

IV. ADMINISTRACION DE JUSTICIA

TRIBUNAL SUPREMO

SALA PRIMERA

Sentencias

En la villa de Madrid a 15 de octubre de 1960; en los autos incidentales sobre resolución de contrato de arrendamiento, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 5 de los de Valencia, y en grado de apelación ante la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de dicha capital, por don José María Lahoz Carbonell, industrial y vecino de Valencia, contra don Juan Domínguez Santa Teresa, industrial y de la misma vecindad; pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto por el demandado, representado por el Procurador don Manuel Lucas Lucas y defendido por el Letrado don Emilio Lavin Alonso; no habiendo comparecido ante este Tribunal Supremo el demandante y recurrido;

RESULTANDO que mediante escrito de fecha 24 de febrero de 1958, el Procurador don Salvador Alfonso Tramoyeres, en nombre y representación de don José María Lahoz Carbonell, dedujo ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de los de Valencia, demanda contra don Juan Domínguez Santa Teresa, alegando como hechos:

Primero.—Que el actor es propietario, entre otros pisos, de la planta baja izquierda entrando en la casa número 51 de la calle de Gabriel Miró, antes 57 de la calle de Fresquet, de Valencia, según se acreditaba con la copia de la escritura de compraventa, que se acompañaba, inscrita en el Registro de la Propiedad de Oriente al tomo séptimo, libro segundo de afueras, folio 184, finca número 131. Inscripción segunda.

Segundo.—Que de dicha planta baja es arrendatario el hoy demandado, don Juan Domínguez, desde antes de adquirirla el actor, quien tiene establecida en la misma su industria de estampación de metales y fabricación de lámparas, satisfaciendo un alquiler mensual, deducidos impuestos y cargas sociales, de 311 pesetas con 45 céntimos.

Tercero.—Que hacía un par de meses aproximadamente, el actor tuvo noticias de que don Juan Domínguez Santa Teresa, había subarrendado parte del local que se menciona en el hecho precedente, a don José Zuriaga Bellver; con la natural sorpresa, puesto que el señor Domínguez nada le había comunicado al efecto, procedió el actor a realizar las oportunas averiguaciones pudiendo comprobar que efectivamente existía el subarriendo de parte de la referida planta baja, en la que además de la industria propiedad del arrendatario, don Juan Domínguez Santa Teresa, de estampación de metales y fábrica de lámparas, don Juan Zuriaga Bellver, tiene instalado su taller e industria de herrero-cerrajería y reparación de neveras, así como también servicio telefónico a su nombre con el número 250339; que a los efectos oportunos se acompañaba certificado de la Administración de Rentas Públicas que acreditaba que don Juan Zuriaga Bellver tenía establecida en la planta baja izquierda de la casa número 51 de la calle de Gabriel Miró, de Valencia, en su industria de herrero-cerrajería, librado por dichas oficinas en 17 de enero de 1958.

Cuarto.—Que don Juan Domínguez no estaba autorizado para subarrendar el todo ni parte del local planta baja que le tiene tomado en arriendo al actor, y ello no obstante y aunque don José María Lahoz no podía precisar el precio del subarriendo, puesto que maliciosamente lo ocultaban el subarrendador y subarrendatario, los hechos evidenciaban la existencia del subarriendo de parte de la planta baja, motivo del presente juicio, el cual, por haberse llevado a efecto sin la expresa autorización del propietario, como establece la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, era causa de resolución de contrato y motivo legal suficiente para la interposición de esta demanda, y después de citar los fundamentos legales que estimó de aplicación, terminó suplicando se dictara sentencia declarando haber lugar a la resolución de contrato del local litigioso, por apreciar la existencia de la causa de subarriendo invocada, y condenando al demandado a que deje enteramente libre y a disposición del demandante, señor Lahoz, el indicado inmueble, apercibiéndole de lanzamiento si no lo verifica e imponiéndole las costas del juicio.

RESULTANDO que admitida a trámite la demanda y emplazado el demandado, don Juan Domínguez Santa Teresa, se personó en los autos representado por el Procurador don José Cervera Gay, el cual, por medio de escrito de fecha 20 de marzo de 1958, contestó y se opuso a la demanda, alegando como hechos:

Primero.—Que nada tenía que objetar el demandado al título de propiedad que el demandante invoca respecto a la planta baja a que este juicio se refiere.

Segundo.—Que era cierto que don Juan Domínguez Santa Teresa es arrendatario, desde el año 1932, de la planta baja de referencia, en la que tiene establecida su industria de estampación de metales y fabricación de lámparas, y también su vivienda y la de sus familiares, siendo el alquiler total que en la actualidad satisface el de 362 pesetas con 13 céntimos mensuales, incluidos todos los aumentos y repercusiones.

