también errores de hechos, fundamentales del presente motivo, que ya de por sí manifiestan los documentos mencionados el principio del mismo, significando que es cierto y no debatido en esta litis que el destino arrendatario de la finca lo fue para el establecimiento por el demandado de su industria de cerrajería, y que es hecho probado que las obras que al efecto realizo tuvieron lugar antes del 1 de septiembre de 1954, constituyendo los expresados errores fácticos cuanto en contrario afirma la sentencia recurrida en sus considerandos cuarto, quinto, sexto, octavo y décimoprimer; por lo tanto, debe estimarse el presente motivo y dictarse la sentencia dejando sin efecto la recurrida, por sus relatados errores de hecho, vinculantes al todo que contiene, infringiendo las causas quinta del artículo 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1954 y séptima del artículo 114 de la vigente, consiguientemente por aplicación indebida.

Segundo. Se ampara en la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por los errores de derecho que presenta la sentencia recurrida al no dar el debido valor probatorio a los documentos auténticos, diligencias de absolución de posiciones por la demandante en su confesión judicial y testifical de esta parte que a continuación se desarrollarán, y tampoco usar de la prueba de presunciones autorizada por los artículos 1.249 y 1.253 del Código Civil, e interpretar equivocadamente el contrato de locación (éste en cuanto al destino arrendatario de la finca que es su objeto),

incurriendo en infracción de los siguientes preceptos de dicho Código del artículo 1.215 en general para todos estos medios de prueba y singularmente del 1.216 y del 1.218, por inaplicación, respecto de los documentos que se expresarán en los siguientes apartados a) y c), y por interpretación errónea en cuanto a los de b) y d) del artículo 1.232, por inaplicación, respecto de la confesión de la actora, que se cita en el apartado a) de los artículos 1.244 y 1.248, también por inaplicación, en cuanto a la testifical que se describe en el apartado f), de los artículos 1.281, párrafo primero, alternativamente con el 1.282 y 1.289, en su párrafo referente a los contratos onerosos, con la mayor reciprocidad de prestaciones, por interpretación errónea, respecto del contrato de arrendamiento, y de los invocados artículos 1.249 y 1.253 por inaplicación en cuanto a la apreciación de las presunciones que los mismos autorizan; y a continuación se manifiesta en el motivo; que los mencionados medios de prueba, debidamente valorados y estimados con arreglo a los invocados preceptos legales, acreditan (por sí solos los documentales y en conjunción con los demás) que la finca locada al demandado lo fué para el establecimiento por éste en ella de su industria de cerrajería y que es hecho probado que las obras realizadas por el mismo en dicha finca para la instalación de su referida industria, se ejecutaron con anterioridad al 1 de septiembre de 1954, con permiso y autorización de la parte arrendadora, según los razonamientos que siguen: a) acta notarial de 21 de abril de 1956 respecto de las manifestaciones hechas en ella por el requirente don Vicente de la Villa, actuando como administrador de la actora y afirmando que por contrato suscrito en 1 de septiembre de 1954 dió en arrendamiento parte de la finca al demandado para el ejercicio de su industria de cerrajería, y que dicha parte de finca estaba constituida por una sola nave de antigua construcción; en su vista la sentencia recurrida, al inapreciar el valor probatorio de tales manifestaciones, sin dedicarlas el menor comentario, ha infringido, por inaplicación, tanto el artículo 1.216 del Código Civil, que otorga la calidad de público al precitado documento que las contiene, como el artículo 1.218 de dicho cuerpo legal, por cuyo imperio tales manifestaciones harán prueba contra el que las haya hecho y sus causahabientes; b) el contenido de dichas manifestaciones en cuanto a la mencionada constitución de la parte de la finca arrendada al demandado es coincidente con la descripción total que de la misma se hace en el título dominical adjunto también a la demandada, el cual, y al no ser estimado probatoriamente contra la demandante, en conjunción con aquellas manifestaciones del acta, representa en la sentencia recurrida la alegada infracción del artículo 1.218 del Código Civil, por aplicación errónea, puesto que resulta amparar a la propietaria y no se le toma en consideración respecto de la determinación que hace de la constitución y estructura de la finca; c) testimonio de actuaciones judiciales acreditando la presencia del demandado en la referida finca y su interés en la misma, durante la sustanciación del juicio de desahucio por falta de pago de alquileres a que se contrae el precitado testimonio y la consignación personal por aquél de tales alquileres y costas, todo ello en los meses de abril a mayo de 1954, sin que el entonces arrendatario y demandado señor López Valverde se personara en estos autos en momento alguno, ni fuere habido nunca en la finca; la sentencia recurrida no ayude siquiera a esta prueba documental judicial, infringiendo, al no estimarla en sus afectos probatorios, los alegados artículos 1.216 y 1.218 del Código Civil, por inaplicación, ya que a tenor del primero se trata de documento pú-

blico, y por imperio del segundo no puede desconocerse su consiguiente eficacia probatoria en cuanto resulta de las actuaciones judiciales que refleja; d) el oficio de la Tenencia de Alcaldía de Tetuán de 3 de septiembre de 1957, haciendo constar que con fecha 2 de julio de 1954 la Dirección de Edificaciones Privadas denunció al demandado por la construcción de nave interior, sin licencia, en la finca objeto de esta litis, lo que al no haber sido apreciado en sus efectos probatorios en la sentencia recurrida a favor de las alegaciones de esta parte y como confirmación de la certeza de las mismas, constituye la infracción del repetido artículo 1.218 del Código Civil, por interpretación y aplicación errónea, ya que aquella resolución, en su octavo considerando, da valor probatorio al mencionado documento en cuanto a las fechas de las ulteriores denuncias que expresa, contra el demandado, y en cambio, no toma en consideración, contra la actora, la prealudida y primera denuncia, que demuestra que la construcción de la nave a que se contrae fué anterior, en su consecuencia forzosa, al 1 de septiembre siguiente, que es la fecha del contrato de arrendamiento y el cual no puede considerarse afectado por obras anteriores a su vigencia (sentencia de 24 de enero de 1956); esta prueba es, además, armónica con el contenido del documento número 9 del escrito de contestación a la demanda, en el que la Tenencia de Alcaldía de Tetuán comunicaba al demandado con fecha 19 de agosto de 1954, la imposición de la multa de 200 pesetas, por incumplimiento en su industria de cerrajería de las órdenes que reiteradamente se le había dado; e) la confesión de la actora reconociendo ser cierta la constitución de la finca de su propiedad, como se describe en el título dominical, y que de ella la parte arrendada al demandado sólo lo era el terreno con la cuadría vieja en el mismo existente, sin que la demandante haya efectuado construcción alguna en dicha finca y siendo verdad que la puerta general de entrada a la misma fué derribada por un camión en el verano de 1955, pero ignorando si su reconstrucción se ordenó por el administrador de la epaveante; la sentencia recurrida no hace la menor referencia a esta prueba e infringe al no darle su típica eficacia, el artículo 1.222 del Código Civil, por inaplicación, contrastando con la de primera instancia, que la valora, y f) la testifical de esta parte, por once testigos sin tacha legal, con razón de ciencia propia y siendo en su mayoría personas de carrera, con intervención profesional en los hechos; acreditan en su conjunto que la parte de finca arrendada al demandado era un terreno con desigualdades que se utilizaba como estercolero, sin más edificación que una cuadría muy vieja, y habiendo levantado aquél las naves y edificaciones que hoy existen; las obras se efectuaron en los meses de mayo y agosto de 1954 y eran visitadas diariamente por el administrador de la finca, que daba instrucciones a los obreros, teniendo tales edificaciones el carácter desmontable que expresamente se hicieron por ser zona verde y añadiendo cada uno de dichos testigos los detalles que le eran conocidos; finalmente confirman que la puerta general de la finca, que es de acceso común a todos los vecinos de ella, fué derribada por un camión en el verano de 1955, y la reconstruyó, como actualmente se encuentra, el administrador de la actora; a estas pruebas no dedica el menor comentario, cual si no existieran la sentencia recurrida, infringiendo los artículos 1.244 y 1.248 del Código Civil, por inaplicación, pues aunque este último entrega la estimación de la fuerza probatoria de las declaraciones testificales al Juzgado y Tribunal, deben los mismos hacer constar su enjuiciamiento, como lo efectúa la sentencia de primera instancia; pero no silenciaría de

modo absoluto, cual la que se recurre, siendo sorprendente que en cambio estima la testifical de la actora, con un solo testigo tachado; que por lo expuesto, y en atención a las consignadas resultancias fácticas de cada uno de los mencionados documentos y de cada una de las diligencias de confesión y testifical, más por todas en su conjunto y en relación con el contrato de arrendamiento, son hechos rigurosamente ciertos que el demandado, con anterioridad a la fecha del mencionado contrato, ha efectuado en la finca objeto del mismo las obras necesarias para la instalación de su industria de cerrajería, finalidad que constituirá al destino pactado para esta locación, estando aquella integrada, en la parte dada en arrendamiento, a aquél, exclusivamente por un terreno cercano, sin más edificación que una vieja cuadría, todo lo cual evidencia, además, por la articulación de presunciones que autoriza el artículo 1.253 del Código Civil, infringido por inaplicación; que las obras se realizaron con la autorización del administrador de la propiedad, ya que entre aquellos hechos ciertos y este forzosamente derivado, existe el enlace preciso y directo que aquel precepto requiere, aparte de que también y por sí solos tales hechos bastan significan la imposibilidad de que pueda apreciar alteración, después de 1 de septiembre de 1954, de la estructura de la indicada finca, al tenerla ya tan transformada en dicha fecha, por actos y obras del mismo arrendatario, que han de entenderse legalizada entre ambas partes por el otorgamiento y firma del contrato; éste expresa que son objeto del mismo dos metros, dos cuartos anexos y uno de 200 metros cuadrados de terreno cercado, figurando como parte arrendataria la industria cerrajería «Sucesores de A. Méndez»; en su vista, no hay la menor contradicción entre estas expresiones y los preinsertos hechos, que se exponen como verdad notoria, sino, al contrario, perfecta concordancia, pues es de considerar que tal contrato representa la instrumentación escrita del forzoso acuerdo verbal anterior conviniendo el arrendamiento para el establecimiento de la industria del demandado, en cuya virtud este venía haciendo las obras adecuadas; no ofrece duda, pues el destino arrendatario para industria de cerrajería de la mencionada finca, que ya el propio contrato prevé al señalar la condición de industria cerrajería que expresa en la parte arrendataria, y al no haberlo entendido así la sentencia del Tribunal «a quo» ha infringido el artículo 1.281 del Código Civil, por inaplicación; pero si esa interpretación, que es la correcta, apareciera dudosa, entraría en juego el artículo 1.882 de dicho Código y habría de acudirse a los actos de los contratantes coetáneos y posteriores al contrato, y éstos confirmando la resultancia práctica de construcciones de naves por el demandado para su prealudida industria con anterioridad a la fecha del contrato, según oficio de la Tenencia de Alcaldía de Tetuán de 3 de septiembre de 1957) están personalizados en el demandado con el establecimiento y ejercicio de aquella industria en la finca de que se trata y se encuentran representados en la parte arrendadora por las manifestaciones de la misma en el documento notarial de 21 de abril de 1956 y de su Arquitecto, que se transcribe en aquél, diciendo en ambos que la finca fué arrendada al señor Méndez para el ejercicio de su industria de cerrajería, lo que es conforme con el tenor literal de la demanda, la cual no niega tal destino arrendatario, que resulta implícito en sus alegaciones al figurar en los referidos documentos que lo complementan, más debiendo concluir cualquier duda, que ya no cabe por lo expuesto, abogando en el mandato del artículo 1.266 del mismo Código Civil, respecto de los contratos onerosos, como es el de que se trata y en los

