

IV. ADMINISTRACION DE JUSTICIA

TRIBUNAL SUPREMO

SALA PRIMERA

Sentencias

En la villa de Madrid a 8 de octubre de 1960; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Santiago, y en grado de apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña, por don Manuel Miras Fuentes, mayor de edad, casado, labrador y vecino del Municipio de El Pino, con don José Pintos Sanmartín, mayor de edad, casado, comerciante y vecino de Santiago, sobre resolución de contrato de arrendamiento; autos pendientes ante esta Sala, en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto por la parte demandada, representada por el Procurador don Mauro Fermín y García Ochoa, y dirigido por el Letrado señor Montesinos; no habiendo comparecido en el presente recurso la parte actora y recurrida:

RESULTANDO que por el Procurador don Manuel Otero Moratines, en nombre de don Manuel Miras Fuentes, y mediante escrito de fecha 23 de noviembre de 1957, dirigido al Juzgado de Primera Instancia de Santiago de Compostela, se dedujo demanda contra don Juan Pintos Sanmartín sobre resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio, y cuya demanda basó en los siguientes hechos:

Primero. Que el actor por compra a don Francisco Carballo Valcárcel, en nombre de la Sociedad «Hijos de Simeón García y Compañía», es dueño en plena propiedad de la casa número 23 de la calle de Rúa Travesía, de Santiago.

Segundo. Que el bajo de dicha casa lo lleva en arrendamiento el demandado, a medio de contrato verbal sin estipulación de plazo y mediante el pago de la renta de 150 pesetas.

Tercero. Que en el local referido en el hecho anterior tenía establecido el demandado un negocio de mercería, abierto al público, a cuyo frente estaba el mismo señor Pintos Sanmartín desde hace muchos años hasta el verano de 1956. Y ese destino de local de negocio no sólo fué el pactado en el arrendamiento, sino que ha sido el que tuvo en todo tiempo.

Cuarto. Que desde hacía unos quince meses, el local de negocio referido en los hechos anteriores permanecía absolutamente cerrado, sin causa que lo pueda justificar; y el demandado, está al frente de otro negocio similar al que tenía instalado en el bajo litigioso, sito en la planta baja de la casa número diecisiete de la calle de Casas Reales, de esta misma ciudad.

Quinto. Que no conforme con haber cerrado el local de negocio, el demandado, tiene totalmente abandonado el bajo meritado en el hecho segundo, ocasionando así serios daños en el inmueble, imputables únicamente a su dolosa conducta.

Sexto. Que es indudable asimismo que el demandado procede con notorio abuso de derecho, por cuanto, no necesitando el local de negocio en cuestión, lo retiene al margen del derecho y de la moral, sólo porque satisface una mezquina renta por el mismo.

Invocó los fundamentos de derecho que estimó aplicables y terminó suplicando se dictase sentencia declarando la resolución del contrato de arrendamiento del local objeto de autos, condenando al demandado a que dejase libre y a disposición del actor dicho local, apercibiéndole de

lanzamiento para el caso de que no lo desalojase voluntariamente dentro del plazo legal; e imponiéndole el pago de las costas; por medio de otrosí, interesó el recibimiento a prueba:

RESULTANDO que admitida la demanda, y emplazado el demandado don Juan Manuel Pintos Sanmartín, compareció en su nombre el Procurador don Manuel Pintos Vieites, quien, mediante escrito de fecha 16 de diciembre de 1957, contestó y se opuso a la referida demanda, en base a los siguientes hechos:

Primero. Que nada tiene que oponer al correlativo de la demanda.

Segundo. Ciertamente el hecho segundo.

Tercero. Que es competamente inexacto el hecho tercero de la demanda. Ciertamente que desde hacía varios años, ya que anteriormente la ocupaba su padre don Juan Pintos Tarrío, don Juan Manuel Pintos Sanmartín viene llevando en arrendamiento el bajo de autos, pero es totalmente inexacto que el destino pactado fuese el de local de negocio. Dicho bajo siempre estuvo destinado a almacén de mercancías propias de los negocios a que han venido dedicándose toda la vida, no sólo el demandado, sino también los padres de éste. Lo que ocurre es que, dedicándose el demandado al negocio de almacén de mercería y paquetería al por mayor, al no poder efectuar en el mismo ventas al detall, en algunas ocasiones facilitaba a determinadas personas ciertos géneros, los cuales entregaba en un pequenísimo departamento que existe en la parte delantera del bajo de referencia, en el portal de la casa, sin que hubiese pagado nunca contribución por no constituir un negocio. Que el demandado en el mes de agosto de 1952, en cuya fecha se independizó de sus padres, adquirió en traspaso el almacén de mercería y paquetería al por mayor instalado en el bajo y primer piso de la casa número 17 de la calle de Casas Reales, a cuyo frente se halla como propietario del mismo, por lo que resulta igualmente inexacto que estuviese hasta el verano de 1956, como gratuitamente se afirma, al frente de ese supuesto negocio de mercería que se dice existía en el bajo litigioso. Que al hacerse cargo el demandado del bajo de autos para destinarlo a almacén accesorio del negocio de mercería y paquetería al por mayor, que tiene instalado en el número 17 de Casas Reales, no solamente aumentó la renta de 75 pesetas que satisfacía su padre don Juan Pintos Tarrío a la suma de 150 pesetas que paga en la actualidad, como compensación al propietario, ya que por tratarse de almacén y tener la consideración de vivienda, con arreglo a la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 31 de diciembre de 1946, no tenía derecho de traspaso ni, por tanto, prima alguna el propietario, sino que en varios recibos vino haciéndose constar su destino a almacén, por lo que resulta incomprensible la afirmación del actor de que el destino pactado haya sido el de mercería, máxime cuando el contrato verbal de arrendamiento ha sido estipulado con anteriores propietarios.

Cuarto. Que es inexacto también el hecho cuarto. El demandante falta abiertamente a la verdad al aseverar que el bajo que motivó este juicio permanecía cerrado desde hacía unos quince meses, pues dicho local continúa destinado a almacén, igual que lo estuvo siempre, si bien desde que el actor realizó obras en los pisos superiores de la casa, existe en el referido bajo menor número de mercancías almacenadas al no poder utilizar parte

del mismo por haber dejado levantado el piso, roto el cielo raso y sin la correspondiente ventana el hueco que da luz y ventilación al local, así como el sótano lleno de escombros.

Quinto. Que es igualmente inexacto el hecho quinto, que el bajo de autos no se encuentra cerrado ni tampoco abandonado, sino destinado a almacén, como lo estuvo siempre, sin que existan en el mismo otros daños que los ocasionados por el propio accionante, o por los obreros a sus órdenes, al realizar las obras a que antes se hizo alusión.

Sexto. Niega que exista por parte del demandado ese abuso de derecho que se aduce de adverso. Retiene el local porque le resulta necesario para la industria a que viene dedicándose, lo que lejos de abuso constituye uso de un perfecto derecho, y no puede decirse que sea mezquina una renta que fué duplicada desde hace siete u ocho años a esta parte.