Tercero.—Que rechazaba por incierta la versión de los hechos que exponía la parte actora en este hecho de la demanda, de la que deducía, sin base lógica alguna, la existencia de un supuesto subarriendo parcial de la planta baja en litigio a favor de don Juan Zuriaga Bellver; que la realidad era que este señor, que es yerno del arrendatario, señor Domínguez, habitaba con su esposa, hija del demandado, en otra finca de la misma calle de Gabriel Miró, número 21, y hacía poco más años, a finales de 1955, la quebrantada salud de la esposa, del señor Domínguez, impuso el que ambas familias se reuniesen en un solo domicilio, con la finalidad de que la hija del demandado atendiese y cuidase de la esposa de éste en el mismo domicilio, y el señor Zuriaga Bellver, con su esposa, pasaron a habitar en aquella fecha en la planta baja a que este juicio se refiere, hecho natural y lógico y que en manera alguna autoriza a suponer la existencia de ningún subarriendo; ahora bien, como el yerno del señor Domínguez es de oficio mecánico de frigoríficos y ese oficio ya lo ejercía cuando habitaba en su anterior domicilio de la calle de Gabriel Miró, número 21, no había razón para que dejase de hacerlo cuando trasladó su vivienda a la de su suegro, y así lo hizo, y ese era el motivo por el que el señor Zuriaga figura como contribuyente

matriculado en la planta baja en litigio; pero había de hacer constar que ese oficio de mecánico de frigoríficos no lo ejerce o desarrolla en su domicilio, ya que dada la naturaleza de las instalaciones que repara ha de hacerlo en el mismo lugar en que están montadas, por lo que podía afirmarse que ninguna actividad industrial desarrolla en la planta baja en litigio, donde únicamente tiene su vivienda; que en cuanto al teléfono que se dice de adverso está abonado a nombre del señor Zuriaga, con el número 250339, es en realidad el que siempre ha tenido el demandado, señor Domínguez, abonado a su propio nombre, desde hace muchos años, aunque en el listín de la guía telefónica figura también el señor Zuriaga con ese número, como pudiera figurar su esposa o cualquier otro familiar, pagando un pequeño suplemento por la inserción del nombre, distinto del abonado; que había de aclararse que, por dificultad de conseguir un teléfono en estos últimos años, y dada la necesidad que tenía el señor Zuriaga de recibir los avisos de sus clientes para acudir a reparar los frigoríficos, convino con su suegro, el demandado, de que éste se hiciese cargo de esos avisos para transmitirlos, y para mejor orientación de aquellos clientes del señor Zuriaga, el nombre de éste comenzó a figurar en la guía telefónica, ocho o diez años, con el número de su suegro; que este antecedente demuestra lo lógico de las conclusiones y deducciones del demandante, pues si viviendo el señor Zuriaga en otro domicilio aparecía su nombre como abonado al teléfono del demandado, ello no puede suponer ninguna presunción de subarriendo, ya que entonces ni siquiera como vivienda disfrutaba el señor Zuriaga de la menor parte de la planta baja en litigio; que, en conclusión, el arrendatario demandado tiene acogidos en su propio domicilio a su hija y a su yerno con la finalidad de estar mejor atendida su esposa, enferma de cuidado, pero sin que el yerno desarrolle actividad industrial alguna en la planta baja en litigio, ya que su oficio de mecánico de frigoríficos lo desarrolla a domicilio, en el de los propios clientes, adonde se traslada cuando es avisado con su maletín de herramientas para proceder a la reparación o corrección de los defectos o averías que se presenten, por lo que en manera alguna puede afirmarse que el demandado haya subarrendado la planta baja en cuestión.

Cuarto.—Que, efectivamente, el demandado, señor Domínguez, no está autorizado para subarrendar, pero tampoco ha subarrendado ni en todo ni en parte el local de que es arrendatario, y no supone ese tipo de contrato accesorio el hecho de alojar a sus hijos en la parte destinada a vivienda; así, pues, la demanda carecía de toda base real y debía ser desestimada, y después de citar los fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó con la súplica de que se dictara sentencia desestimando la demanda y absolviendo de ella al demandado, con imposición de las costas del juicio al actor.

RESULTANDO que recibido el juicio a prueba, a instancia del actor se practicó la de confesión en juicio del demandado, documental y testifical; y a propuesta de la parte demandada tuvieron lugar igualmente las de confesión en juicio del demandante, documental y testifical; y unidas las pruebas a los autos y seguido el juicio por sus trámites oportunos, el Juez de Primera Instancia del Juzgado nú-

mero 5 de los de Valencia, con fecha 27 de agosto de 1958 dictó sentencia por la que, desestimando en todas sus partes la demanda formulada por don José María Lahoz Carbonell contra don Juan Domínguez Santa Teresa, absolvió a este último de aquélla, condenando al demandante al pago de las costas.