que ha de inclinarse su interpretación por la mayor reciprocidad de prestaciones, reciprocidad que en el presente caso lo es favorable igualmente a la presencia de la indicada finalidad, indicada finalidad industrial —a el contrato, no sólo en virtud de la invocada norma general de dicho artículo, sino, además, en contrapartida de la elevación del alquiler mensual pactado con el demandado, en 75 pesetas más que las 500 que venía satisfaciendo el anterior arrendatario, según consta en el testimonio de actuaciones judiciales en relación con el documento auténtico en el mismo número 2 del escrito de contestación a la demanda; han sido, pues, también infringidos, por inaplicación, integrando los errores de derecho cometidos en este motivo, los antedichos artículos 1.282 y 1.289 del Código Civil, que son en el mismo el pórtico final probatorio que igualmente abre paso a la legal interpretación del contrato de locación que liga las partes, en la única inteligencia normal, adecuada y apropiada, de que el destino de la finca arrendada lo era para el establecimiento y ejercicio por el demandado de su industria de cerrajería; que, por tanto, es de admitir que la sentencia recurrida no ha comprendido con fidelidad la exacta posición de la demanda en cuanto a la realidad que manifiesta en sus documentos complementarios, de la continuación de la parte de finca dada en arrendamiento al demandado, cuando al mismo se le concedió, pues poniendo a escrito fundamental de la actora en armonía, que es necesaria e imperativa, son el título dominical y el acta notarial que la documenta, resulta forzoso interpretar que ejercita la acción resolutoria tomando como base la situación primitiva de la finca (terreno cercado y la sola edificación antigua, alegando como obras no autorizadas, que han alterado tal estructura y que según ella han sido efectuadas con posterioridad al 1 de septiembre de 1954, fecha del contrato, sin su autorización, todas las que se describen en los apartados tercero y quinto de la demanda, en la antedicha acta notarial y en el documento expedido por el Arquitecto de la Cámara de la Propiedad; acusa así la actora pretendiendo aprovecharse de la existencia de denuncias municipales contra el demandado, por la ejecución de obras sin licencia en zona verde, cuyas denuncias el propio administrador de la demandante se ha preocupado reiteradamente de acitar en la Tenencia de Alcaldía del distrito, como lo acredita el oficio de 31 de agosto de 1957, para luego obtener certificaciones de esos expedientes a los presente fines litigiosos; con firma estos asertos la propia demanda, que, aun refiriéndose en principio al contrato, reproduciéndolo, sin embargo, en el desenvolvimiento de los hechos singularmente, expresando reiteradamente «la nave objeto del contrato» o «la que fué objeto del contrato», por ser éste su verdadero sentido; así es entendido y recogido en la sentencia de primera instancia, añadiendo, además, a la cláusula especial, que figura al dorso del contrato, por la que el arrendatario se da por enterado de que la finca está clasificada en su totalidad como zona verde, lo cual no puede tener otra significación, dice aquella sentencia, que el someter a su exclusiva responsabilidad la que pudiera derivarse de las construcciones para la instalación de su industria confirmando esta cláusula ese destino y también la presencia de dichas edificaciones el firmarse aquel documento arrendatario, respecto de las cuales se inhibe de tal modo la parte arrendadora; no obsta el que por los fines militares de la explotación de la finca, en la contratación y relaciones con el anterior arrendatario señor López Valverde, expresara en ellas el administrador de la actora «las naves y anexos (o cuartos anexos)», según el testimonio judicial, pues esta expresión en documento en los

que no fué parte el demandado, no puede prevalecer en su perjuicio (art. 1.218, segundo párrafo, del Código Civil), frente a la terminante y categórica del acta notarial afirmando la existencia de una sola nave cuando se dió en arrendamiento al recurrente, y, además, queda aclarada por el contenido de la posición primera del pliego presentado por la actora, donde consta su tentativa de hacer valer que, por divisiones interiores, constituye varias naves y cuartos anexos aquella única edificación vieja, la cual, por cierto, es de dimensiones muy reducidas, y así consta en la diligencia de reconocimiento judicial, como dato objetivo y en identificación, indiscutible, con aquella antigua cuadra, por manifestaciones concordantes de ambas partes en dicho reconocimiento, a tenor de su acta; para la mejor comprensión de todo lo que respecta al alcance de la postura de la demanda, quien da la pauta es el título dominical adjunto a la misma, el que refleja el negocio que el administrador de la actora hizo con la finca, porque siendo de su propiedad la vendió constituyendo una hipoteca a su favor, que luego ejecutó adjudicándose la otra vez, pero cediéndosela a su sobrina carnal, la demandante; ahora, y con respecto al demandado, lo cierto es que ha permitido levantar las edificaciones para establecimiento de la industria, extendiéndole el contrato cuando le pareció oportuno y en la forma que el arrendador creyó conveniente, fomentando luego los expedientes contra aquél por obras sin licencia en zona verde (de cuyas responsabilidades se habían escudado mediante la cláusula del curso del contrato), para ulteriormente instar, como lo ha hecho, la resolución contractual, a fin de tratar de conseguir el desalojo de la finca y disponer de ella nuevamente, pero con el mayor valor que suponen las construcciones actuales, máxime al tener esta licencia municipal en la actualidad, y que, en su virtud, no concurren los presupuestos que integran la causa resolutoria quinta del artículo 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946 y séptima del artículo 114 de la vigente, las que han sido violadas, por aplicación indebida, en la sentencia recurrida, por los errores de derecho que alegados quedan con las infracciones de preceptos sustantivos acusados, como fundamento y soporte de este motivo.

Tercero. Se ampara en la causa tercera del artículo 135 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por los errores de derecho cometidos en la sentencia recurrida al dar pleno valor probatorio en su octavo considerando, a la testifical y documental de la actora, que a continuación se exponen, con las infracciones de los artículos 1.245 del Código Civil (en relación con su concordante 660, número segundo, de su Ley de Enjuiciamiento, por inaplicación, y 1.248, 1.242 y 1.243 del mismo Código Civil, por aplicación errónea, respecto a la testifical), así como también de su artículo 1.218, por interpretación errónea y aplicación indebida, en cuanto a la documental, sin conceder estimación probatoria de ninguna índole a los documentos públicos expedidos por el Ayuntamiento de esta capital en 11 de agosto de 1956 y 7 de septiembre de 1957 y cuya presencia en autos es, al parecer, totalmente desconocida en la sentencia recurrida, con infracción de los artículos 1.216 y 1.218 del Código Civil, por inaplicación, según la exposición siguiente: a) declaración del único testigo de la demandante, Arquitecto de la Cámara de la Propiedad, tachado por esta parte, cuyo testimonio es comentado por la sentencia de primera instancia, reduciéndolo a sus estrictos límites, frente a los cuales, pero sin ningún razonamiento en contrario, la sentencia recurrida le da plena eficacia, sin reserva alguna, infringiendo, pues, el artículo 1.245 y concordantes del Código Civil, a través del artículo 660, causa segunda, de su Ley

de Enjuiciamiento, máxime al tratarse de un solo testigo y tachado (sentencia de 8 de junio de 1886), cuyo dicho no lo es por conocimiento directo de los hechos, sino preconstituido para complementar la demanda, con contenido exclusivamente pericial, sin ser prueba de esta naturaleza, por lo que al otorgarle eficacia la sentencia de segunda instancia, ha infringido, por aplicación errónea e indebida, los artículos 1.242 y 1.243 del Código Civil, que señalan los requisitos que en relación con sus concordantes 611 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil deben observarse rigurosamente en la proposición y práctica de la prueba de peritos, que ni siquiera ha sido instada por la demandante; restando, pues, como procede a la declaración de dicho testigo, su resultancia técnica, por no ser prueba pericial, queda en verdad sin contenido útil, a la par que condicionado a la conjunción de intereses, que en la demandante y en el testigo significa su común pertenencia a la Cámara de la Propiedad, por la que quella ha utilizado los servicios que éste le ha prestado; en su consecuencia, es evidente la infracción de aquellos preceptos legales, por inaplicación, y a la que hay que sumar la infracción del artículo 1.248 del mismo Código Civil, por aplicación notoria y excepcionalmente errónea, y b) el oficio de la Tenencia de Alcaldía de Tetuán de 31 de agosto de 1957, en cuanto a las denuncias y escritos presentados por el administrador de la actora, refiriéndose a obras en la finca de su propiedad, por el demandado, a cuyos particulares y extremos no puede extenderse la calidad de documento público de aquel despacho, ni dárles eficacia probatoria de su veracidad, por ser actos y dichos de la propia parte demandante, que sólo contra ella podrían volverse, pero no contra tercera persona no manifestamente de los mismos; por ello fué desestimado a efectos probatorios por la sentencia de primera instancia, habiéndose infringido en la que se recurre, al reconocerle tales efectos, el artículo 1.218 del Código Civil, por interpretación errónea y aplicación indebida, sin exponer las razones tenidas en cuenta para dicha eficacia de tal documento, en sus referidos particulares, ni rebatir las sopesadas en contrario por el Juzgado; en su consecuencia, las preinsertas y estériles testifical y documental no pueden conceptuarse apoyo probatorio de la afirmación que hace la sentencia recurrida, en su octavo considerando, sosteniendo que la realización de las obras por el demandado fué posterior a la fecha del contrato, y tampoco lo pueden ser las manifestaciones de esta parte, que, sin más explicaciones ni determinación, invoca aquél considerando, ya que tales manifestaciones no existen porque el escrito de contestación a la demanda partió de la denegación, expresa y concreta, de cada uno de los hechos del escrito fundamental de la actora, y el demandado, en su confesión, negó veracidad al contenido de las posiciones que se le formularon, por lo que es incomprensible que la sentencia impugnada diga que esta parte ha reconocido la ejecución de las obras alegadas en la demanda, cuando no es cierto; no existe conformidad entre las obras alegadas en la demanda y las en su oposición expresadas en el escrito de contestación, porque aquella se refiere, en su apartado tercero, al ensanchamiento de la puerta general de entrada y a la construcción de tres naves, y en su apartado quinto a la construcción posterior de otras dos naves más, con dos plantas, mientras que esta parte, afirmando que la puerta de entrada fué derribada por un camión en el verano de 1955, siendo reconstruida en sus actuales dimensiones por el administrador de la actora, por tratarse de acceso común a todos los vecinos e inquilinos de la finca, sostiene que las obras efectuadas por el deman-