Séptimo. Niega los hechos de la demanda en todo lo que no se hallen de acuerdo con los que dejó expuestos, y formuló a continuación reconvencción que basó en los siguientes hechos:

Primero. Que hacía año y medio aproximadamente el demandante reconvenido don Manuel Miras Fuentes realizó obras en el inmueble, consistentes en la reparación de los pisos superiores y derribo y reconstrucción de la fachada posterior del mismo desde la altura del piso primero. Con la realización de dichas obras se causaron daños en el bajo objeto de arrendamiento, consistentes en la rotura del cielo raso de la parte posterior del local, levantamiento del piso, ya de por sí en malas condiciones por los muchos años de uso, a fin de echar escombros en el sótano, los cuales, en gran parte, continúan aún almacenados en el mismo.

Segundo. Que para llevar a cabo la realización de las obras expresadas el demandado hizo entrega de la llave de dicho bajo al demandante reconvenido, previo desalojo de las mercancías almacenadas, con notable perjuicio para el demandado, que durante el periodo de duración de las obras continuó satisfaciendo la renta pactada.—Que una vez concluidas aquéllas, don Manuel Miras devolvió dicha llave al demandado dejando el local en las condiciones referidas, incluso sin ventana, y, por tanto, inservible para el uso a que venía siendo destinado, sin que el demandado pueda almacenar en aquél más que mercancías que no se deterioren fácilmente por la humedad.

Tercero. Que el propietario reconvenido fué requerido amistosamente en múltiples ocasiones por el demandado para que realizase las obras necesarias de reparación de dicho bajo, así como los desconchados y caídas de cales que hay a la entrada, en las paredes del portal, negándose a verificar tales obras de reparación si el arrendatario no le aumentaba la renta a la cantidad de 250 pesetas, proposición que hubo de ser rechazada por resultar ilegal y moralmente excesiva.—Invocó los fundamentos de derecho que estimó pertinentes, en orden a la contestación, así como a la reconvencción, y terminó suplicando se dictase sentencia desestimando la demanda y absolviendo al demandado, y estimando la reconvencción se condenase al actor a realizar las obras de reparación necesarias para que el local objeto de autos pudiera ser utilizado para el uso convenido, todo ello con costas al demandante reconvenido; solicitando el recibimiento a prueba:

RESULTANDO que dado traslado a la parte actora, para contestar a la reconvencción, lo llevó a efecto su representación mediante escrito de fecha 21 de diciembre de 1957, oponiéndose a la misma, en base a los siguientes hechos:

Primero. Alega en primer lugar la excepción de falta de acción; es indiscutible que en la demanda se solicita la resolución del contrato de arrendamiento que liga a las partes sobre el bajo de la casa número 23 de la Rúa Traviesa, de Santiago, y en el supuesto de que prospere esa pretensión, carecería de base la reconvencción instada por el señor Pintos Sanmartín, ya que, si deja de ser arrendatario, no pueden reconocersele derechos derivados del arriendo cuya eficacia sería ulterior a la pérdida de aquella cualidad.

Segundo. Que es totalmente falso que el actor realizase obras en el inmueble en la fecha que indica el hecho primero de la reconvencción, y mucho menos que se causase daño alguno en el local objeto de litigio.

Tercero. Que ya queda dicho que el actor jamás tuvo en su poder la llave del bajo litigioso.

Cuarto. Que es absolutamente falso que el actor fuese requerido en momento alguno para que realizase obras en el bajo litigioso.

Quinto. Que por si fueran pocas las causas de oposición que se refieren en los precedentes hechos, sucede, que para la viabilidad de la acción contenida en la reconvencción, sería necesario que el arrendatario requiriese al actor para que en el plazo de treinta días iniciase las obras en cuestión y las terminase en tres meses, conforme al artículo 110 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.—Invocó los fundamentos legales que estimó aplicables y terminó suplicando se desestimase dicha reconvencción con imposición al reconviniente de las costas.

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

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas, el Juez de Primera Instancia de Santiago dictó sentencia con fecha 17 de abril de 1958 por la que estimando parcialmente la demanda, declaró resuelto el contrato de arrendamiento del local objeto de autos, y condenando al demandado, a que, reconociéndolo así, dejase libre y a disposición del actor, dicha planta baja, apercibiéndole de lanzamiento para el caso de que no lo desalojase voluntariamente dentro del plazo legal; asimismo, desestimó la excepción perentoria de falta de acción esgrimida por el actor—reconvenida—y, a también demanda reconvenicional, promovida por el demandado, sin hacer especial imposición de costas.

RESULTANDO que apelada dicha sentencia por la representación de ambas partes, y sustentada la alzada con arreglo a derecho, la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña dictó sentencia con fecha 3 de noviembre de 1958, por la que rechazó en parte y en parte confirmando la apelada, estimó la demanda y declaró resuelto el contrato de arrendamiento del local objeto de autos, condenando al demandado para que lo desalojase en el término legal, bajo el apercibimiento de ser lanzado a su costa si no lo verificase, y, a su vez, desestimó la reconvencción, de la que absolvió al actor, todo ello con costas al demandado de las originadas en Primera Instancia, y sin especial condena respecto a las de la apelación.

RESULTANDO que por el Procurador don Mauro Fermin y García-Ochoa, en nombre de don Juan Manuel Pinto Sanmartín, y sin constituir depósito por no ser necesario, se ha interpuesto, contra la

anterior sentencia, recurso de injusticia notoria, al amparo de los siguientes motivos:

Primero. Se ampara este motivo en el artículo 136, causa tercera de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos. Consiste en la infracción, por interpretación errónea del artículo 62, caso tercero, y del artículo quinto, párrafo segundo, de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, en relación con la causa sexta del artículo 114 del propio texto legal. Ya que la sentencia recurrida establece que se entiende como «cierre» a los efectos del artículo 62 el no ejercicio de comercio abierto al público, siendo así que la noción de «cierre» excluye no sólo tal actividad, sino cualquiera otra de índole mercantil, aunque sea de tipo «accesorio»—depósito, almacén, oficina—y aunque no requiera que el local se halle «abierto al público», como asimismo lo demuestra el artículo quinto (párrafo segundo). Y además, la sentencia impugnada entiende que el local dedicado a almacén, depósito y oficina, o sea a la finalidad accesoria de la comercial, prevista en el artículo quinto, párrafo segundo, sólo se asimilará a la típicamente comercial o industrial, si se hubiera pactado contractualmente, siendo así que a efectos de cambio de destino, tal asimilación se producirá, aunque provenga de la voluntad unilateral del arrendatario, como lo demuestra «a contrario sensu» el artículo 114 (causa sexta), así como la recta interpretación que ha de darse al artículo quinto (párrafo segundo), todos de la indicada Ley de Arrendamientos Urbanos. Que como es sabido, en el marco de la primera Ley procesal, a los efectos del presente recurso, pueden distinguirse hasta cuatro operaciones fundamentales que el Juzgado, digo Juez, ha de llevar a cabo para dictar sentencia. La primera consiste en la exacta elección de la norma jurídica, su infracción dará lugar al recurso por «violación». La segunda consiste en la recta interpretación de la norma elegida. Su infracción se impugnará como «interpretación errónea». La tercera es de carácter fáctico, o sea, que cae ya no sobre derecho, sino sobre hechos, con respecto a los cuales puede producirse por el órgano jurisdiccional una desviación errónea que repercuta en la corrección de fondo de su resolución, la impugnación del error puede hacerse por una doble vía, como error de derecho o error de hecho, según que se viole la valoración legal que debe darse a ciertas pruebas o que algunas de estas, muy cualificadas (como la pericial o la documental) demuestren una equivocación evidente. Y, por último, la cuarta de las operaciones que deja sumariamente constadas, se encuentra en el caso de examinar si la sentencia recurrida, habiendo elegido bien la norma que había de aplicar, la interpretó rectamente. En efecto, tratándose como se trata de ejercicio de una acción resolutoria de contrato de arrendamiento por «uso», o mejor dicho, por el cierre de un local de negocio, resultaba forzoso traer a colación el número tercero del artículo 62 de la vigente Ley arrendaticia. Y también, por un imperativo de congruencia, examinar la trascendencia del apartado segundo del artículo quinto, ya que esta parte, desde el primer momento del proceso, pretendió ampararse en los que consideró sólidos dictados del mismo. Que en principio, pues, el material normativo fué correctamente seleccionado y se tuvieron en cuenta los preceptos que deberían, en definitiva, dirimir el proceso. Que basta con examinar sumariamente las sentencias de Primera y Segunda Instancia para percatarse de la trascendencia importante, que desde un principio, revistió esa errónea interpretación que viene acusando. La resolución recaída ante el Juzgado de Santiago, comienza por establecer una inadmisibile asimilación entre lo preceptuado en el viejo Código Civil, y lo sancionado en la vigente Ley locativa. Y así se exhuman los artículos 1.955 y 1.956 del Có-