RESULTANDO que interpuesta apelación contra dicha sentencia del Juez por el demandante, don José María Lahoz Carbonell, se admitió en ambos efectos, y sustanciada la alzada por sus pertinentes trámites, la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valencia, con fecha 18 de abril de 1959, dictó sentencia por la que, con revocación de la apelada, declaró resuelto el contrato de arrendamiento que vincula a las partes del local litigioso, y condenó al demandado a dejar enteramente libre y a disposición del actor el indicado inmueble, apercibiéndole de lanzamiento si no lo desaloja, imponiéndole las costas de primera instancia, sin hacer expresa condena de las causadas en la apelación.

RESULTANDO que el Procurador don Manuel Lucas Lucas, en nombre de don Juan Domínguez Santa Teresa, ha interpuesto ante este Tribunal Supremo recurso de injusticia notoria, fundado en las causas tercera y cuarta del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por los siguientes motivos:

Primero. Amparado en la causa tercera de dicho artículo 136. Injusticia notoria por infracción de los artículos 1.249 y 1.253 del Código Civil y doctrina legal del Tribunal Supremo que los desarrolla; alegando que la afirmación de la Sala de la Audiencia de Valencia, en la sentencia recurrida, de que en el caso que nos ocupa «existen en autos aquellas vehementes presunciones que reiteradamente viene proclamando la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que conducen a sostener la real existencia de un subarriendo» (primer considerando), demuestra paladinamente que el subarriendo estimado como causa de resolución del contrato de arrendamiento del local, del que es titular arrendatario el recurrente, no cuenta con ninguna prueba directa, sino que es deducido de aquellos otros hechos que también cita, haciendo así aplicación de lo establecido en el artículo 1.253 del Código Civil, uno de los preceptos legales que se denuncian en este motivo como infringidos por aplicación indebida—aunque no lo mencione expresamente el Tribunal sentenciador—, pues aparte del error de hecho en la apreciación de la prueba de que se tratará en otro motivo, la remisa fáctica que establece la sentencia impugnada no permite legalmente llegar a la conclusión de la existencia del subarriendo; que también admite aquella resolución; que la finalidad de las presunciones es dar por existente un hecho si concurre con otro antecedente, y para que sea admisible, es preciso que el hecho base esté completamente demostrado (artículo 1.249 del Código Civil), y, además, que entre el hecho probado y el que haya de deducirse exista un enlace preciso y directo, según las reglas del criterio humano (artículo 1.253); que en este sentido, este Tribunal Supremo tiene dicho que «la facultad de establecer presunciones, atribuida por la Ley al Juez, no significa que puedan establecerse con el nombre de enlace, deducciones que la Ley no permite, ni dar a los hechos significación de que carecen» (sentencias de 11 de octubre de 1906, 12 de noviembre de 1904, 6 de abril de 1911, 8 de junio de 1936, 22 de febrero de 1943 y 3 y 6 de mayo de 1944); la sentencia de 11 de abril de 1947 dice que «por la especial naturaleza de las presunciones judiciales basta para su admisión que las partes afirmen el hecho de que han de deducirse y que esté convenientemente acreditado por los demás medios admitidos por el artículo 1.215 del Código Civil», y que «el enlace ha de

consistir en la conexión y congruencia entre ambos hechos, de suerte que la realidad de uno conduzca al conocimiento del otro...» (sentencias de 12 de noviembre de 1904, 17 de mayo de 1913, 5 de marzo de 1931, 17 de mayo de 1941 y 12 de abril de 1942); que se sientan como probados en la sentencias recurrida los siguientes hechos:

Primero. Que el señor Zuriaga viene figurando con su nombre y apellidos en la lista o guía de teléfonos en la sección correspondiente, aunque no como abonado, con inserción complementaria desde hace unos diez años que el referido inquilino suscribió el contrato.

Segundo. Que dicho presunto subarrendatario hace unos dos años se trasladó con su esposa, hija de aquél, a vivir en el mismo local de autos, desde cuya fecha constituyen un hogar común.

Tercero. Que de los dichos de la portera de la casa y de otro testigo por referencia de la misma afirmaron la pregunta referente a que dicho señor Zuriaga se halla establecido en el local de autos dedicado a la reparación de neveras, añadiendo otro de los testigos que el taller lo tiene instalado este señor en la parte posterior de la casa y el inquilino en la anterior, y que ha visto entrar alguna nevera; y

Cuarto. Que dicho señor Zuriaga aparece encuadrado en la matrícula industrial bajo el epígrafe de herrero-cerrajero como ejerciendo en el propio local de autos; que entrando en el examen, por separado, de los autos que se han citado, de la sentencia recurrida, se tiene:

Primero. Que el hijo político del arrendatario figure con su nombre y apellidos en la guía de teléfonos, este simple dato no presupone la existencia de un subarriendo «de local» de negocio, ya que, como recoge el Juez «a quo» en su sentencia, el abonado por contrato de publicidad lo es don Juan Domínguez Santa Teresa, es decir, el arrendatario, mientras que su hijo político, el señor Zuriaga, aparece con el mismo número, como inserción supletoria en el alfabético, sin que se haga mención a industria, profesión u oficio, a modo de anuncio de una actividad suya en el local de litis; que se trata de un medio para recibir los avisos de las personas que a él acuden para que les repare los frigoríficos, que no supone ocupación de espacio y que tiene como explicación la dificultad de conseguir teléfono directo y propio en su domicilio, pues no se olvide que esta inserción supletoria figura ya con anterioridad a vivir en el local de su suegro, por lo que de este hecho no puede deducirse, como se hace en la sentencia recurrida, ninguna consecuencia corroborativa de que el hijo político del demandado ejerza su industria en el local de autos, con el detalle, muy significativo, de que en la inserción supletoria del teléfono a nombre del señor Zuriaga no se hace referencia a industria o negocio en el local.

Segundo. Que del hecho cierto y probado de que con el señor Domínguez, arrendatario del local, convivan en su propio domicilio su hija y su yerno, formando un hogar común, no cabe tampoco presumir un subarriendo, puesto que esta situación está prevista e implícitamente autorizada en la Ley de Arrendamientos Urbanos, párrafo primero de su artículo 5.º, en el que se contempla el supuesto de que en el local tengan su vivienda familiares del arrendatario, sin que tal ocupación deba considerarse subarriendo.

Tercero. Que no puede ser base para una presunción, como la que sienta la Audiencia de Valencia, la débil prueba testimonial que invoca la sentencia recurrida, por tratarse de declaraciones de la portera del inmueble, y por ello en relación de dependencia con el propietario demandante y de otros dos testigos, que como única razón de ciencia tienen, en realidad, las manifestaciones de la propia portera.

Cuarto. Que el señor Zuriaga contribuya al Tesoro por el concepto de industrial no supone necesariamente que ejerza industria en el local de la calle de Gabriel Miró, número 51, y no lo hace por la sencilla razón, entre otras, de que su profesión no necesita «establecimiento o taller»; que si se hace mención en el documento extendido por la Administración de Rentas Públicas de la calle y número anteriormente citado como lugar donde está establecida la industria, lo es porque allí tiene su domicilio el contribuyente, y el documento referido es un impreso para supuestos generales y no para casos, como el que nos ocupa, en que no es necesaria la existencia de un local; contémplese, por ejemplo, el pintor que tributa por industrial y que en el impreso ha de figurar como lugar de la industria el domicilio de su titular, y se sabe que «esa industria» ha de realizarse necesariamente en los domicilios de los clientes; que es cierto que el señor Zuriaga contribuye como industrial; es también cierto que el abono de esa contribución «de facultas» para tener un taller—aunque no lo tiene—; pero no es menos cierto que este simple detalle de tributar como industrial herrero-cerrajero—y cumplir por ello con lo ordenado en el artículo 1.º, bases primera y segunda del Real Decreto de 11 de mayo de 1926—no puede por sí solo servir de base para perjudicar a un tercero, en este caso el arrendatario, al que se puede prohibir por el propietario que otro que no sea el propio arrendatario desempeñe función o industria en el local arrendado, pero no más; que en definitiva, el que tenga una profesión sujeta al abono de contribución industrial no supone necesariamente que la misma se desarrolle en el local donde se habite, ni siquiera que se desarrolle, ya que dada la naturaleza de la industria que ejerce no se requiere local siquiera, y toda «su actividad industrial» lo es, como se recoge en la sentencia del Juez «a quo» «en los domicilios de sus clientes, a los que se trasladaba con un maletín de herramientas», extremo plenamente acreditado y reconocido por todos los testigos, tanto los del demandante como los del demandado; y a mayor abundamiento, de ejercer industria en el local de autos, el señor Zuriaga figuraría necesariamente encuadrado en el Sindicato correspondiente, y al folio 37 aparece una certificación del Jefe del Sindicato Provincial del Metal de Valencia, que afirma que dicho señor no aparece en los censos de dicho Sindicato como industrial dedicado a herrero-cerrajero y reparación de neveras; que no puede servir como prueba básica y primaria para una presunción de subarriendo el certificado de la contribución que aparece unido a los autos, puesto que de ser así, se llegaría al absurdo de que bastaría que una persona se diera de alta como ejerciente de una industria en el domicilio de otra—incluso sin conocimiento de ésta—para que existiese subarriendo, aunque no se diese el supuesto principal para ello, cual es la «utilización» del local; que si al hecho cierto, reconocido por los testigos de ambas partes, de que Zuriaga «su industria» la realiza trasladándose con un maletín de herramientas a los domicilios de los clientes, y del hecho, también reconocido, incluso por la portera, de que el taller del arrendatario es muy reducido y está todo el ocupado por sus máquinas y herramientas, se pregunta dónde está la ocupación por parte del señor Zuriaga que determinaría el subarriendo: el Tribunal Supremo, en su sentencia de 21 de diciembre de 1955, afirma que «el hecho de que en unas facturas aparezca el supuesto subarrendatario como vendedor de escobas y pulseras en el local arrendado no prueba por sí solo la existencia del subarriendo, pues indican como referencia o dirección el local de éste, lo que no comportando ocupación de espacio, denota un modestísimo tráfico que no exige más material».