dado lo han sido con anterioridad a fines de agosto de 1954 y consistieron en el acondicionamiento del terreno por sus desigualdades, construcción del alcantarillado, levantamiento de dos naves para uso industrial y dos cuartos anexos para oficinas y ropero, uno, y para comedores y servicios de higiene, el otro, teniendo todas estas edificaciones carácter desmontable para ser levantadas cuando la Autoridad lo ordena, por su situación en zona verde; indiscutibles son, por lo expuesto, las trascendentales discordancias que se aprecian entre las meritas alegaciones de una y otra parte, cuya evidente fricción no permite la declaración a que con tal notable y palmaria equivocación ha llegado el prealudido considerando de la sentencia del Tribunal «a quo», en perjuicio siempre del recurrente; las restantes bases probatorias del indicado considerando octavo son los documentos del Ayuntamiento de 14 de junio de 1956 y 3 de septiembre de 1957 (examinados en el primer motivo de este recurso) y diligencia de reconocimiento judicial, pero sin la menor alusión siquiera a los documentos librados por el Ayuntamiento en 11 de agosto de 1956 y 2 y 7 de septiembre de 1957, conteniendo datos existentes en sus archivos respecto de las incidencias, curso y final de los expedientes seguidos al demandado por la ejecución de obras sin licencia en la zona verde en que está enclavada la finca al mismo arrendada, habiéndosele concedido anteriormente las licencias que había interesado para la apertura y funcionamiento de su industria, con maquinaria pesada; tales documentos son auténticos por estar comprendidos en el artículo 1.216 del Código Civil y su eficacia probatoria, en cuanto a tales antecedentes oficiales que exponen, es impuesta por el artículo 1.216 del mismo Código; por lo tanto, resulta cierto y probado que las obras realizadas por el demandado reúnen los requisitos que exigen las Ordenanzas y Reglamentos desde todos los puntos de vista, y que no han llegado a legalizarse hasta el 10 de agosto de 1956 en que se concedió la licencia de que antes carecían dichas edificaciones, y hasta el 4 de febrero de 1957 en que se otorga la licencia de apertura para la industria del demandado; todo ello significa la ilegalidad de las referidas obras desde el 2 de julio de 1954 comenzaron a denunciarse e instruirse los correspondientes expedientes, por las distintas dependencias municipales competentes al efecto en sus diversas especialidades, hasta las precitadas fechas en que se concedieron las expresadas y necesarias licencias, quedando así explicado el movimiento de tales denuncias (por la propia vida de los expedientes y de sus incidencias) durante todo ese tiempo intermedio a que se refieren los documentos a que alude el mismo considerando octavo (sin olvidar en este aspecto la actuación del administrador de la finca, que refleja el documento de 31 de agosto de 1957), pero sin que deba desconocerse en cuanto a las cinco denuncias que de este modo genérico manifiesta el oficio de 14 de junio de 1956 (por construcción de «naves» sin licencia) que no señala las fechas de las mismas ni las obras a que se refiere; la única fecha que inserta es la de 22 de noviembre de 1954, como correspondiente a la propuesta por la Dirección de Edificaciones Privadas, denegación de la licencia de apertura solicitada por el demandado para su industria, cuya propuesta denegatoria se funda en el hecho de haber edificado el solicitante naves sin licencia municipal en zona verde, por lo que verdaderamente se deduce de este documento, dada la proximidad de la fecha que indica con la del contrato de arrendamiento (23 de noviembre y 1 de septiembre del mismo año) y la anterior construcción de naves motivo de la propuesta, de denegación de la licencia de apertura, es la razón que

asiste a esta parte al sostener que dichas obras se realizaron con anterioridad a la mencionada fecha del contrato de locación; así se concreta en el oficio de 3 de septiembre de 1957, al que también se refiere el repetido considerando octavo, pues lo que más resalta de aquel informe es su detalle concreto de la existencia de denuncia contra el demandado con fecha 2 de julio de 1954, por la construcción de naves sin licencia, cuyo hecho justifica sólo de por sí la realización de esas obras por el demandado con anterioridad a la fecha del contrato, según se ha esgrimido en los anteriores motivos de este recurso, y sin que se enerve por las demás denuncias a que se contrae aquel oficio, las que no identifiquen ni aludan siempre a las mismas o a distintas construcciones, pues sólo expresan las fechas de las anteriores denuncias que, derivadas de la ejecución de obras sin licencia en zona verde, no permiten conocer si se trata o no de las edificaciones ya tenidas en cuenta en el contrato, como razona la sentencia de primera instancia, y sin que pueda negarse que, puestas en relación dichas denuncias con las del administrador que expresa el oficio de 31 de agosto de 1957, se observa la coincidencia entre algunas de ellas (las de 23 de julio de 1956) y la aproximación, elocuentemente, entre las demás, coligiéndose de ello que los expedientes correspondientes eran removidos por el administrador de la demandante para que luego se reflejaran en las certificaciones que solicitara, y que en efecto ha pedido, de las mismas, a los particulares fines que perseguía y que su demanda ha patentizado; la sentencia recurrida, al prescindir totalmente de la presencia de los documentos de 11 de agosto de 1956 y 2 y 7 de septiembre de 1957, a efectos probatorios, ha infringido los invocados artículos 1.216 y 1.218 del Código Civil, por inaplicación, y en evidente error de derecho, que le ha guiado a no armonizar los auténticos y exactos antecedentes que los mismos suministran, con la denunciada ausencia de datos concretos en los documentos de 14 de junio de 1956 y 3 de septiembre de 1957, cuya contemplación recíproca es no sólo pertinente, sino imperativa en virtud de aquellos preceptos legales, y desconocida en dicha sentencia, la que, en su consecuencia, no ha penetrado en la razonabilidad de la explicación que queda expuesta en cuanto al movimiento de los mencionados expedientes y denuncias y que resulta de aquellos documentos municipales, o, al menos, ignorados por la referida resolución; por lo expuesto y de las bases probatorias que utiliza el meritado considerando octavo, sólo queda en pie el reconocimiento judicial, cuya diligencia interpreta la Audiencia contra la impresión personal del Juzgado, reflejada en su sentencia, y si bien esa apreciación distinta por la Sala de Segunda Instancia es permitida por el artículo 1.241 del Código Civil, se inferioriza no sólo por la diferencia fundamental de que el Juzgado hizo examen personal y directo del lugar reconocido y la Sala sólo del acta correspondiente sujeta a dificultades de interpretación en su redacción, sino también porque el Juzgado, en amplias razones, da su impresión en su sentencia, y al Tribunal de apelación, en la suya, se limita a consignar que del acta resultan unas construcciones de las que figuran en el contrato de arrendamiento, sin más datos ni singularización y detalle de tan contradictoria afirmación y olvidando que para que lo asegurado por el Tribunal «a quo» fuera cierto, tendría que haberse apreciado la existencia de nueve edificaciones, además de la cuadra vieja, una de ellas de dos plantas, puesto que el contrato se refiere a dos naves y dos cuartos anexos y la actora afirma en su escrito fundamental que se han construido tres naves (apartado tercero) y otras dos

naves más, y una de ellas de dos plantas (apartado quinto), que son cinco naves además de las cuatro del contrato, y cuya totalidad no puede estar más lejos del contenido del acto de reconocimiento y más aún de la conceptualización del Juzgado; los mencionados errores de derecho, con las infracciones legales apuntadas, han conducido a la sentencia recurrida a sentar como fundamental y origen de su fallo, desde el punto de vista de las pruebas aportadas y practicadas por la parte actora, la precitada y equivocada afirmación de que se han efectuado las obras por el demandado después de la fecha del contrato de arrendamiento y con su presencia, así declarada, a estimar las causas resolutorias quinta del artículo 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946 y séptima del artículo 114 de la vigente, que también han sido infringidas, por aplicación indebida, y que, sin tales errores de derecho y violaciones legales, no habrían fructificado.

Cuarto. Se ampara en la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por la infracción de las causas quinta del artículo 149 de la Ley de Locaciones Urbanas de 1946 y séptima del artículo 114 de la vigente, en el concepto de que se han aplicado indebidamente por la sentencia recurrida, como consecuencia de la existencia en ella de los errores de hecho y de derecho alegados en cada uno de los motivos precedentes; este motivo—se añade—se esgrime en el caso de que sean estimados cualesquiera de los mencionados motivos preinsertos por error de hecho o de derecho, en cuyo supuesto debe declararse la infracción, por aplicación indebida, en la sentencia recurrida, de los invocados preceptos.