digo sustantivo, a fin de deducir que la causa prevista en el artículo 62, párrafo tercero, de la Ley de Arrendamientos Urbanos coincide con la infracción, por parte del arrendatario, de su obligación de usar la cosa arrendada «como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, y en defecto de pacto, al que se infiere de la naturaleza de la cosa arrendada, según la costumbre de la tierra, etcétera».

Que tan inadmisibile criterio comienza por olvidar que la vigente ordenación urbana para nada había de «no uso», ya que puede decirse que tal expresión está realmente proscrita en la nueva legislación y sustituida por las de «no ocupación» o «cierre». Pero es que, además, el no destinar la cosa al uso pactado, no es en modo alguno causa resolutoria, y ello resulta obvio existiendo como existe la causa sexta del artículo 114 de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos. En fin, que viene imponiéndose como realmente urgente, sustituir aquellos conceptos, y concebir la legislación arrendaticia como un todo completo y cerrado sobre sí mismo, sin permitir que las figuras netamente, civilísticas sirvan para otra cosa que no sea un mero complemento interpretativo, nunca de ampliación o alteración de lo que, ya de por sí, resulta excepcional e irrenunciable.

Y, por fin, distinguir entre aspectos distintos como el del «no uso» y el de que el único uso «válido» sea el pactado o el que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada, tesis, que, en fin de cuentas, viene a sentar la sentencia de primera instancia.

Que el arrendatario, se dijo en tal sentencia, no usa de la cosa de conformidad con el destino pactado; luego, no la usa, o mejor, es como si no la usase, se siguió proclamando, y se concluyó diciendo que procede desahuciarlo.

Que por ello, partiendo de que el negocio de antiguo instaurado en el local litigioso estuvo siempre dedicado a mercadería, diariamente abierto al público, bastó hacer constar en la sentencia que tal apertura no se verificaba desde hacía año y medio, para que se estimase completamente la demanda. Y así se observa fácilmente que el segundo considerando de la sentencia está influido por aquel inexacto conocimiento. Ni siquiera se entró a considerar la única excepción opuesta en todo instante por el demandado, o sea, la de si en el bajo cuestionado se vienen realizando las operaciones de orden inferior propias de los almacenes o depósitos auxiliares de otros locales principales. La idea de que es lo mismo «usar mal» que «no usar», presidió íntegramente la primera resolución dictada, y como el almacén suponía una actividad, no contratada, se le equiparó a un no uso.

Que más distinta fué ya la tónica de la sentencia recurrida. Ciertamente que en ella aceptaron «sustancialmente» los tres primeros considerandos de la recurrida. Y aquí, la palabra «sustancialmente» produce profundas dudas, por cuanto resulta imposible conocer, en opinión de la Audiencia de La Coruña, cuál parte es la «sustancial» y cuál de la meramente formal o accidental. Lo único que sabe y conoce con certeza es que, entre los tres primeros considerandos existen partes, o frases, o declaraciones que no merecieron un íntegro y exacto «placer» del superior. Por este motivo, de nada vale esta aceptación en cuanto no es ni total ni expresa. Urge, pues, olvidarse de las declaraciones de hechos probados que se contienen en la sentencia de primera instancia, porque bien pudiera suceder que perteneciese a esa parte «no sustancial» que se deja entrever por el Tribunal «a quo».

Que en los primeros considerandos de la sentencia originaria de la Audiencia de La Coruña se contienen hechos probados de indudable valor y trascendencia

que pugnen con los de la sentencia inferior.

Así, en el segundo considerando, la impugnada, a propósito de definir lo que consideraba cierre del establecimiento, estableció como premisa fundamental que en el local no se ejercía con establecimiento abierto una actividad de comercio... dedicado al discutido almacén.

Y más adelante, en el tercer considerando, a propósito de razonar acerca de la posible aplicación del artículo 5.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la sentencia afirmó que «lo arrendado no se destinó... a almacenes de depósito... al entrar en el vínculo arrendaticio...», porque aunque efectivamente se dedicó a las tareas propias de almacenaje, no fue destinado para ello «contractualmente», lo cual impidió—esto y no otra cosa—dar al precepto «una mayor expansión que la derivada de su propio texto literal», y convertir este último en «valladar infranqueable a los efectos del éxito de la acción ejercitada». Es decir, que la sentencia impugnada partió de la base de admitir plenamente que en el local de litis efectivamente se verificaban las labores y tareas propias de almacenar y depositar las mercancías. Y admitidos estos hechos, fueron otras razones, exactamente las de interpretación legal, las que determinaron al juzgador a estimar la demanda, rechazando la excepción propuesta.

Queda, pues, bien clara la evidente contradicción entre las sentencias de primera y segunda instancia y, por tanto, la inoportunidad de esa aleatoria «aceptación en lo sustancial» de los considerandos del Juzgado.

Que como lleva dicho, el artículo de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en su caso tercero, resultaba la disposición evidentemente aplicada al caso litigioso. Pues a pesar de que solicitó la resolución del contrato y no la negativa de prórroga del mismo, se hizo uso de la remisión ordenada por la causa once del artículo 114 del propio texto legal, a fin de fundamentar la demanda en el primero de los preceptos citados. De conformidad con el mismo, «no tendrá derecho el inquilino o arrendatario a la prórroga legal... cuando su vivienda no esté ocupada durante más de seis meses en el transcurso de un año, o el local de negocio permanezca cerrado por plazo igual, a menos que la desocupación o cierre obedezca a justa causa».