zación que la indicación del lugar donde sus titulares o algunos de ellos trabajan como productores»; que la sentencia recurrida ha sometido a revisión las declaraciones de hechos y jurídicas realizadas por el Juzgado de Primera Instancia, que fijó los hechos de la parte demandada en relación con el uso del local de autos; determinó si tales hechos revestían presunciones de subarriendo, y, por último, fijó los efectos de las anteriores premisas en relación con la pretensión de la parte demandante, y si resulta indudable la facultad de la Sala para revisar los juicios jurídicos formulados por el Juez «a quo», no puede decirse lo propio de la fijación de los hechos, ya que el presupuesto fáctico sentado por aquel Juez vincula al Tribunal «ad quem» la Audiencia Territorial de Valencia; que, en definitiva, el señor Zuriaga convive con el arrendatario porque, como familiar suyo, está permitido por la Ley dicha convivencia; figura con inserción suplementaria, en la sección alfabética, de la guía telefónica—sin referencia alguna a profesión o industria—porque allí tiene su domicilio; abona contribución industrial porque se lo exige la Ley, y no utiliza el local donde habita para su profesión por no ser necesario—aparte la prohibición—, dada la naturaleza de la misma; que lo expuesto lleva a considerar que no está demostrado el hecho del que habría de deducirse la presunción de subarriendo; que el hijo político del arrendatario utilizaba «el local» no sólo como vivienda, sino además para el ejercicio en él de su profesión o industria, que es precisamente el punto discutido, y al ser así, se infringe, por indebida aplicación, el artículo 1.249 del Código Civil; y por otra parte, al no existir, como no existe, entre lo efectivamente probado, que el hijo político del arrendatario habita en el local y paga contribución industrial, y la presunción que deduce la Audiencia sentenciadora de ello, el enlace preciso y directo que exige el artículo 1.253 del mismo Código Civil se considera infringido igualmente por indebida aplicación el citado precepto.

Segundo. Amparado en la causa cuarta del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; manifiesto error de hecho en la apreciación de la prueba, al no haberse valorado en su verdadera significación, por la Audiencia, documentos unidos a los autos; alegando que aunque la afirmación hecha en la sentencia recurrida de que «de los dichos de la portera de la casa y de otro testigo por referencia de la misma afirmaron la pregunta referente a que dicho señor Zuriaga se hallaba establecido en el local de autos dedicado a la reparación de neveras, añadiendo otro de los testigos que el taller lo tiene instalado este señor en la parte posterior de la casa y el inquilino en la anterior...», si sería deducción lógica afirmar también la existencia del subarriendo, éste no puede admitirse, porque las presunciones no sólo exigen el enlace racional a que se refiere el artículo 1.253 del Código Civil, sino que también sea cierto y acreditado el hecho de que deriva la conclusión, a tenor de lo que dispone el artículo 1.249 del mismo texto legal; que en el presente caso no está acreditado el hecho del que habría de deducirse la presunción de subarriendo: la utilización por parte del señor Zuriaga del local para fines de su profesión o industria, y con arreglo a documentos existentes en autos se demuestra de forma evidente el error de hecho en que ha incurrido la Sala sentenciadora al apreciar la prueba practicada; efectivamente, al folio 62 aparece oído de la Compañía Telefónica Nacional de España en el que se hace constar que don Juan Zuriaga Bellver figura en la guía telefónica de Valencia, con el número 250339, no como abonado, sino como inserción suplementaria; que viene apareciendo desde hace ocho años con el número antiguo en el alfabé-