Quinto. Se ampara en la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por la infracción de las causas quinta del artículo 149 de la Ley de Locaciones Urbanas de 1946 y séptima del artículo 114 de la vigente, en el concepto de que se han aplicado indebidamente en la sentencia recurrida, al resultar de los términos en que está planteada la litis que el arrendamiento concertado entre el administrador de la actora y el demandado lo fué para el ejercicio por éste, en la finca objeto de la relación, de su industria de cerrajería, por lo que esta finalidad arrendaticia lleva consigo la necesidad de efectuar la instalación de esa industria, con todas las obras necesarias al efecto y cumplimiento de las exigencias de las Ordenanzas Municipales para su apertura y funcionamiento (sentencia de 29 de mayo de 1957); a renglón seguido se advierte que es hecho que no ha sido debatido en esta litis, por resultar las partes acordes en el mismo, que don Vicente de la Villa Sanz, como administrador de la actora, entregó en arrendamiento al demandado, para el ejercicio por éste de su industria de cerrajería, la parte de finca objeto de tal locación; así lo dice el propio administrador en el acta notarial presentada con la demanda, complementándola, y se repite en el documento número cinco de la misma, como antecedente del encargo que la actora hizo al Arquitecto que lo firma, al igual que había sido del requerimiento hecho al Notario fedatario de aquel acta; por lo tanto, la demanda ha de entenderse formulada bajo esa premisa, que además es conforme con el propio contrato de arrendamiento, donde se expresa la condición de industria cerrajería que tiene la parte locataria, a la que se advierte y entera de la calidad de zona verde que concurre en la finca arrendada, sin que en la demanda se alegue nada en contrario, aunque su rectificación en ella y en oposición a la resultancia de sus mencionados y adjuntos documentos, habría sido no sólo absurda, ante la presencia de los mismos, sino

inoperante; en el escrito de contestación a la demanda se hizo igual alegación, y en su vista, tal hecho toma el rango de firme e incontrovertido, por convenir las partes en su concedida manifestación; el dúbio quedó, pues, trabado con esta base de hecho cierta e inatragable en el litigio y encasado a discutir y probar si las obras eran las afirmadas en la demanda o las expresadas en el escrito de contestación, y si fueron hechas antes o después de 1 de septiembre de 1954; sobre estas diferencias a debatir, permanece inalterable el expresado y primordial hecho de la prealudada finalidad arrendaticia; por ello, la sentencia de primera instancia lo toma como cierto sin duda alguna, y base, por sí sólo suficiente, para la declaración de no haber lugar a la demanda, con apoyo de la doctrina jurisprudencial que dita sentencias de 26 de octubre de 1959, 17 de diciembre de 1951 y 3 de julio de 1950, por cuyo imperio, y al concurrir en el caso tal destino industrial, ha de entenderse implícitamente autorizado por el contrato el locatario para llevar a cabo todas las obras necesarias para el establecimiento de su industria en la finca arrendada, con el cumplimiento y protección de las exigencias requeridas por tales Ordenanzas Municipales y demás locales, sobre locatarios industriales, sus condiciones de sanidad, higiene y seguridad laborales para obtener la licencia de apertura y funcionamiento; estas exigencias han tenido que ser cumplidas por el demandado, según informes que están en los autos, y de los que se colige las dificultades que ha tenido que vencer aquel para conseguir la legalización de su empresa industrial, y en los que consta la observancia y ejecución por el recurrente de todas las prevenciones y condiciones que le ha marcado la autoridad; por todo ello, corresponde que este motivo sea estimado, dejándose sin efecto la sentencia recurrida por las infracciones legales que presenta y que consumadas quedan.

Sexto. Se ampara en la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por infracción del principio general, consagrado por la doctrina jurisprudencial, que prohíbe que las sentencias han de ser justa, allegata et probata (sentencias de 26 de junio de 1971, 7 de marzo de 1972, 23 de julio de 1953 y 19 de enero de 1967, entre otras), e infracción del artículo 139 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el concepto de que no han sido aplicados en la sentencia recurrida, infringiéndose también las causas resolutorias quinta del artículo 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946 y séptima del artículo 114 de la vigente, por aplicación indebida; y en el desarrollo de este motivo se argumenta que en los hechos de la demanda va implícito el que, como consta en el acta notarial que la acompaña, el administrador de la actora dio parte de la finca en cuestión de arrendamiento al demandado para el ejercicio de la industria de cerrajería, finalidad que se reitera en el documento número cinco de la demanda y que es conforme con el texto del propio arrendamiento contractual donde se señala como arrendataria la industria cerrajería del demandado y se da éste por enterado de que el predio se encuentra clasificado como zona verde; manifestaciones aquellas, categóricas de la parte actora, en los mencionados documentos, antecedentes de la demanda, que la misma no desmintiendo, ni tendría lógica que incurriera en semejante contradicción con sus complementos documentales y que son acordes, además, con el instrumento contractual; por ello, y como en la contestación a la demanda se parte también, como cierto e indiscutido, del indicado destino arrendaticio, evidente es que el mismo constituye una verdad factual que por su

trascendencia no puede ser desconocida al dictarse el fallo y mucho menos producir éste contra aquel hecho primordial y medular de la relación arrendaticia, incurriendo, pues, la sentencia impugnada en el anunciado vicio de incongruencia y con las infracciones legales y doctrinales que se denuncian en el encabezamiento de este motivo, porque si bien y por regla general la sentencia que condena o absuelve a tenor de las respectivas peticiones de los escritos de demanda y contestación, no adolece de dicho defecto, esta regla general cede en el caso en el que, como en el presente, se llega al fallo, según el considerando décimoprimer de la sentencia, por el decisivo argumento de estimar no acreditado el precitado destino arrendaticio y que del mismo no se hizo alegación y prueba en las fases procesales oportunas, cuando por el contrario esa finalidad arrendaticia constituye presupuesto de demanda, consta en sus documentos y es objeto de concorde alegación en el escrito de contestación, por lo que no es hecho litigioso y discutido, sino hecho en el que resultan de acuerdo las partes, estando por tanto sustraído el arbitrio interpretativo y resolutorio del Tribunal, quien ha de tomarlo igualmente como básico y cierto en el enjuiciamiento y fallo a que es requerido por la postulación de las partes en su vista y al haber llegado el Tribunal recurrido en su décimoprimer considerando a las apreciaciones, que en el mismo sienta, contra los términos en que ha sido planteada la litis y como origen y razón del fallo condenatorio, ha infringido, por aplicación indebida, las causas quinta del artículo 149 y séptima del artículo 114 de las Leyes de Arrendamientos Urbanos de 1946 y vigente, respectivamente, por cuanto que la invocada finalidad arrendaticia llevaba consigo, según doctrina jurisprudencial de los mencionados preceptos, que ha sido citada en la exposición del anterior motivo, la necesidad de que el demandado efectuara todas las obras precisas y adecuadas para el ejercicio e instalación de las condiciones exigidas por las Ordenanzas y Reglamentos, y al haberlo hecho así no se encuentra el caso incluido en las mencionadas causas resolutorias, porque la contratación de la relación de referencia, con su prevista finalidad industrial incluía la expresada facultad de llevar a cabo las instalaciones, y ellas acarrearán, a su vez, la obligación legal de observar y cumplimentar las disposiciones reglamentarias en su ejecución y para la apertura y marcha de la industria (sentencia de 29 de mayo de 1957).

**RESULTANDO** que, admitido el recurso por la Sala y conferidos traslado del mismo, para instrucción, a la parte recurrida, el Procurador señor Dema, a nombre de doña María Carrasco de la Villa, lo impugnó, alegando:

Al motivo primero.—Que olvida el recurrente que la sentencia de la Audiencia no da lugar a la resolución del contrato de arrendamiento por las obras realizadas antes de 1 de septiembre de 1954, fecha del contrato, sino por las realizadas con posterioridad, y precisamente el oficio de la Tenencia de Alcaldía que designa hace constar que además de la denuncia aludida en el motivo, existieron, con posterioridad a la fecha del arrendamiento, las siguientes: en 23 de julio 1956, por la Policía Municipal; en 5 de noviembre del mismo año, por la Dirección de Arquitectura; en 22 de agosto de igual año, por la Dirección de Edificaciones Privadas, y en 8 de julio de 1957 por esa propia Dirección, y todas ellas por obras que empezaban a realizar la demandada en las fechas expresadas; que en cuanto al segundo documento que se alega para acreditar el supuesto error en la apreciación de la prueba, no sólo no evidencia tal error sino que no se ve qué relación puede tener con la cuestión objeto del debate, ya que el mismo sólo acredita que en un determinado

juicio de desahucio por falta de pago, Industrias Cerrajerías Sucesores de A. Méndez, pagó por el entonces arrendatario de la finca; que no es cierto que la Audiencia no haya tenido en cuenta el tercer documento que se designa de contrario; lo que ocurre es que para llegar a su declaración de que Industrias Cerrajerías no ha acreditado que la finca locada lo fuera para establecer en ella su industria, se ha atendido al contrato de arrendamiento concertado entre los litigantes, «único título que puede regir las relaciones entre los que lo celebraron (sentencia de 23 de marzo de 1957, en el que no se hace manifestación alguna sobre el destino de la finca; que aunque se admitiese, cosa que sólo se hace en hipótesis; que el destino de la cosa arrendada fué convenido entre las partes contratantes y que el mismo era el establecimiento por el arrendatario de su industria de cerrajería, este destino autorizaría al inquilino a realizar las obras necesarias en la finca para su instalación—que fueron las realizadas antes de la celebración del contrato—, pero esta autorización se refiere sólo al momento del arriendo, sin que quepa darle el alcance de autorizar obras para cuando tuviera por conveniente (sentencia de 23 de junio de 1956), máxime cuando, como en este caso, se prohíbe expresamente la realización de obras en la cláusula cuarta del contrato (sentencia de 15 de junio de 1957); que asimismo, si se estimase, como es la verdad, que el no consignarse en el contrato el destino del objeto arrendado, el dedicarlo el arrendatario a la instalación de su industria de cerrajería, éste «por razón del destino», estaba autorizado para llevar a efecto las obras de adaptación, que fueron las hechas antes de 1 de septiembre de 1954, esa razón de destino no le autoriza para llevar a efecto otras impuestas por el desenvolvimiento del negocio que son las que ha tenido en cuenta la sentencia del Tribunal «a quo» (sentencia de 12 de junio de 1956), para decretar la resolución del contrato; y que es pues, inconcuso que ninguno de los tres documentos que se designan de adverso evidencia el supuesto error de hecho en la apreciación de la prueba por parte de la sentencia recurrida; precisamente la misma llega a la conclusión de que fueron realizadas las obras sin autorización del dueño y parte de ellas después del contrato de arrendamiento por el examen que hace de su considerando octavo de toda la prueba practicada y no basándose en una determinada y menos aún en un extremo de alguna de ellas.