Que por ende, es problema fundamental del presente recurso y aun de todo el proceso el interpretar correctamente el significado de la palabra «cierre», ya que ésta puede entenderse de dos formas: o se entiende como cierre absoluto; de modo y manera que en el local no se verifique actividad comercial, industrial o mercantil de ninguna clase, o se entiende que con la palabra «cierre» la Ley quiere significar, simple y sencillamente el «cierre al público» lo contrario de «apertura al público».

Es ésta en realidad la única autonomía que se discutió durante todo el proceso y a lo que viene a quedar reducido.

Afirma el recurrente que al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos actual, el arrendatario tiene la libertad de movimientos. La causa de resolución de su contrato se concibe como una lista «cerrada», como un «númerus clausus», de imposible aplicación. Sólo una cosa le está vedada: transformar la vivienda en local de negocio, en virtud de la prohibición establecida en la causa sexta del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Que la Ley ha dividido todos los posibles objetos del contrato en dos grandes campos, locales de negocio y viviendas, que no puede ser traspuestos sin la necesaria consecuencia de la resolución contractual. Pero es evidente que dentro de cada uno, los inquilinos gozan de ciertas libertades.

Por eso afirma que cuando el párrafo

tercero del artículo 62 de la Ley de Arrendamientos Urbanos habla de que el local no ha de «permanecer cerrado», no puede referirse en modo alguno a que lo esté «al público», sino a que, además, en él no se vericará género alguno de operaciones de tipo mercantil, industrial o de negocio, ya que en tales supuestos el arrendatario actúa de acuerdo con un derecho expresamente reconocido.

En realidad, los artículos 4 y 5 muestran una similar intención. En el primero de ambos se estudian las causas merced a las cuales el contrato de inquilinato puede perder su carácter. En el segundo se contemplan aquellas por las que el arrendamiento de local de negocio puede perder su condición de tal.

El de inquilinato de viviendas no lo pierde, por la circunstancia de que el propio inquilino o sus parientes ejercen en la vivienda ciertas profesiones o pequeñas industrias (párrafo primero del artículo 4.º) ni tampoco deja de ostentarlo, aunque en puridad de criterio no exista vivienda de ninguna clase, cuando el titular es el Estado, la Provincia, el Municipio, etc. (párrafo segundo).

Paralelamente, el contrato de arrendamiento de locales de negocio no pierde su condición, por la circunstancia de que el arrendatario tenga en el su vivienda (párrafo primero, artículo 5.º), pero también conserva tal carácter cuando sirve para que sea ejercitada cierta actividad accesoria pero esencial a la industrial, como es la de depositar o almacenar las mercancías (párrafo segundo, artículo quinto).

b) Por lo mismo, el artículo 62 no debe interpretarse de modo que pueda desconocer la evidente claridad del artículo 5.º de la Ley arrendaticia. Este configura un auténtico derecho de los arrendatarios. Lo mismo en el artículo 10 de la derogada Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946, que expresaba que «el local destinado a mero escritorio u oficina (o depósito o almacén), no se reputará local de negocio sino vivienda, estableciendo así a la par que una prohibición expresa en cuanto a la transformación de destino, que fué tantas veces sancionada con la definitiva resolución contractual por este Tribunal que el artículo 5.º párrafo segundo de la Ley vigente otorga un permiso, una facultad y un derecho a los arrendatarios.

Que ese derecho otorgado con toda claridad, esa asimilación legal, entonces fué causa de desahucio, y hoy no debe constituirlo porque ha cambiado la norma y deben variar también sus consecuencias.

c) El artículo 62 podía haber especificado en su caso tercero que el local de negocio había de permanecer cerrado «al público», y, sin embargo, no fué ésta la expresión del legislador. Resulta, pues, esta parquedad la dición, cuando en otros lugares, como por ejemplo en el artículo 5.º, se especifica con todo detalle que los locales destinados a estas actividades accesorias no precisaran del requisito de estar «abierto al público». El párrafo cuarto del artículo 72 de la vigente ordenación locativa también detalla con toda meticulosidad la distinción entre ambas clases de locales.

d) Otra razón es la de que en modo alguno pueden admitirse dos clases de «cierres». La palabra «cierre» no tiene más que un significado, sea el que fuere. Porque una cosa no puede «ser» y «no ser» al mismo tiempo, según el añejo precepto de dialéctica escolástica. De ninguna manera debe acceder a que, expuesta una única norma, ésta se interprete de una forma determinada para los arrendatarios de locales de negocio, y de otro modo distinto para los que son titulares de locales accesorios. Pero el legislador, por lo mismo que tantas veces empleó la frase «abierto al público», no quiso utilizar ahora la de «cerrado al público» (cuando tan fácil le hubiera sido), precisamente influido por esa necesidad, en la que evidentemente

se encontraba, de dictar un mandato flexible, amplio y aplicable a todos los casos de locales de negocios, fuesen éstos típicos o no.

Que ante el inevitable escollo del apartado segundo de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la sentencia del Tribunal «a quo» sienta la doctrina de que sólo en el caso de que se hubiese «destinado contractualmente» el local a almacén tendría eficacia la equiparación que ordena tal precepto. Nada más lejos de la realidad, y nada tampoco más ajeno según el criterio del recurrente, a lo que debe entenderse por «destino». Destino, al menos en la inteligencia en que lo emplea la Ley, es «la aplicación de una cosa o de un paraje para determinado fin» y hablar de «destino contractual» es ya limitar de algún modo el sentido de tal palabra, y la mejor demostración de que es preciso especificar para entender.

Que la lógica más elemental lo confirma, porque en la vigente ordenación arrendaticia—Ley y jurisprudencia—se contienen frases tales como la de «alteración» del destino pactado, «transformación» de destino, etc.

Que si el destino fuese siempre precisamente el pactado y no otro, es obvio que la Ley ni siquiera hablaría de la posibilidad de transformarlo o cambiarlo. Ni siquiera existiría el párrafo o la causa sexta del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, porque bastaría con aplicar el precepto de «no uso» o de «cierre» en todos los casos similares.

Que tal es el significado profundo de la causa sexta del artículo 114: se permiten todos los cambios que no supongan una transgresión de los fundamentales grupos en que están apartados los objetos arrendaticios urbanos, esto es, locales de negocio y viviendas. Mientras no se traspasa tan importante frontera no puede entrar en juego el precepto. Se ha suprimido, pues, la vieja ordenación que disponía que las cosas se «destinasen», es decir, se aplicasen de conformidad con el contrato. Sólo los fines locativos típicos, inmutables, previstos en la Ley de Arrendamientos Urbanos han de ser respetados a todo evento.

Que en el caso presente se contempla la situación de un local de negocio que, repentinamente, comienza a dedicarse por su arrendatario a una de las finalidades previstas en el párrafo segundo del artículo 5.º, y concretamente a la de depósito o almacén. Pero piénsese que en otras ocasiones se contemplará quizá el caso en que un local de negocio grandes oficinas, que son absolutamente necesarias para que la central industrial, o comercial, traslade sus operaciones a otros lugares mejor situados o acondicionados, lo cual quiere decir que no sólo se concibió como esencial para un mejor desenvolvimiento de la vida industrial o mercantil, la existencia de esos locales accesorios, sino que, además, se estimó muy importante conceder a los arrendatarios ese género de libertad que dentro del campo de los locales viene propugnando.