tico, y se afirma también que el abonado al indicado número es don Juan Domínguez Santa Teresa, es decir, el arrendatario del local; que el contenido de este documento pone de manifiesto el error cometido por la Sala de la Audiencia al valorar la prueba y las conclusiones a que llega, pues si viviendo el señor Zuriaga en otro domicilio aparecía ya su nombre con inserción suplementaria, en el alfabético, al teléfono de su padre político y en el domicilio de éste, este hecho no puede servir de base para llegar a la conclusión o presunción de que se ejerce industria en el local de autos, máxime cuando no se hace referencia en la guía telefónica a profesión o industria del tan citado señor Zuriaga en el local de autos, que ni siquiera como vivienda era disfrutada por él en un principio; que no ha tenido tampoco en cuenta la Sala sentenciadora, al valorar la prueba, el contenido del documento que figura al folio 37, en el que por el Jefe del Sindicato Provincial del Metal de Valencia se afirma que José Zuriaga Bellver no figura en los censos de dicho Sindicato como industrial dedicado a herrero-cerrajero y reparación de neveras; y no se ha tenido en cuenta este documento porque, de haberlo sido, la conclusión de la Audiencia hubiera sido otra distinta, como lo fué la del Juzgado de Primera Instancia, ya que de existir el taller que se denuncia por el demandante o desarrollar actividad el pariente del arrendatario en el local objeto del procedimiento, dicho señor necesariamente habría de figurar encuadrado como industrial en el Sindicato correspondiente; y si no figura es por la razón que se ha repetido de que su industria se limita a realizar los trabajos propios de ella en los domicilios de los clientes—para lo que es imprescindible pagar contribución industrial—sin necesidad de taller, por lo que no figura en el Sindicato como industrial, ni en el suplementario de la guía telefónica con referencia a industria de clase alguna; que estos documentos, unidos a los autos, desvirtúan plenamente la afirmación del demandante, recogida en la sentencia recurrida, de que el señor Zuriaga no sólo vivía en la planta baja de la calle de Gabriel Miró, número 51, de Valencia, de la que es titular arrendatario el recurrente, sino que además desarrollaba en la misma su actividad industrial, y al haberlo estimado así, la sentencia adolece de error de hecho que se denuncia en este motivo; y es que la Audiencia ha fallado no por el resultado conjunto de la prueba, sino de parte de la misma, o mejor aún, en base solamente a las manifestaciones de la portera de la finca, que es quien afirma que el señor Zuriaga ejerce la industria en el local objeto de autos—los demás testigos dan como razón de conocimiento lo que les ha dicho la propia portera—, y siendo así que esta prueba es sumamente débil y además se halla en contradicción con las demás que quedan referidas—aun sin contar con las declaraciones de otros testigos de mayor crédito que también depusieron en autos afirmando lo contrario—, es evidente el error de hecho en que ha incurrido la Audiencia, que no se hubiera producido de haber considerado las pruebas en su conjunto o apreciando en su justo valor la documental aportada—con la dificultad existente para el recurrente de presentar pruebas sobre hechos negativos—, con el consiguiente resultado distinto para el fallo, ya que prescindiendo de esas declaraciones que menciona la sentencia—desvirtuadas por el resto de la prueba—, no puede reputarse probado el ejercicio de industria por el señor Zuriaga, que se da por supuesto, y al no estar acreditado ese hecho, queda sin base la presunción de él obtenida, por virtud de lo dispuesto en el artículo 1.249 del Código Civil antes citado, por lo que con referencia a la forma en que ha sido valorada la prueba, este recurso se somete al examen de este Tribunal a los fines de

justicia al mismo encomendados, fiscalización de este Tribunal que se recoge en las sentencias de 22 y 28 de abril de 1952; y

Tercero. Amparado en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; injusticia notoria por aplicación indebida de la causa segunda del artículo 114 de la citada Ley; alegando que, como consecuencia de la errónea interpretación de los hechos que se ha combatido en el motivo que precede, la Sala de la Audiencia ha aplicado indebidamente la causa segunda del artículo 114 de la Ley citada, prevista para supuestos distintos de los que realmente se dan en este caso; que reiterada jurisprudencia (sentencias, entre otras, de 31 de mayo, 2 de junio, 14 y 30 de octubre y 24 de noviembre de 1952, y 17 de mayo, 15 y 25 de junio, 31 de octubre y 8 de noviembre de 1955), en el sentido de que todo recurso, amparado en esta causa tercera por infracción de precepto legal, ha de tener por base los hechos afirmados en la sentencia de instancia, a menos de que fuesen debidamente combatidos, evidenciando de forma adecuada el error del juzgador al apreciar las pruebas al amparo de la causa cuarta, única viable a tal efecto; que la Sala de la Audiencia, al estimar la demanda y acordar, en consecuencia, la resolución del contrato de arrendamiento que vincula al recurrente con el demandante, aplica la causa segunda del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, incurriendo con ello en el error que se denuncia, y que ha dado lugar a la infracción, por indebida aplicación, del precepto legal citado:

RESULTANDO que admitido el recurso, y no habiéndose personado en este Tribunal Supremo la parte recurrida, quedaron concluidos los autos para sentencia:

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Eduardo Ruiz Carrillo:

CONSIDERANDO que la circunstancia de ser hija y yerno los terceros que sin consentimiento del arrendador conviven con el arrendatario en el local de negocio arrendado, obsta a la presunción de subarriendo elaborada por el juzgador de instancia sin correcta sujeción a las Leyes de la lógica o de la sana crítica, cuyo defecto, debidamente denunciado, priva a tal medio de prueba de la fuerza probatoria que los artículos 1.249 y 1.253 del Código Civil confieren sólo a la presunción que reúne aquellos requisitos deficientes en el presente caso, en el que por no poder reputarse probado el subarriendo no es lícita la aplicación de la causa segunda del artículo 114 de la vigente Ley de Arrendamientos de Edificaciones Urbanas, que exige la existencia de tal contrato, ya que el uso del teléfono y la domiciliación de la deuda tributaria por el ejercicio de una profesión u oficio o de una pequeña industria doméstica en la vivienda del local de negocio por un hijo político no ofrecen por sí base suficiente por inequívoca, a la inducción del subarriendo, de una convivencia familiar con familiares fines.

Fallamos que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto por don Juan Domínguez Santa Teresa contra la sentencia que con fecha 18 de abril de 1959 dictó la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valencia; declaramos ineficaz dicha sentencia y, en consecuencia, confirmamos la pronunciada por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de la expresada capital con fecha 27 de agosto de 1958 desestimando la demanda formulada por don José María Lahoz Carbonell contra don Juan Domínguez Santa Teresa, absolviendo a éste de la referida demanda; sin especial mención de costas de la apelación y de este recurso; y librese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala que remitió.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Es-

tado» e insertará en la «Colección Legislativa», pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—Manuel de la Plaza.—Manuel Ruiz Gómez.—Francisco Arias.—Eduardo Ruiz.—Baltasar Rull. (Rubricados.)

Publicación.—Leida y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Eduardo Ruiz Carrillo, Magistrado de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo, Ponente que ha sido en estos autos, celebrando audiencia pública la misma en el día de su fecha, de que como Secretario certifico.—Emilio Gómez Vela.

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

ALCAZAR DE SAN JUAN

En virtud de lo dispuesto por el señor Juez de Primera Instancia de esta ciudad y su partido en providencia fecha dieciséis de los corrientes, dictada en expediente de suspensión de pagos del comerciante de Tomelloso don Eustasio González López, se hace público a todos sus acreedores e interesados que, por resolución de dicho señor Juez, adoptada en la Junta de acreedores celebrada en este Juzgado el día catorce próximo pasado, se ha declarado concluso el expediente, por no haber concurrido el número legal de acreedores necesarios para la construcción de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo quinto del artículo 13 de la Ley de 26 de julio de 1922.

Y para que sirva de publicidad dicho acuerdo a los efectos procedentes, se expide el presente, que firmo en Alcazar de San Juan a dieciséis de diciembre de mil novecientos sesenta.—El Secretario, José L. Molinuevo.—5.642.

MADRID

Por el presente, el señor Juez de Primera Instancia número 15 de Madrid hace saber la existencia en dicho Juzgado de expediente para obtener la declaración legal de ausencia de Juan Antonio Peláez Jiménez, hijo de Manuel y de Luisa, natural de Madrid, que tuvo su último domicilio en esta capital calle de Don Ramón de la Cruz, número 94, y el que se ausentó de España, habiéndose recibido sus últimas noticias, desde Venezuela, en el mes de noviembre de 1956, sin que desde entonces hayan vuelto a tenerse noticias de su paradero; cuyo expediente se tramita a instancia de su esposa, doña Mercedes Armentia Zuazu.

Dado en Madrid a 11 de noviembre de 1960.—El Secretario, Nicolás Cortés.—El Juez, Antonio Laguna Serrano.—5.402.
y 2.ª 30-12-1960

En el Juzgado de Primera Instancia número diecisiete de esta capital se tramita expediente promovido por don Luis Blázquez Marcos, Registrador de la Propiedad, que últimamente sirvió el número tres de esta capital y anteriormente los de Chelva, León, Logroñán, Cáceres, Almendralejo y Sevilla (Mediodía), sobre devolución al referido solicitante de la fianza constituida para garantizar el ejercicio de su cargo; habiendo acordado por providencia del día de hoy anunciar al público la solicitud de devolución de dicha fianza a fin de que todos aquellos que tuvieran alguna acción que deducir contra el repetido solicitante presenten en el plazo de tres meses, contados desde el día de la publicación del presente, la oportuna reclamación.

Dado en Madrid para su inserción de oficio en el «Boletín Oficial del Estado» a veintiuno de junio de mil novecientos sesenta.—El Juez.—El Secretario.—5.657.

MONDOÑEDO

Don Vicente García Rodeja y Fernández, Juez de Primera Instancia de este partido judicial de Mondoñedo.