Al motivo segundo.—(Siguiendo la subdivisión del mismo): a), que la sentencia recurrida no ha tomado en consideración el acta notarial por las razones expuestas al impugnar el primer motivo, y, por tanto, si no se basa en el su fallo, ni aplica ningún precepto con relación al mismo, no puede infringir en ningún concepto precepto alguno; la sentencia recurrida, para declarar que el recurrente no demostró en el período probatorio que se hubiese pactado el destino del objeto arrendado, se atiene al contrato de arrendamiento, que es, como se ha dicho también en el motivo anterior, el único título que ha de regir las relaciones entre los que lo celebraron (sentencia de 23 de marzo de 1957), en el que no consta nada sobre este extremo; b), que la sentencia declara con toda precisión y con vista al contrato de arrendamiento lo que fué objeto del mismo, sin que tenga relevancia alguna ni el acta notarial ni el título de propiedad a que se alude en cuanto a lo que se daba en arrendamiento, ya que esto quedó plenamente concretado en el contrato; y no habiendo hecho la sentencia apreciación en cuanto a este extremo sobre los documentos indicados, no pueda infringir precepto sustantivo alguno con referencia a él; c), que el documento a que se refiere, el recurrente en este apartado, no afecta para nada a la cuestión debatida, como ya se

dijo también al impugnar el primero; por ello, la sentencia de la Audiencia no alude para nada a este documento y, por consiguiente, si debió o no tomarlo en consideración, al igual que los dos mencionados anteriormente, ha debido combatir por el número cuarto del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; d), que la sentencia recurrida, en contra de lo que manifiesta el recurrente, ha tenido en cuenta la denuncia de 2 de julio de 1954, como todas las demás que figuran en el oficio de la Tenencia de Alcaldía de Tetuán; lo que ocurre es que al referirse esa denuncia a obras realizadas antes de 1 de septiembre de 1954, fecha del contrato, las obras a que aludía aquélla quedaron autorizadas por parte de la arrendadora al firmar el expresado convenio, y, por ello, no ha interpretado ni ha aplicado indebidamente el precepto que la denuncia como infringido; e), que si la sentencia del Tribunal «a quo» cometió error en la apreciación de la prueba al no tener en cuenta la confesión de la actora, se debió impugnar tal extremo al amparo de la causa cuarta del artículo 136, pero como quiera que tal error sólo se puede alzar cuando se acredita por la documental o pericial obrante en autos, el recurrente al ver cerrado este camino, lo ha traído al recurso al amparo de la causa tercera, olvidando que si la sentencia recurrida no ha hecho apreciación de esa prueba, mal puede infringir los preceptos que la regulan, máxime cuando el fallo no se basa en tal prueba, y f), que si el Tribunal «a quo» cometió error en la apreciación de la prueba, no es éste el cauce para impugnarle, dándose aquí por reproducidas, en evitación de repeticiones, las manifestaciones hechas en el párrafo anterior, y que olvida el recurrente que las obras por las que la Sala de Audiencia ha dado lugar a la resolución del contrato de arrendamiento, son por las que se llevaron a efecto, por parte del arrendatario, con posterioridad a la fecha del contrato y sin permiso de la propiedad; y lo declara así la sentencia recurrida por el resultado en conjunto de la prueba practicada y, por tanto, al fundar su fallo en pruebas directas y que detalla en su considerando octavo y valoró convenientemente, no tiene que acudir a ninguna prueba de presunciones, dada su naturaleza subsidiaria (sentencia de 16 de abril de 1957), sin que sea posible admitir, por tanto, la infracción del artículo 1253, ya que no ha sido aplicado (sentencia de 30 de noviembre de 1957).

Al motivo tercero.—Que no infringe ningún precepto la sentencia recurrida al dar valor a la declaración del testigo de la parte actora, ya que con ello la Audiencia no hizo otra cosa que hacer uso de la facultad que le confiere el artículo 1248 del Código Civil, máxime cuando su fallo no se basa sólo en esta prueba, sino en el conjunto de la practicada, sin que lo haga tampoco el artículo 1245 del Código Civil, ya que si bien es cierto que promovió incidente de falta, la misma fué rechazada por el Juzgado; que no existe tampoco infracción de los artículos que regulan la prueba de peritos en el Código Civil, toda vez que la apreciación que la Sala de la Audiencia hace de las manifestaciones del Arquitecto, fué como testigo y no como perito, no pudiendo por tanto cometerse infracción de los preceptos que regulan esta prueba, y que no comete tampoco infracción de precepto alguno la sentencia recurrida al no tomar en consideración los documentos que se alegan en este motivo en cuanto que ninguno de ellos afecta a la cuestión objeto del pleito, pues todos se refieren a trámites municipales sobre licencia de apertura de industria, a más de que todas las alegaciones que de adverso se hacen sobre tales documentos no desvirtúan la apreciación hecha en el acto de reconocimiento judicial de que en la finca objeto del pleito había más construcciones o edificaciones que las que

figuran en el contrato de 1 de septiembre de 1954.

Al motivo cuarto.—Que es subsidiario de los anteriores y su procedencia queda supeditada a la de ellos, y toda vez que al impugnarse ha quedado evidenciada la improcedencia de los mismos, es consecuencia obligada también la del que se comenta; y que la sentencia recurrida aplica correctamente la causa resolutoria de referencia, ya que en la cuestión debatida ha quedado demostrado la concurrencia de los dos requisitos necesarios para su procedencia, esto es, la realización de obras que alteran la configuración de la finca arrendada por parte del arrendatario y la carencia de autorización de la propiedad para su realización.

Al motivo quinto.—Que el propio recurrente empieza por manifestar en este motivo que el hecho que alega no ha sido debatido en esta litis, manifestación que ya es suficiente para que el mismo no pueda prosperar, pues es reiteradísima la jurisprudencia de esta Sala de que en el curso de injusticia notoria no pueden plantearse cuestiones nuevas, y lo son días que no han sido debatidas en el proceso, ni han sido objeto de petición especial (sentencia de 21 de febrero de 1953), sin que pueda estimarse que lo han sido aquellas a las que «simplemente se aluden en la contestación» (sentencia de 4 de julio de 1957), que es precisamente lo que ha hecho el demandado recurrente con la que ahora plantea, mencionarlo en su escrito de contestación; y que aunque el motivo no adoleciese de ese defecto que le impide totalmente el que pueda prosperar, la cuestión que se plantea en el tampoco podía ser base de la revocación que pretende, pues los argumentos que alega en su apoyo son totalmente improcedentes: en primer lugar lo son todos aquellos que se basan en el supuesto del contrato de arrendamiento y del acta notarial de requerimiento para deducir que el arrendatario estaba autorizado para hacer las obras por necesidad del destino de la cosa arrendada por las razones que se han expuesto al impugnar los motivos primero y segundo y que se dan aquí por reproducidas para evitar repeticiones; y, en segundo lugar, también es inoperante el argumento que aduce con base a las sentencias de este Alto Tribunal de 26 de octubre de 1950, 17 de noviembre de 1951 y 3 de julio de 1954, pues la primera y segunda se refieren a supuestos totalmente distintos al que se discute en este pleito, ya que ambas se refieren a dos casos, en los que en el contrato se había pactado el destino de lo arrendado, mientras que en el actual nada se dice sobre este particular en el contrato de arrendamiento concertado en 1 de septiembre de 1954, y tanto las dos indicadas como las de 8 de julio de 1954 aluden a que con base a tal pacto el arrendatario puede realizar las obras necesarias para la instalación, pero no que pueda realizar obras cuando tengan por conveniente y para el desarrollo de su industria como se ha hecho en el caso actual; por último, la sentencia de 29 de mayo de 1957, a la que alude el motivo que se impugna, aunque luego no la da como infringida, ni la cita a tal efecto, también se contrae a hechos totalmente distintos a los que de esta litis, pues se refieren a la realización por el arrendatario de obras ordenadas por los Organismos y aquí no se da tal circunstancia.

Al motivo sexto.—Que se refiere a la declaración de la sentencia, en su considerando decimoprimer, de que «no ha sido acreditado que la finca locada lo fuera para establecer en ella por el demandado su industria de cerrajería y tampoco objeto de alegación y prueba en las bases procesales oportunas»; que el cauce de impugnación del primer extremo de esa declaración sería el de supuesto error en la apreciación de la prueba, ya en su aspecto de hecho o de derecho, pero nunca tal

declaración puede dar lugar a incongruencia en la sentencia, ya que en ésta se ha observado fielmente el artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; en efecto, la sentencia decide las pretensiones oportunas en el pleito—sic—y si la que se alega de adverso no ha sido estimada, ello no quiere decir que no la haya tenido en cuenta sino que precisamente no la estima porque no la considera probada; y que en cuanto al segundo extremo, o sea, la declaración que hace la sentencia de que la cuestión que se comenta no fué alegada, tal declaración no implica tampoco incongruencia en dicha resolución, pues aparte de que el propio recurrente lo reconoce así al principio del motivo quinto de su recurso al decir que es una cuestión nueva al no haberse llevado a la suplica de su escrito de contestación, no puede ser motivo del vicio que se denuncia, según tiene declarado este Alto Tribunal en sus sentencias entre otras, de 19 de octubre de 1926, 13 de marzo de 1936 y, sobre todo, la de 11 de junio de 1957, en la que se establece que «el fallo que desestimando la absolución del demandado, único pedimento que formula en el suplico de su escrito de contestación, estima íntegramente, por reputarla probada y justificada la petición que el actor deduce en el suplico de la demanda, guarda la más perfecta congruencia con dichas contrapuestas pretensiones, sometidas a la decisión que zanja, y, por tanto, no comete infracción del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil»; que es lo que ha ocurrido en el presente caso, en que el demandado se limitó en su escrito de contestación, simplemente, a mencionar que la finca que había tomado en arrendamiento lo había sido para establecer su negocio de cerrajería, pero sin hacer petición alguna en la suplica de dicho escrito sobre tal extremo, ni prueba alguna.

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Manuel Ruiz Gómez:

CONSIDERANDO que, según el contrato, consignado en documento de 1 de septiembre de 1954, lo arrendado fueron «dos naves y dos cuartos anexos y unos 300 metros cuadrados de terreno cercado, sin que contra la afirmación de la sentencia recurrida por la que así se reconoce, se alegue documento ni prueba pericial alguna de las que resulte lo contrario:

CONSIDERANDO que tampoco de los alegados al efecto resulta que las obras realizadas por el arrendatario, en la finca arrendada, hayan sido todas ejecutadas con anterioridad a la fecha del contrato expresada, porque afirma en dicha sentencia que unas construcciones son anteriores y otras posteriores, nada significa que algunos elementos de prueba se refieren a obras anteriores a tal fecha, pues que se habían levantado construcciones con anterioridad, ya se hacía constar en el contrato que se refiere a dos naves y a dos cuartos de aseo:

CONSIDERANDO que el arrendatario puede exigir del arrendador el cumplimiento de las obligaciones que al último impone el artículo 1.554 del Código Civil, pero ninguna disposición legal, ni, en el presente caso, ninguna cláusula contractual, le autoriza, para realizar por su voluntad obras que modifiquen la configuración de la cosa arrendada:

CONSIDERANDO que afirmado en la sentencia recurrida, sin impugnación eficaz en el recurso, que el arrendatario, sin consentimiento del propietario, realizó obras que modificaron la configuración de la finca arrendada, en dicha sentencia, al decretar la resolución del contrato solicitada, aplicó debida y congruentemente, disposiciones legales, sin infracción alguna de ellas por ningún concepto:

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria, interpuesto por «Industria Cerrajera, Sucesores de A. Méndez»,

contra la sentencia que en 21 de abril de 1958 dictó la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas, y librese a la citada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de Sala que ha remitido.