Que ya se ha visto que la situación actual es nueva, por cuanto que aparece por primera vez con la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos. La creada por la Ley locativa de 31 de diciembre de 1946 era bien distinta. Sin necesidad de una cita concreta, sabe que las sentencias del Tribunal Supremo de Justicia proclamaron una y otra vez que la transformación del local de negocio en mero depósito de mercancías era causa resolutoria del contrato, y cita a este respecto la de 23 de diciembre de 1947, cuya doctrina fué repetidamente confirmada en otras muchas sentencias que contemplan no solamente la transformación de locales de negocio, sino de éstos en aquellos o de locales de negocio en vivienda, de viviendas en almacenes, etc., hasta agotar todas las combinaciones posibles entre los diferentes tipos de objetos locativos que se configuraron en la pri-

mitiva Ley. Que no conoce el recurrente un solo caso en el que, en lugar de hablarse de transformación, se acudiese a la doctrina del «no uso». En la sentencia citada, es evidente que el Tribunal pudo haber adoptado una postura similar a la que hoy es fundamento de la sentencia recurrida. Y, sin embargo, no lo hizo. Porque no ha de olvidarse, y ello será también un importantísimo elemento interpretativo, que el primitivo artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 31 de diciembre de 1948, ya exponía que «el local destinado... no se reputará local de negocio, sino vivienda, etcétera». Es decir, que ya entonces se tropezaba con que la palabra «destinado» servía para designar no solamente el destino o finalidad meramente contractual, sino en general la aplicación de cada local tuviese en un determinado momento.

Y todavía más, pues el «destino» de un local puede no solamente ser fruto de la voluntad contractual, sino incluso de la unilateral del arrendatario si éste consigue que transcurran quince años sin que el arrendador ejercite contra él la acción civil correspondiente para obligarle a cumplir lo pactado.

Piense, por fin, en la posibilidad de que un local destinado a almacén se aplique, repentinamente, a negocio. En la de que un «no uso» se transforme por la voluntad del poseedor arrendatario en un «uso». Si esta posibilidad es viable, y no admite objeciones de ningún género, es evidente que la contraria tampoco puede resistir críticas demasiado severas.

Segundo. Se ampara este motivo en el artículo 136, causa tercera, de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Se articula como subsidiario del anterior para el solo caso de que se entiendan plenamente aceptadas y reproducidas las declaraciones de hechos probados contenidas en la sentencia de primera instancia.

Consiste en la infracción, por violación, del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que la sentencia de primera instancia, a más de padecer ciertos errores de interpretación de derecho, que predeterminan incluso el punto de vista con que se examinan los hechos probados, omiten considerar la excepción opuesta por la parte demandada consistente en que en el local litigioso se venía ejerciendo últimamente la actividad propia de depósito o almacén mercantil, como local accesorio de otro; infringiéndose, por tanto, por violación, también el artículo quinto, apartado segundo, de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, que debió ser aplicado.

Que la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, totalmente predeterminada por una unilateral visión en cuanto al significado y trascendencia del número tercero del artículo 62 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, se limitó a examinar si el local estaba o no «cerrado al público». Omitió, pues, en absoluto, considerar si en ese local se verificaban las menores, pero reales, operaciones que necesita un almacén o un depósito de mercancías. Aun cuando el Tribunal Supremo tiene establecido que en las sentencias condenatorias, como la presente, se han de reputar resueltas todas las cuestiones, no hay duda de que se trata de un caso excepcional, y no ya de una simple omisión, puesto que el Juzgado omitió considerar la excepción del demandado, «por no considerar necesario el estudio y resolución de las mismas», al cometer los errores de interpretación que ya fueron anotados en el motivo primero y que son de aplicación a las sentencias de ambas instancias, afines y enlazadas por el común e idéntico error.

Tercero. Se ampara este motivo en el artículo 136 de la Ley de Arrendamientos

Urbanos, párrafo o causa cuarta, se articula como subsidiario de los anteriores y para el solo caso de que se estime que, pese a cuanto se lleva dicho, deben persistir las declaraciones que sobre hechos probados, que expuso el Juzgado de Primera Instancia en su sentencia.

Consiste en el manifiesto error en la apreciación de la prueba, según se acreditó por la documental obrante en los autos, y que se citará concretamente a continuación.

Al folio 59: certificación expedida por el Director de «Fuerzas Eléctricas del Noroeste, S. A.», de Santiago de Compostela, la que acredita de forma evidente que, a partir del mes de julio del año 1956, el consumo eléctrico, si bien decreció, no por eso se anuló en ningún momento, siendo el natural y normal de un local destinado a depósito o almacén accesorio de un negocio establecido en otro lugar, o puede, por tanto, afirmarse que el bajo litigioso permaneciese «absolutamente cerrado» y en estado de «no uso».

Al folio 60: certificación del Ayuntamiento según la cual el demandado siguió durante los últimos meses anteriores a la presentación de la demanda, tributando por el concepto de escapante, lo que demuestra de forma evidente su intención de no cerrar «absolutamente» el repetido local.

Al folio 104: certificaciones del Ayuntamiento de las que se deduce que el local de litis era accesorio de otro establecido en Casas Reales, número 17, propiedad del demandado.

Al folio 105: certificación de la Cámara de Comercio en la que se induce la misma conclusión.

Y, por fin, en los folios 79 a 99 obran igualmente una serie de facturas de proveedores, recibos de comerciantes relacionados con mi comitente, letras de cambio a éste o por éste dirigidas, anuncios y publicidad en general, calendarios ofrecidos a los clientes y amigos de la casa, etc., todos los cuales proclaman en forma innegable que el local cuestionado era un mero elemento accesorio del auténtico y efectivo de donde se desarrollaba el negocio, que era el establecido en Casas Reales, número 17.

Los anteriores documentos constatan en forma bien clara la equivocación del juzgador y proclaman también con fuerza apodictica que el local no ha dejado de «usarse», que no está «cerrado», sino que se usa como almacén auxiliar del otro local en el que ejerce negocio el recurrente, o sea de los comprendidos en el número dos del artículo quinto de la Ley de Arrendamientos Urbanos, transformación de uso que ya existía al publicarse el Ordenamiento Arrendaticio vigente, y que no constituye presupuesto nuevo al que quepa aplicar una norma legal que, además de ser irretroactiva, no fue promulgada para estos casos de «cambio de uso», con significación bien palmariamente opuesta a la de «no uso», que es la que sanciona el artículo 62 tan reiteradamente invocado.