Así por esta nuestra sentencia que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la «Colección Legislativa», pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—Manuel Ruiz Gómez.—Luis Vascas.—Francisco Arias.—Eduardo Rius.—Bernabé A. Pérez Jiménez, Rubricados.

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el Excmo. Sr. don Manuel Ruiz Gómez, Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando audiencia pública en el día de hoy, la Sala de lo Civil de este Tribunal Supremo, de que certifico como Secretario de la misma. —

Madrid a 10 de octubre de 1960.—Rafael G. Besada, Rubricado

### SALA TERCERA

#### Secretaría

*Relación de los pleitos incoados ante las Salas de lo Contencioso-administrativo*

Pleito número 4.467. Secretaría señor S. Osés.—Don Juan Vallejo Merodio contra fallo expedido por el Ministerio de Hacienda (T. S. C. y D.) en 24 de junio de 1960, sobre contrabando.

Pleito número 4.163. Secretaría señor S. Osés.—Don Emilio Sanz Ronquillos y otros contra Orden expedida por el Ministerio de Educación Nacional, en 12 de marzo de 1960 («B. O. M.» del 14), sobre normas de distribución de las tasas y exacciones correspondientes al fondo de gratificaciones para el personal.

Pleito número 4.517. Secretaría señor S. Osés.—Hostelería y Estaciones de Servicio, S. A., «Sines», contra Orden expedida por el Ministerio de Hacienda en 17 de agosto de 1960, sobre construcción de una estación de servicios de gasolina de primera categoría en Matarró (Barcelona).

Pleito número 4.330. Secretaría señor Llaruno.—Unión Española de Importadores de Fertilizantes Agrícolas, S. A., contra acuerdo expedido por el Ministerio de Hacienda (T. E. A. Central) en 1 de julio de 1960, sobre aforo de salinas anatólicas a grande.

Pleito número 4.441. Secretaría señor S. Osés.—Don Paulino Travanços Pérez contra fallo expedido por el Ministerio de Hacienda (T. S. C. y D.) de 14 de junio de 1960, sobre contrabando.

Pleito número 4.429. Secretaría señor S. Osés.—Don Filomeno de Aspe Martínez contra Resolución expedida por el Ministerio de Hacienda (T. E. A. C.) en 24 de junio de 1960, sobre Contribución sobre la Renta ejercido 1957.

Pleito número 4.665. Secretaría señor S. Osés.—Doña Teresa Galván Boquet contra Resolución expedida por el Ministerio de Obras Públicas en 30 de marzo de 1960, sobre contribución de un pozo en la zona de policía de la riera de Aieilla (Barcelona).

Pleito número 4.465. Secretaría señor S. Osés.—Don Leandro Ramón Serena Ortega contra Resolución expedida por el Ministerio de Hacienda (T. S. C. y D.) en 17 de mayo de 1960, sobre contrabando.

Lo que en cumplimiento del artículo 61 de la Ley orgánica de esta Jurisdicción se anuncia al público.

Madrid, 11 de noviembre de 1960.—El Secretario decano (legible).—4.992 y 4.991.

## SALA QUINTA

## Secretaría

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 tuvieren interés directo en el mantenimiento del mismo, que por don Isidoro Barrantes Hidalgo se ha interpuesto recurso contencioso-administrativo sobre Resolución del Ministerio del Ejército de 21 de junio de 1960, referente al señalamiento del haber pasivo del reclamante en su calidad de Comandante de Ingenieros retirado, pleito al que ha correspondido el número general 4.505 y el 156 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 7 de noviembre de 1960.

Madrid, 10 de noviembre de 1960.—El Secretario, Ramón Pajarón.—4.993.

## AUDIENCIAS TERRITORIALES

## MADRID

El Presidente de la Junta de Expurgo de la Audiencia Territorial de Madrid hace saber que en sesión celebrada el día 2 de los corrientes fueron declarados inútiles por la expresada Junta documentos y legajos terminados en años anteriores a 1929, que obran archivados en esta Audiencia y cuya declaración de inutilidad ha sido aprobada por la Sala de Gobierno de la misma.

Lo que se hace público para conocimiento de los que pudieran ser interesados, con significación de que las relaciones de documentos declarados inútiles se hallan a disposición en la Secretaría de esta Junta y de que podrán recurrir, dentro de los quince días siguientes a la publicación de este anuncio, ante la Sala de Gobierno de esta Audiencia.

Madrid, 12 de noviembre de 1960.—5.013.

## JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

## ECIJA

Don Ricardo Alcalde Alonso, Juez de Primera Instancia de esta ciudad y partido de Ecija.

Hago saber: Que en este Juzgado, y a instancia de don Fernando Gutiérrez Cobos, se ha incoado expediente para que se declare el fallecimiento de su esposa, doña María Salvadora Adán Muñoz, hija de Ana Adán Muñoz, natural de Córdoba y de veinte años en 1914, que desapareció de su domicilio conyugal de Ecija hace unos cuarenta años, sin que se tengan noticias de su existencia y paradero.

Dado en Ecija a 7 de noviembre de 1960.—El Juez, Ricardo Alcalde.—El Secretario (ilegible).—8.509. 1.º 18-11-1960

## EJEA DE LOS CABALLEROS

En virtud de lo acordado por el señor Juez de Primera Instancia de esta villa y su partido en autos civiles número 64 de 1960, sobre juicio de mayor cuantía sobre reclamación de alimentos definitivos, promovido por doña Purificación y doña Carmen Auria Moliner, representadas en concepto de padre por el Procurador don Andrés Peire Zoco, contra doña Amalia Torralba Giménez y sus hijos,

doña Aurea, don José, don Manuel y doña Milagros Auria Torralba, ésta asistida de su esposo, don Jesús Sanz, se emplaza a medio de la presente a la demandada doña Aurea Auria Torralba, mayor de edad y vecina últimamente de Luna (Zaragoza), actualmente residente en El Ecuador, en segundo llamamiento, para que dentro del improrrogable término de cuatro días comparezca en los autos en legal forma a medio de Procurador, bajo apercibimiento de lo que hubiere lugar en derecho.

Y para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» y «Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza» expido la presente en Ejea de los Caballeros a 10 de noviembre de 1960.—El Secretario judicial, Miguel Donado Rodríguez.—5.001.

## GERGAL

Don Fernando Tapia López, Juez de Primera Instancia de Gergal (Almería).

Hago saber: Que en este Juzgado se tramita expediente para la declaración de fallecimiento de don Manuel Ginel Romera, que en noviembre de 1948 se ausentó de su domicilio en Alhabia (Almería) y del cual no se tienen noticias desde la misma fecha, habiendo instado dicha declaración el Procurador don Antonio González Rodríguez, en representación de don Antonio Ginel Romera, hermano del ausente.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.042 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Dado en Gergal, 3 de noviembre de 1960.—El Juez de Primera Instancia, Fernando Tapia López.—El Secretario, José Manuel Pugnare.—8.546. 1.º 18-11-1960

## LOGROÑO

Don Francisco López Quitana, Magistrado, Juez de Primera Instancia de la ciudad y partido de Logroño.

Hago saber: Que en este Juzgado, y a instancia de doña Lucía Delia Alamos Medina, mayor de edad, casada, sus labores, con domicilio en esta ciudad, calle Muro de Cervantes, número 1. 5.º, se tramita expediente de declaración de ausencia de su esposo, don Urbano Agudo Zamarrá, vecino que fué de esta ciudad, de la que se ausentó en el año 1952 y en el mes de febrero, ignorándose su destino, sin que de manera directa o por terceras personas se haya vuelto a tener noticias del mismo o de su paradero.

Lo que se hace público a los efectos que determina el artículo 2.038 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Dado en Logroño a 6 de octubre de 1960.—El Magistrado, Juez, Francisco López Quitana.—4.994. 1.º 18-11-1960

## MADRID

Don Marcelo Rivas Goday, Magistrado, Juez de Primera Instancia número veinticuatro de esta capital.

Hago saber: Que en este Juzgado, en pieza separada del juicio de prevención de abintestato por fallecimiento de don Nicolás-Miguel Abascal Gil, nacido en Liendo, provincia de Santander, el día 6 de diciembre de 1912, hijo de don Emeterio Abascal Campo y de doña Felicianita Gil Gil, residente en Buenos Aires (República Argentina), cuyo fallecimiento tuvo lugar en Madrid el día 25 de agosto del año actual, se anuncia la muerte sin testar del expresado señor, en estado de soltero, y que los que reclaman su herencia son sus hermanos de doble vínculo doña Marcelina-Felicianita, don Tomas Emeterio, doña Serafina-Ambrosia, don Manuel-Felipe, doña Bibiana, doña Elisa, doña Mariana-Dolores y don Eusebio Abascal Gil, llamándose a los que se

crean con igual o mejor derecho que los expresados para que comparezcan ante este Juzgado a reclamarlo dentro del plazo de treinta días, a contar desde la publicación del presente edicto.

Y para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» se expide el presente en Madrid a cinco de noviembre de mil novecientos sesenta.—El Secretario, J. Gómez de la Torre.—Visto bueno, el Juez de Primera Instancia, Marcelo Rivas Goday.—8.554.

En virtud de lo acordado en providencia de esta fecha dictada por el ilustrísimo señor don Carlos de la Cuesta y Roriguez de Valcarcel, Magistrado, Juez de Primera Instancia número 21 de Madrid, en los autos de secuestro y posesión interina de finca, promovidos por el Banco Hipotecario de España contra doña Isabel Vizueta Martínez, hoy don Mateo Jaramuñada Guajardo Fajardo, don Francisco Casillas Trespalacios y don Telesforo Méndez Martínez, sobre reclamación de un préstamo hipotecario, se saca a la venta en pública subasta por primera vez la finca de la siguiente descripción:

En Hornachos.—Un terreno destinado a pastos y labor, de cubida trescientas noventa y cuatro fanegas y nueve celemines, equivalentes a trescientas seis hectáreas trece áreas y treinta y nueve centiáreas, al sitio de Trasierra y puntos conocidos por Cerdá de Romero, Carro Blanco, Cerro de los Piedras, el Portugués y Perales, que limita por Saliente con la Dehesa Faltisca y herederos de don José González Benítez; Mediodía, los citados herederos; Poniente, con cerca llamada de Doña Margarita, tierra de don Antonio González Benítez y otros, herederos de don José Benítez García y don Santiago Spinola Gómez y Norte, con el citado don Santiago Spinola y el río Palomillas. Tiene una casa para su servicio, construida en el punto Cerro de la Piedra, sin número, y cuya medida superficial se ignora. La hipoteca a favor del Banco actor fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Almendralejo, folio 24, tomo 990 del archivo, libro 87 de Hornacha, finca número 5.937, inscripción tercera.