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Bernabé A. Pérez Jiménez:

CONSIDERANDO que la sentencia recurrida sienta como premisas de hecho que el local cuestionado fué arrendado para establecimiento de un negocio de mercadería y dedicado a operaciones de venta al público, en cuya función de destino cesó antes de la vigencia de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, siendo utilizado por el arrendatario como almacén o depósito de otro comercio que ha adquirido en distinta calle de la misma población, y, en su virtud, da por resuelto el contrato por llevar cerrado sin justa causa tiempo superior a seis meses, que, como excepción a la prórroga arrendaticia, establece el artículo 62 de la Ley, y frente a esta tesis

se levanta el primer motivo del recurso, donde, en síntesis, se sostiene que el «almacén o depósito, como auxiliar de un centro de operaciones comerciales, no permanece inactivo ni es ajeno a las mismas, sino que, por el servicio que presta, participa de la función mercantil, y, por consecuencia, aunque no estén abiertos al público, no permanecen cerrados como local comercial, sentido este último que hay que atribuir al dicho precepto 62 por los que ha sido mal interpretado, tesis inaceptable porque en su desarrollo se prescinde del concepto legal de local de negocio a fines de la Ley que se aplica, que lo define en su artículo primero como edificaciones habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el de ejercerse en ellos, con establecimiento abierto, una actividad de industria, comercio o de enseñanza con fin lucrativo, es decir, el centro donde tiene acceso y se establece contacto con el público y efectúan las operaciones que constituyen el objeto comercial, siendo obvio que el lugar que exclusivamente se dedica a guardar los géneros del tráfico mercantil, por muy íntima relación que tenga con el local donde se lleven a cabo las operaciones transaccionales, no puede reputarse como establecimiento abierto, puesto que allí no se exterioriza o celebra ningún acto de intercambio entre empresa y cliente, por lo que la sentencia que así lo entiende no ha incidido en error interpretativo del artículo 62 de la Ley, sin que sea óbice a este criterio el artículo quinto de la propia Ley, que trata de supuesto distinto al enjuiciado, pues se refiere al caso en que el destino del local sea escritorio, almacén o depósito, que lo asimila a local de negocio cuando se valga de él para ejercer actividad de comercio, industria o de enseñanza con fin lucrativo, supuesto especial para el que da regla específica que no puede extenderse a otros de características diferentes, y de aquí la improcedencia del motivo primero que se ha de desestimar:

CONSIDERANDO que el segundo motivo es inconsistente porque, como dice la sentencia recurrida con gran acierto, al dar por resuelto el contrato son imperantes las excepciones y reconvencción formulada en el escrito de contestación e implícitamente quedan denegados al no dárles fuerza enervante de la acción ejercitada, y con mucha más razón se ha de desestimar este motivo segundo si se tiene en cuenta que la sentencia de instancia de forma expresa reconoce y proclama que el local discutido se dedica a almacén, por lo que no existe el vacío o falta de declaración en que se funda el recurrente para acusar a la sentencia de incongruente con infracción del artículo 359 de la Ley Procesal Civil, y al no adolecer de este vicio, se ha de rechazar este segundo motivo:

CONSIDERANDO que el tercer motivo formulado por error de hecho no es viable, puesto que no existe contradicción entre lo afirmado por la sentencia, lo sostenido por el demandado recurrente ni el contenido de los documentos que se invocan a través del motivo, ya que la tesis del recurso se limita a aducir que el local cuestionado se dedica a almacén, y esto, lejos de negarlo la sentencia, lo reconoce y sirve de base para fundamentar el fallo, y al no haber antinomia entre lo sostenido por la sentencia y el texto de los documentos, carece de sentido el motivo, por lo que se ha de denegar.

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto a nombre de don Juan Manuel Pintos Sanmartín contra la sentencia que con fecha 3 de noviembre de 1958 dictó la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña; se condena a dicha par-

te recurrente al pago de las costas; y librese al Presidente de la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos originales y rollo de Sala que remitió.

Así, por esta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la «Colección Legislativa», pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el Excmo. Sr. don Bernabé A. Pérez Giménez, Magistrado de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo y Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando audiencia pública la misma en el día de su fecha, de lo que, como Secretario, certifico.—Por mi compañero, Sr. Rey-Stolle.

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 Jorge Castel Domingo se ha interpuesto recurso contencioso-administrativo sobre Resolución de 27 de enero de 1960 de la Subsecretaría del Ministerio de Educación Nacional, que asignó al recurrente la antigüedad y puesto escalafonal al reintegrarse en el servicio activo como Jefe de Negociado de tercera clase del Cuerpo Técnico Administrativo del citado Ministerio, pleito al que han correspondido el número general 4.700 y el 187 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 61, 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 verjuicio a que hubiere lugar en derecho, se hace público, en cumplimiento de providencia fecha 24 de noviembre de 1960.

Madrid, 5 de diciembre de 1960.—El Secretario, José Benítez.—5.442.

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

CORDOBA

Don Rafael Fernández Lozano, Magistrado, Juez de Primera Instancia número 1 de Córdoba.

Hago saber: Que en dicho Juzgado se siguen autos de juicio declarativo de mayor cuantía, hoy ejecución de transacción, a instancia de don Gabriel Negro Benítez, contra don Manuel López Casares y otros, todos mayores de edad y vecinos de Córdoba, estando acordado sacar a pública primera subasta para su venta, por término de veinte días, la finca embargada siguiente:

«Un corralón o salón, con fachada a la calle Pintor Palomino, número 30 de gobierno, de esta capital, que ocupa una superficie de trescientos catorce metros cuadrados y linda por la derecha, entrando, con la número 28, que fue de doña Blanca Valenzuela y doña Leonor Martínez, actualmente de don Maximino Torrent; por la izquierda, con el camino de la Fuente de los Picadores, y por la espalda, con la calle Buenos Aires y la casa anteriormente descrita a la letra A, número 23 de la calle Buenos Aires. Tiene, además, dos puertas accesorias, una al camino de la Fuente de los Picadores y otra a la citada calle Buenos Aires, sin número. Es la finca número 21.372 de este Registro. Valo-

rada a efectos de subasta en quinientas cincuenta mil pesetas.»

Para el acto de la subasta se ha señalado el día 14 de enero próximo y hora de las once, ante este Juzgado, sito en la calle Góngora, número 20, bajo las condiciones siguientes:

1.ª Para tomar parte en la subasta deberán consignar previamente los licitadores en la Mesa del Juzgado o en el establecimiento público destinado al efecto, una cantidad no inferior al diez por ciento de quinientas cincuenta mil pesetas.

2.ª Que no se admitirán posturas que no cubran por lo menos las dos terceras partes del expresado tipo; haciéndose constar que los autos y la certificación que suple el título de propiedad estarán de manifiesto en Secretaría, entendiéndose que los licitadores aceptan como bastante la titulación y que las cargas o gravámenes anteriores y preferentes, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante lo acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Dado en Córdoba a 6 de diciembre de 1960.—El Secretario (ilegible).—El Juez, Rafael Fernández.—9.202.

GIJON

Don Félix Salgado Suárez, Magistrado, Juez de Primera Instancia número 2 de Gijón.

Hago saber: Que por auto de esta fecha dictado en expediente de jurisdicción voluntaria, se declaró en estado legal de suspensión de pagos y en insolvencia provisional a don Antonio Suárez Alvarez, mayor de edad, casado, industrial, vecino de Gijón, domiciliado en Jove del Medio La Matuca, convocándose a la vez a la Junta general de acreedores prevenida en la Ley especial, para el día 29 de diciembre próximo y hora de las diez de la mañana, en la Sala Audiencia de este Juzgado.

Lo que se hace público a fin de que los acreedores puedan hacer uso de los derechos que la Ley les reconoce y general conocimiento.

Dado en Gijón a 10 de noviembre de 1960.—El Secretario (ilegible).—El Juez, Félix Salgado.—9.198.