Para dicho remate servirán de base las siguientes condiciones:

1.º Servirá de tipo para la subasta la cantidad de ciento veintiocho mil pesetas fijada a tales fines en la escritura de préstamo origen del procedimiento, no admitiéndose posturas que no cubran las dos terceras partes de dicha cantidad.

2.º Para tomar parte en la subasta deberán consignar previamente los licitadores en la mesa del Juzgado o en el establecimiento destinado al efecto, por lo menos, el diez por ciento del tipo referido, sin cuyo requisito no serán admitidos.

3.º La subasta se celebrará doble y simultáneamente ante este Juzgado, sito en la casa número 1 de la calle del General Castaños, de Madrid, y el de igual clase de Almedralejo, el día 16 de diciembre próximo, a las once horas.

4.º Si se hicieren dos posturas iguales, se abrirá nueva licitación entre los dos rematantes, y la consignación del precio se verificará a los ocho días siguientes de la aprobación del remate.

5.º Los títulos, suplidos por certificación del Registro de la Propiedad, se hallarán de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado, y los licitadores deberán conformarse con ellos, y no tendrán derecho a exigir ningunos otros, y 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 destamparse a su extinción el precio del remate.

Dado en Madrid a 9 de noviembre de

1960, para su publicación con quince días hábiles, por lo menos, de antelación al señalado en el «Boletín Oficial del Estado». El Secretario, H. Bartolomé.—V. B.: El Juez, Carlos de la Cuesta.—4.990.

\* \* \*

En virtud de lo acordado por el señor Juez de Primera Instancia número 17 de esta capital, mediante providencia del día de hoy dictada en los autos ejecutivos que se siguen en el mismo, promovidos por la Compañía Anónima de Seguros Generales «Plus Ultra», representada por el Procurador don Andrés Castillo Caballero, contra la Compañía Mercantil Consorcio Español de Reaseguradores, S. A., sobre reclamación de cantidad, se saca a la venta en pública subasta, por primera vez y término de ocho días, los bienes muebles embargados en dicho procedimiento, consistentes en mueble-librería, tréscillo, lámparas, colección encuadrada del «Boletín Oficial del Estado», reloj, dictafón, máquinas de escribir, alfombradillo, mesa de Consajo, armario librería, aparato de luz, máquinas de sumar, máquinas de calcular, aparato multiplicista, caja de caudales, mesas de despacho, de escritorio, para máquinas de escribir, de centro y demás elementos y mobiliario propios de oficina, que con más detalle se especifican en el informe pericial obrante en autos.

Para cuya subasta, que tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en la calle del General Castaños, número 1, se ha señalado el día 7 de diciembre próximo, a las doce de su mañana, anunciándose al público su celebración y previniéndose:

Que sirve de tipo para esta primera subasta la cantidad de setenta y cuatro mil cuatrocientas pesetas en que pericialmente han sido valorados los bienes objeto de la misma, no siendo admisible postura alguna que no cubra las dos terceras partes del mencionado tipo.

Que para tomar parte en el remate deberán consignar previamente los licitadores en la mesa del Juzgado o en el establecimiento destinado al efecto una cantidad igual, cuando menos, al diez por ciento de la que sirve de tipo para el remate, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Que el remate podrá hacerse a calidad de ceder a tercero, y que los bienes objeto de subasta se hallan depositados en poder de don Jacinto Vázquez Trias, que tiene su domicilio en esta capital, calle de Calvo Asensio, número 11.

Dado en Madrid, para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», a 11 de noviembre de 1960.—El Juez (ilegible).—El Secretario (ilegible).—8.584.

\* \* \*

Don Rafael Salazar Bermúdez, Magistrado, Juez de Primera Instancia del número 16 de los de esta capital.

Por el presente hago saber: Que en este Juzgado de mi cargo se tramitan autos por el procedimiento judicial sumario establecido en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, promovido por el Banco Central, S. A., domiciliado en Madrid y representado por el Procurador don Bernardo Feijóo Montes, contra don Santiago Rocamora Moratónas, la Sociedad Anónima «Industrial Lanera» y la S. R. C. «Santiago Rocamora y Compañía, Herederos de Enrique Rocamora», en reclamación de un crédito de cinco millones seiscientos mil pesetas de principal, consignado en escritura pública de 21 de diciembre de 1954, en cuyos autos, por providencia de este día, se ha acordado proceder a la subasta de la finca hipotecada en la referida escritura, por primera vez, término de veinte días hábiles de antelación, cuando menos, siguiente:

«Finca urbana situada en la ciudad de

Sabadell, con fachada a la avenida de José Antonio y a las calles de Salvany y de Fray Luis de León. Afecta la figura de un cuadrilátero y mide la superficie total de seis mil quinientos metros cuadrados. Comprende un gran edificio industrial, integrado por ocho naves de planta baja, solamente con dos patios intercalados entre las mismas, que tienen salida o acceso, uno, a la citada avenida de José Antonio, número 157, y otro, a la calle de Fray Luis de León; dependencias destinadas a oficinas y despachos y un cuarto de transformadores; un local de cerrajería y otros que sirven para usos y servicios auxiliares o higiénicos. Linda por su frente, Oeste, con la avenida de José Antonio; por la derecha, entrando, Sur, con la otra finca que se ha segregado de esta matriz; por la izquierda, Norte, con la calle de Salvany, y por el fondo, Este, con la calle de Fray Luis de León. La hipoteca afecta también a la siguiente maquinaria, propiedad de la Sociedad Regular Colectiva «Santiago Rocamora y Compañía, Herederos de Enrique Rocamora»:

Una guila «Intersectig» mezclador de cuatro cabezas Alsacienne; una guila vaciadores, dos cabezas, Alsacienne. Sección de preparación número 2: un motor eléctrico de 3 HP, con reóstato y cuadro Alsacienne; un motor de gasolina de 30 HP, Connor; 21 radiadores calefacción de aletas, con 36 metros de tubo de 22 milímetros y 76 de 30. Sección Hilatura: una selfactina de 620 husos, con motor eléctrico acoplado de 13 HP, Alsacienne; una selfactina de 600 husos, contramarcha, Alsacienne; una selfactina de 620 husos con contramarcha, Hartmann; una selfactina de 620 husos con contramarcha, Hartmann; una selfactina de 620 husos con contramarcha, Hartmann; un motor eléctrico de 230 HP, con reóstato, cuadro número 37742, Alsacienne; 15 radiadores de aleta para calefacción, con 404 metros tubo hierro de 1 1/4; nueve pulverizadores de cobre para humidificación, con 107 metros tubo cobre de 32 mm, y 107 de 45 mm.; dos bombas de aceite; una máquina de coser coprens; una máquina con recambio para vestir correones; un asido de hacer bruebas; una balanza de 50 kilos de D. R. G. W. Sección de Doblado: una máquina de reunir 60 husos, Alsacienne; una máquina de reunir 60 husos «Imyent»; una máquina de reunir 60 husos, «Cotteu»; una máquina de reunir 60 husos, con motor de 2 HP, «Imyent»; una máquina de reunir 60 husos, «Cotteu»; una máquina de reunir de 30 husos; una continua de retorcer de 300 husos; una continua de retorcer de 300 husos; una continua de retorcer de 322 husos; una continua de retorcer de 400, con dos motores acoplados de 3 HP, Alsacienne; una continua de retorcer de 322 husos, «Platt»; un motor eléctrico de 40 HP, con reóstato y cuadro número 40403, Alsacienne; un motor eléctrico de 9 HP, con reóstato y cuadro 36970, Alsacienne; un motor Connor a gasolina de 30 HP.; ocho radiadores de aleta, con 78 metros de tubo de hierro de 1 1/2 pulgadas; tres pulverizadores, con 22 tubos de cobre de 22 mm, y 22 de 40 mm.; una molinosa Imyent de 100 husos, con motor acoplado de 4 HP.; una molinosa Imyent de 100 husos, con motor acoplado de 4 HP. Solano: un extractor refrigerador de la oficina, con su mando, Almacén de Entrada; una balanza de 500 kilos marca «Form»; una balanza sorteo y surtido; una bomba centrífuga con toma y motor

eléctrico. Preparación Vieja: una máquina de cortar papel pergamino. Solano salida de hilo; una balanza de 500 kilos, marca «Form». Taller mecánico: un aparato para soldar con ocho pliegos soldadura y un cortante; un purificador de agua «ermos», con un depósito de urallita de 1.060 litros; un diferencial de 2.000 kilos; un diferencial de 1.000 kilos; un caballo de doble efecto con dos embolos, Worthington; un caballo de doble efecto con dos embolos, Worthington; un inyector del número 6; una caldera de vapor de 60 metros de superficie; un torno de 2 y 1/2 metros, marca «Demoor»; un torno de 70 metros, «Mateu»; una máquina de fresar «Hendy»; una limadora de 70 centímetros de pulso; una taladradora de 21 pulgadas, «Cincinnati»; taladradora de 8 10 pulgadas; una máquina de aserrar hierro, 10 pulgadas; juego de dos muelas de esmeril, 300 mm, diámetro; un juego de dos muelas de esmeril de 150 mm, de diámetro; una muela de rectificar con motor de un cuarto HP.; una alisadora; un motor eléctrico de 6 HP, con reóstato y cuadro número 959.672; un banco con cuatro tornillos; una fragua con fuelle y motor de 1 1/2 HP, número 2109. Carpintería: tres bancos de madera, con tornillos; una banqueta para máquina de labrar, con motor eléctrico de 2 HP, número 12289. Motores y calderas: un motor eléctrico de 130 HP, Alsacienne; un aparato automático eléctrico de 1.500 1.800 amp, y 250 v.; un alternador de 6 HP, número 26.184; un alternador de 60 HP, número 29.310; un motor de gas-oil de 9 HP.; un generador de vapor de 9 HP.; un generador de vapor de 170 HP., con dos inyectores de fuel-oil, números 38.687 y 41.402, con dos motores de 1 HP.; un generador de vapor de 160 HP., con inyector de fuel-oil número 37.381 de 1 y 1/2 HP.; una máquina de vapor marca Freire, de 150 HP.; una caldera de calefacción de la oficina, con tubería y seis radiadores; 10 extractores, con motores de 1/4 HP.; un motor de 1 HP., número 130202, para alimentar la caldera; dos compresores para humidificación sistema Prat-Bosch; una bomba centrífuga para elevar agua; dos bombas con pistón para elevar agua; dos montacargas con motores de 5 HP., números 3.647 y 7.014. Cobertizos: una balanza grande 2 por 1,20 metros, con plataforma; un ventilador para extraer el pelo de la lana. Patio: una bomba elevadora de agua, grande; un comprobador de carbón. Garaje: una bomba de aceite; un aparato para cargar baterías; una salamandra; un banco de dos tornillos; un compresor para hinchar neumáticos. Preparación número 1 no se utiliza en la actualidad; un guila «Intersectig» primer pasaje de cuatro cabezas, Alsacienne; un guila «Bosch» primer pasaje de dos cabezas; un guila «Bosch» segundo pasaje de dos cabezas; un manual tercer pasaje de 8 idem, id.; un manual cuarto de 24 idem, idem; una mechera quinto pasaje de 30 idem, id.; una mechera acabadora sexto pasaje de 40 idem, id.; una mechera acabadora séptimo pasaje de 46 idem, idem. Sección surtido lana cardada (no se utiliza): una emborradora de 1 y 1/2 ancho, Burillo, con cargador automático; una separadora de 1 y 1/2 ancho, con siete cilindros y aplastapajas, Buciana; una carda mechera de 1 y 1/2 ancho, con espoleta; cinco cilindros y tres llevadores «Avello Ars»; un patro para esmerilar cintas; un motor eléctrico de 25 HP., con reóstato y cuadro; una selfactina de 480 husos marca Assa Le; una selfactina de 300 husos marca Platt; un motor eléctrico de 20 HP, con reóstato cuadrado.