MADRID

Don José Luis Ponce de León y Belloso, Juez de Primera Instancia número 8 de esta capital.

Por el presente, y en virtud de lo acordado en los autos que por el procedimiento especial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria se tramitan ante este Juzgado a instancia del Procurador don Bernardo Feljoo Montes, en nombre de don Ramiro Calle Pérez, contra don Juan González Sanz, para la efectividad de un préstamo, se anuncia por tercera vez la venta en pública subasta, sin sujeción a tipo, de la siguiente finca:

«Una tierra de primera clase, radicante en término de Vicálvaro, al sitio denominado «Molino de Viento», de tres fanegas y seis celemines, o sea una hectárea diecinueve áreas y ochenta y cuatro centiares. Linda, Saliente, tierra de la Condesa de la Vega del Pozo; Mediodía, resto de la finca de donde se segregó; Norte, tierra de María y Dolores Najera, y Poniente, camino de Ambroz.»

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 8 de esta capital al tomo 511, libro 110, folio 219, finca 5.686, inscripción tercera.

Para la celebración del remate, que tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en la calle del General Castaños, número 1, planta baja, mano derecha, se ha señalado el día 10 de febrero

próximo, a las once y media de su mañana, fijándose como condiciones las siguientes:

1.ª Para tomar parte en la subasta deberán los licitadores consignar previamente en la Mesa del Juzgado o en la Caja General de Depósitos el diez por ciento en efectivo de la cantidad que sirvió de tipo en la segunda subasta, o sea cincuenta y dos mil quinientas pesetas.

2.ª Podrá hacerse el remate a calidad de ceder a un tercero.

3.ª Los autos y la certificación del Registro de la Propiedad a que se refiere la regla cuarta del mencionado artículo 131, estarán de manifiesto en la Secretaría, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación, así como las cargas anteriores y las preferentes al crédito del actor—si las hubiere—, las cuales quedarán subsistentes, sin destinarse a su extinción el precio del remate y quedando, por tanto, subrogados en la responsabilidad de los mismos.

4.ª Si la postura ofrecida fuese inferior al tipo de la segunda subasta, se dará cumplimiento a lo que establece la regla duodécima del mencionado artículo 131 de la Ley Hipotecaria.

Y para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» con la antelación de veinte días hábiles por lo menos, al señalado para la celebración de la subasta, se expide el presente en Madrid a 9 de diciembre de 1960.—El Secretario (ilegible).—El Juez, José Luis Ponce de León.—9.197.

Por el presente, y en virtud de providencia dictada con esta fecha por el señor Juez de Primera Instancia número 14 en los autos de juicio ejecutivo promovidos a nombre del Banco Hispano Americano, S. A., contra la entidad «Unión Juguetera Española S. A.», sobre reclamación de cantidad, se sacan a la venta en pública subasta, por segunda vez, término de ocho días y precio que se dirá, en tres lotes por separado, los bienes embargados a la sociedad deudora, consistentes en:

Varios muebles y enseres de la industria, que salen por el precio de catorce mil setecientos treinta y siete pesetas cincuenta céntimos.

La juguetería perteneciente y existente en el día de la fecha en la propia industria, que sale por el precio de ciento cuarenta y dos mil ochocientos ocho pesetas veinticinco céntimos; y

Los derechos de traspaso correspondientes al local de negocio, tienda número 2 de la casa número 5 de la calle Duque de Sesto, de esta capital, que sale por el precio de ciento treinta y ocho mil setecientos cincuenta pesetas.

Para cuyo acto de la subasta, que habrá de tener lugar en el local del Juzgado de Primera Instancia número 14 de esta capital, se ha señalado el día 28 del actual, a las doce horas, anunciándose por medio del presente y previniéndose que para tomar parte en la subasta deberán consignar previamente los licitadores el diez por ciento, por lo menos, del precio dicho, sin cuyo requisito no serán admitidos; que no se admitirán posturas que no cubran las dos terceras partes de los expresados tipos, pudiendo hacerlas a calidad de ceder el remate a un tercero; que el adquirente de los derechos de traspaso vendrá obligado a permanecer en el local, sin traspasarlo, durante el plazo mínimo de un año y destinarlo en este tiempo, por lo menos, a negocio de la misma clase al que viene ejerciendo el arrendatario; que la aprobación del remate respecto a tales derechos quedará en suspenso hasta que transcurre el plazo señalado en la Ley de Arrendamientos Urbanos para el ejercicio de tanteo. Y por último, que los autos se hallarán de mani-

fiesto en Secretaría para su examen por el licitador que le interese.

Y para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» se expide el presente en Madrid a 10 de diciembre de 1960.—El Secretario, Manuel Comellas.—El Juez, Juvencio Escribano.—9.176.

* * *

En este Juzgado de Primera Instancia número 25 se tramita expediente de jurisdicción voluntaria promovido por doña María Corrales Chávez, representada por la Procuradora doña Josefina Alzugaray, y cuya solicitante tiene los beneficios de pobreza concedidos, sobre declaración de fallecimiento de su esposo, don Vicente Amorós López, que se ausentó del domicilio conyugal, sito en la calle de la Esgrima, número 9, el 22 de septiembre de 1936, sin que desde indicada fecha se hayan vuelto a tener noticias de dicho señor, lo que se hace público por medio del presente a los fines previstos en el artículo 2.042 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Dado en Madrid a 3 de diciembre de 1960.—El Secretario (ilegible).—El Juez (ilegible).—5.441. 1.ª 16-12-1960

* * *

En el Juzgado de Primera Instancia número 12 de esta capital, Secretaría de don Luis de Gasque, por el Procurador don Angel Deleito Villa, en nombre y con poder especial de don Francisco Caminero Rodríguez, se ha formulado petición de quita y espera en la que para la celebración de la Junta que previene el artículo 1.131 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se ha señalado el día 9 de enero próximo, a las dieciséis horas treinta minutos, en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en el piso segundo de la casa número 1 de la calle del General Castaños, de esta capital, habiéndose acordado convocar a la misma a los acreedores del solicitante, que habrán de concurrir aportando el título de su crédito, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Y para conocimiento del público y su inserción en el «Boletín Oficial del Estado», expido la presente en Madrid a 5 de diciembre de 1960.—El Secretario, Luis de Instancia (ilegible).—5.203. 2.ª 16-12-1960

En virtud de providencia dictada en el día de hoy por el Ilmo. Sr. D. Rafael Gimeno Gamarra, Magistrado y Juez de Primera Instancia número cuatro de esta capital, se hace público, a los efectos del artículo 2.042 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en dicho Juzgado se tramita expediente promovido por doña Nicomedes Viana Hernández, sobre declaración de fallecimiento de su esposo, don Alfredo del Río Amarello, natural de Madrid, hijo de Hilario y de Antonia, que tuvo su último domicilio en esta capital, en la calle del Ancora, número 30, antes 2.º piso segundo, y que se ausentó de dicho domicilio para Barcelona hacia el día 15 de marzo de 1938, sin que a partir de esa fecha volviera a tener su familia la menor noticia del mismo.