Se describe la hipoteca a la maquinaria descrita, instalada en el inmueble, por consentimiento expreso de la Sociedad coeudora y propietaria de la misma. La finca primitiva, después de la segregación parcial y la concreción de la hipoteca a la misma como a la maquinaria en ella

instalada tiene constancia en el Registro de la Propiedad de Sabadell, según asien to practicado en el tomo 798 del Archivo, 406 de la Sección primera del Ayuntamiento de Sabadell, folio 206, finca 10.403 cuadruplicado, inscripción novena.

Para el acto de remate, que tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado, calle del General Castaños, número 1, Madrid, se ha señalado el día 27 de diciembre próximo, a las once horas y treinta minutos, y se llevará a efecto bajo las condiciones siguientes:

Primera.—Se tomará como tipo de esta primera subasta el pactado en la escritura de constitución de hipoteca, o sea la cantidad de nueve millones seiscientos mil pesetas, y no se admitirá postura alguna que sea inferior a dicho tipo.

Segunda.—Para tomar parte en la subasta todos los postores, a excepción del acreedor, sin excepción, deberán consignar en el Juzgado o en el establecimiento destinado al efecto el diez por ciento del tipo de venta, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Tercera.—Que los autos y la certificación del Registro de la Propiedad a que se refiere la regla cuarta están de manifiesto en la Secretaría.

Cuarta.—Que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación; y

Quinta.—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 Madrid a 14 de noviembre de 1960.—El Juez, Rafael Salazar.—El Secretario (ilegible).—8.583.

En este Juzgado de Primera Instancia, número 22 de Madrid se tramitan autos de juicio ejecutivo a instancia del Banco de Siero, S. A., contra don Mariano González-Cutre Villaverde y doña Obdulia Domínguez, sobre pago de veintitín mil pesetas de principal, intereses y costas, en cuyos autos se ha acordado la venta en pública subasta, por segunda vez, de la finca embargada, que es un hotel sobre el solar de la calle de Julia Balanchana, de esta ciudad (Ciudad Lineal), e independientemente un garaje y una casa de guarda, unidos entre sí. Consta el hotel de una planta de sótano, baja y principal. Mide 1.262 metros cuadrados, de los que corresponde al hotel 108 metros cuadrados, al garaje y casa 75 metros cuadrados y el resto se destina a jardín. Es en el Registro de la Propiedad número 7 de Madrid la finca número 1.322.

Para el acto del remate, que tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en la calle del General Castaños, número 1, se ha señalado el día 15 de diciembre próximo, a las once de su mañana, bajo las siguientes condiciones:

Se tomará como tipo de esta subasta la cantidad de setecientos cincuenta mil pesetas, no admitiéndose posturas que no cubran las dos terceras partes del expresado tipo.

Para tomar parte en el remate deberán consignar previamente los licitadores el diez por ciento efectivo del tipo de la subasta, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Los títulos de propiedad de los bienes, amparados por certificaciones del Registro, estarán de manifiesto en Secretaría, previéndose a los licitadores que deberán conformarse con ellos, y no tendrán derecho a exigir ningunos otros.

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.

Madrid, 10 de noviembre de 1960.—El Juez, Antonio Peral.—El Secretario, Antonio Sanz Dranguet.—8.572.

\* \* \*

En virtud de lo acordado por el señor Juez de Primera Instancia número 17 de esta capital, mediante providencia del día de hoy dictada en los autos promovidos por el Procurador don Juan Francisco Díaz Garrido en nombre de don Andrés González González, contra don Manuel Pérez García, sobre procedimiento sumario de la Ley Hipotecaria para la efectividad de un crédito de ciento trece mil pesetas, intereses y costas, se saca a la venta en pública subasta, por primera vez y término de veinte días, la siguiente finca hipotecada:

«En término de Villaseca de Haro (Belmonte).—Casa en construcción que constará de tres pisos o plantas distribuidas la primera en garaje, sala y departamentos de calefacción y otros servicios; la segunda de salón, comedor, cocina, despensa, aseo y una alcoba, y la tercera de seis habitaciones y cuarto de baño. Está situada en el sitio conocido por Puerta del Cerezo, polígono 38, parcelas 1 y 2, en un terreno de superficie dieciséis áreas y veintidós centiares, de los que ocupa la edificación doscientos cuatro metros cuadrados, correspondientes a doce metros de fachada por diecisiete de fondo. Linda: al Norte, con la carretera de Cuenca a Alcazar de San Juan; Este, Municipio o Puerta del Cerezo; Sur, Municipio, y Oeste, con la calle de San Pedro. Inscrita al tomo 779 de Villaseca de Haro, libro 49, folio 36 vuelto, finca 4.137, inscripción tercera.»

Para cuya subasta, que tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en la calle del General Castaños, número 1, se ha señalado el día 22 de diciembre próximo, a las doce de su mañana, anunciándose al público su celebración y previéndose:

Que sirve de tipo para esta primera subasta la cantidad de ciento setenta y cinco mil pesetas, fijada al efecto en la escritura de préstamo, no admitiéndose postura alguna que sea inferior a dicho tipo.

Que para tomar parte en el remate deberán consignar previamente los licitadores en la mesa del Juzgado o en el establecimiento destinado al efecto una cantidad igual, cuando menos, al diez por ciento de la que sirve de tipo para la subasta, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Que los autos y la certificación del Registro de la Propiedad a que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria se hallan de manifiesto en Secretaría, donde podrán ser examinados por los licitadores, entendiéndose que aceptan como bastante la titulación, sin tener derecho a exigir ninguna otra; y

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, para su inserción en el «Boletín Oficial del Estado», expido el presente, que firmo en Madrid a 10 de noviembre de 1960.—El Juez (ilegible).—El Secretario (ilegible).—8.569.

En los autos de juicio declarativo de mayor cuantía sobre tercería de dominio seguidos en este Juzgado entre partes que luego se dirán se ha dictado la sentencia que contiene el particular siguiente:

«Sentencia.—En la villa de Madrid, a tres de noviembre de mil novecientos sesenta. Vistos por el ilustrísimo señor don Antonio Esteva Pérez, Magistrado, Juez de Primera Instancia número diez de la misma, los presentes autos declarativos de mayor cuantía, seguidos entre partes, de una, como demandante, la Sociedad Limitada «Santiago López», domiciliada en esta capital, representada por el Procurador don Fernando Poblet Alvarado y defendida por el Letrado don Javier de la Pezuela, y de otra, como demandados, don Norberto García Gómez, mayor de edad, casado, industrial y de esta vecindad, representado por el Procurador don José Ramón Gayoso Rey y defendido por el Letrado don José Blanco Riza, y don Manuel Llaca Ruiz Sánchez, cuyas demás circunstancias personales se ignoran, por no haber comparecido en autos, habiendo sido declarado en rebeldía, sobre tercería de mejor derecho de cobro de cierto crédito con los bienes embargados a don Manuel Llaca Ruiz Sánchez en juicio ejecutivo seguido ante este mismo Juzgado por don Norberto García Gómez... Fallo: Que declarando el mejor derecho de la actora, la Sociedad «Santiago López, S. L.», a ser reintegrado de su crédito con preferencia al acreedor ejecutante, sobre los bienes embargados en el procedimiento ejecutivo de que dimana esta pieza, se hará pago en su día del importe de la cantidad obtenida por los mismos, con preferencia al ejecutante; sin hacer declaraciones sobre las costas de este incidente.—Así, por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.—A. Esteva. (Rubricado).—Publicación: Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el ilustrísimo señor Magistrado - Juez de Primera Instancia número diez, que la suscribe estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha por ante el infrascrito Secretario, doy fe.—Ante mí, M. Priego. (Rubricado.)»

Y para que conste y su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», en cumplimiento de lo mandado, se expide y firma el presente en Madrid a 10 de noviembre de 1960.—El Secretario (ilegible). V. B.: El Juez (ilegible).—8.571.

## REQUISITORIAS

Bajo percibimiento de ser declarados rebeldes y de incurrir en las demás responsabilidades legales de no presentarse los procesados que a continuación se expresan en el plazo que se les fija, a contar desde el día de la publicación del anuncio en este periódico oficial, y ante el Juzgado o Tribunal que se señala se les cita, llama y emplaza, encargándose a todas las autoridades y Agentes de la Policía Judicial procedan a la busca, captura y conducción de aquellos, poniéndolos a disposición de dicho Juez o Tribunal, con arreglo a los artículos correspondientes de la Ley de Enjuiciamiento Criminal:

### Juzgados Civiles

SOTELO MARTINEZ, Ignacio; de veintitín años, natural de Madrid, hijo de Ignacio y de María Antonia, soltero, vecino de Madrid, con domicilio en Costanilla Capuchinos, 5; procesado en causa número 1 de 1957 por propaganda ilegal; comparecerá dentro del término de diez días ante el Juzgado de Instrucción Especial de Propaganda Ilegal del Territorio Nacional, en Madrid.—3.921.

LOPEZ APARICIO, Valentín; de cincuenta y ocho años, natural de Zaragoza, hijo de Isidro y de Juana, casado, vecino de Madrid, con domicilio en Fernández de la Hoz, 56; procesado en causa número 1 de 1957; comparecerá dentro del término de diez días ante el Juzgado de Instrucción Especial de Propaganda Ilegal del Territorio Nacional, en Madrid, 3.922.