Y para su inserción en el «Boletín Oficial del Estado» expido el presente, que firmo, con el visto bueno del señor Juez, en Madrid a doce de noviembre de mil novecientos sesenta.—El Secretario (ilegible).—Visto bueno: El Juez de Primera Instancia (ilegible).—5.203 1.ª 1-12-1960

* * *

Por el presente, y a los efectos prevenidos en el artículo 2.038 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se hace saber que número 12 de Madrid, y a nombre de doña Nicanora Pascual y Pablo, se ha promovido expediente sobre declaración de ausencia de su esposo, don José Gar-

cia Marcos, natural de Toñanes, provincia de Santander, hijo de Juan y de Agustina, vecino que fué de esta capital, calle Montesquiza, número 6, de donde se ausentó el día 20 de marzo de 1939, sin que desde cuya fecha se hayan vuelto a tener noticias suyas.

Madrid, dieciséis de noviembre de mil novecientos sesenta.—El Juez de Primera Instancia (ilegible).—El Secretario, Luis de Gasque.—5.184. y 2.ª 16-12-1960

ORDENES

Don Alfonso de Navasqués de Pablos, Juez de Primera Instancia de la villa y partido de Ordenes.

Hago público: Que en este Juzgado tramitase a instancia de don José Pombo Muño, vecino de Sofán, partido judicial de Carballo, expediente de jurisdicción voluntaria sobre declaración de fallecimiento de sus hermanos de doble vínculo Antonio y Jesús Pombo Muño, vecinos que han sido de la parroquia de Rodiás, término municipal de Cerceda, de donde se ausentaron hace más de cuarenta años.

Dado en Ordenes a 6 de diciembre de 1960.—El Secretario (ilegible).—El Juez, Alfonso de Navasqués.—9.185. 1.ª 16-12-1960

TOLOSA

Don Antonio Nabal Recio, Juez de Primera Instancia de esta villa de Tolosa y su partido.

Hago saber: Que en el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria que se sigue en este Juzgado a instancia del Procurador don José García del Cerro a instancia del Banco Exterior de España, S. A., contra la Empresa «Adolfo Llanos, S. A.», sobre reclamación de 6.241.567,14 pesetas de principal, intereses y costas, he acordado la venta en pública subasta de la finca siguiente, especialmente hipotecada:

«Terreno de veintiséis mil doscientos treinta y dos metros treinta y ocho decímetros cuadrados de extensión superficial, radicante en jurisdicción de Irura y próximo a la carretera general, que linda por Norte con carretera de Irura a Madrid, propiedad de doña Josefa Barrenechea y del caserío Aguirre; al Sur, con terrenos de Katategui-Chuqui, Katategui-aundi; al Este, pertenecidos de Aguirre y de Lasquibar, y al Oeste, con propiedad de don José María Arrieta, de doña Josefa Barrenechea y de Katategui-aundi.

Y dentro del mismo, y lindando, por tanto, por todos sus lados con terreno propio, las siguientes edificaciones:

1. Edificio industrial integrado por una nave de sesenta metros de longitud y veintidós metros ochenta decímetros de fondo, que hacen mil trescientos sesenta y ocho metros cuadrados, destinada a fundición de aceros; instalaciones auxiliares en planta baja y de una planta de sesenta metros de fondo cuatro metros de anchura, destinada a laboratorios, oficinas y dispositivos eléctricos. El tipo de construcción es de una estructura de hormigón armado con arcos prefabricados apoyados y sin atrarantar, cuyo esfuerzo se absorbe por contrafuertes de la misma estructura. El edificio se halla cubierto con viguetas de hormigón armado y urallita. Consta de dos puentes grúas sobre vigas carril a cinco metros treinta centímetros y nueve metros de altura de la rasante de la solera, siendo su altura media de la bóveda. La cubierta de la parte destinada a oficinas es de placas de hormigón y los cerramientos de ladrillo revocado y ventanales de hormigón premoledado.

2. Pabellón industrial, destinado a almacén separado del anterior y perpendicular a él de treinta metros de longitud por once metros cuarenta centímetros de anchura, que hacen trescientos cuarenta y dos metros cuadrados, con postes,

vigas y cubierta de hormigón armado. Los cerramientos, de ladrillo y ventanales de hormigón premoledado. Su altura se de cuatro metros cincuenta centímetros entre suelo y techo.

3. Depósito elevado de agua, construido de hormigón armado, para una capacidad de sesenta metros cúbicos, sobre dos costillas perpendiculares de hormigón de forma hexagonal. Tiene una altura de dieciséis metros desde la rasante del terreno y contiene su caseta de bomba tomando el agua de pozos existentes en el propio solar.

Obras de urbanización consistentes en construcción de una calle de acceso para tráfico rodado, arrancando desde la carretera general de Madrid a Irura, con pavimento resistente para carga importante, construido a base de firme de piedra revestido con rebebo y limitado por bordillo de hormigón premoledado y las aceras para peatones.

Saneario general para aguas negras y de lluvia, con colector que vierte al río Oria, y conducción del alumbrado eléctrico, tomando desde la línea de alta tensión para usos industriales y alumbrado general.

Inscrita al tomo 566, libro 9 de Irura, folio 108, finca 333, del Registro de la Propiedad de esta villa, inscripción tercera

Para el acto del remate, que tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en la plaza de la Justicia, número 1, de Tolosa, se ha señalado el día 17 de enero próximo, a las once de su mañana, bajo las siguientes condiciones:

Primera.—Sirve de tipo para la subasta la cantidad de diez millones de pesetas, pactado por las partes en la escritura de constitución de hipoteca, y no se admitirá postura alguna que no cubra dicha suma.

Segunda.—Para tomar parte en la subasta deberán los licitadores consignar previamente en la Mesa del Juzgado o establecimiento destinado al efecto una cantidad igual, por lo menos, al diez por ciento de la que sirve de tipo, sin cuyo requisito no serán admitidos, cantidades que serán devueltas a sus respectivos consignantes, excepto la que corresponda al mejor postor, que quedará como garantía de la obligación que contrae y, en su caso, como parte del precio de la venta.

Tercera.—Los autos y la certificación correspondiente del Registro de la Propiedad se hallan de manifiesto en la Secretaría del Juzgado para los que deseen tomar parte en la subasta, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación y que las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes, sin destinarse a su extinción el precio del remate, quedando el rematante subrogado en la responsabilidad de los mismos.

Dado en Tolosa a 1 de diciembre de 1960.—El Secretario Lázaro Alvarez.—El Juez, Antonio Nabal.—9.188

VILLA FRANCA DEL BIERZO

Don Manuel Rubido Velasco, Juez de Primera Instancia de Villafranca del Bierzo y su partido.

Por el presente edicto hago saber: Que en este Juzgado, y a instancia de doña Estrella Rodríguez Rodríguez, vecina de Rubián de Cima, se tramita expediente sobre declaración de fallecimiento de su marido, don Eduardo Pereira Gayoso, hijo de Francisco y de Dolores, natural de San Martín de Vascos (Lugo) y vecino que fue de Fabero.

Lo que se hace público a los efectos del artículo 2.042 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Villafranca del Bierzo, 15 de octubre de 1960.—El Secretario (ilegible).—El Juez, Manuel Rubido.—9.203. 1.ª 16-12-1960