Hago saber: Que en este Juzgado se tramita expediente sobre declaración de fallecimiento de doña María Antonia Teijeiro Otero, mayor de edad, hija de Daniel y Josefa, natural del barrio de Formigueiro, de esta ciudad de Mondoñedo, en donde residió hasta hace unos treinta y cinco años en que se ausentó para la República Argentina, no teniéndose desde entonces noticias de la misma. Publicándose el presente a fin de que las personas que tengan noticias de su existencia o paradero lo manifiesten en este Juzgado dentro del término de quince días.

Mondoñedo, 3 de diciembre de 1960.—El Juez, Vicente García.—El Secretario.—9.492. 1.ª 30-12-1960

SABADELL

En virtud de lo acordado por el señor Juez de Primera Instancia de esta ciudad y su partido en los autos sobre procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, seguido en este Juzgado a instancia de Caja de Ahorros de Sabadell, contra doña Teresa Gracia Almonacid y don Lorenzo Llobet Gracia, por el presente se anuncia la venta en pública subasta, por primera vez, término de veinte días y tipo el fijado en la escritura de constitución de hipoteca, de las siguientes fincas, especialmente hipotecadas:

1. Un edificio señalado con los números doscientos cincuenta y seis, doscientos cincuenta y ocho y doscientos sesenta en la calle de las Tres Cruces, de esta ciudad de Sabadell, compuesta de una cuadra lateral y una casa-habitación, divididos por un patio y un pasillo central, que tiene salida a la calle de Tres Cruces, al cual da frente, y ocupan aproximadamente la mitad de la edificación, estando el resto por otra cuadra, en todo su largo y ancho, con un patio al detrás de dicha cuadra; ocupando lo edificado la superficie total de ochocientos trece metros y cincuenta y un decímetros cuadrados, y el patio ciento cincuenta y ocho metros y cincuenta y un decímetros, o sea una cabida total, edificación y patio, de novecientos sesenta y un metros y noventa y un centímetros, aproximadamente; que linda: por su frente, Norte, con la calle de las Tres Cruces; por la derecha entrando, Poniente, con finca de Jaime Vidal Viñas, en parte, y el resto, con los patios de las casas números 365, 367 y 369 y parte del número 371 de la calle de Covadonga; por la izquierda, Este, con finca de don Juan Maquet, y por detrás, Sur, con los patios de las casas 17, 19, 21, 23 y 25 de la calle del Conde de Borrell. Inscrita en el Registro de la Propiedad de este partido, en el tomo 977, libro 353 de Sabadell, folio 123, finca número 5.832 duplicado, inscripción octava. Precio por el que sale a subasta, 540.000 pesetas.

2. Casa señalada con el número trescientos sesenta y cinco, en la calle de Covadonga, de esta ciudad, compuesta de planta baja y un piso y un pequeño patio al detrás, que tiene cuatro metros y medio de ancho por veintinueve de fondo, formando la total superficie de noventa y cuatro metros y cincuenta centímetros cuadrados; que linda: por su frente, Poniente, con la calle de Covadonga; por la derecha entrando, Sur, con otra casa de la misma procedencia que la presente; por la izquierda, Norte, con finca de don Antonio Renom, en parte, y parte con la de Jaime Vidal Viñas, y por detrás, con otra finca de dicha herencia. Inscrita en el mencionado Registro al tomo 921 del Archivo, libro 332 de Sabadell, folio 111, finca número 9.001, inscripción primera. Precio por el que sale a subasta, 70.000 pesetas.

3. Otra casa señalado con el número trescientos sesenta y siete de la calle de Covadonga, de esta ciudad de Sabadell, compuesta solamente de bajos y un patio detrás, que tiene un ancho de cuatro metros y medio, por un fondo de veintinueve metros, que forma la total superficie de noventa y cuatro metros y cincuenta centímetros cuadrados, y linda: por su frente, Poniente, con la calle de Covadonga; por la derecha entrando, Sur, con casa de la misma herencia; por la izquierda, Norte, con otra de la misma herencia, y por detrás, Este, con otra de igual procedencia. Inscrita en el Registro indicado, al tomo 575 del Archivo, libro 216 de Sabadell, folio 117 vuelto, finca número 5.922, inscripción segunda. Precio por el que sale a subasta, 70.000 pesetas.

Para el acto del remate se ha señalado el día treinta de enero próximo, y hora de las once, en la Sala Audiencia de este Juzgado, previéndose a los señores licitadores: 1.º 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, están de manifiesto en Secretaría; que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor continuaran 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. 2.º Que servirá de tipo para la subasta el precio fijado en la escritura de constitución de hipoteca, y no se admitirán posturas que sean inferiores al mismo; y que para tomar parte en la subasta deberán consignar previamente en la mesa del Juzgado, o en el establecimiento destinado al efecto, el 10 por 100 efectivo, por lo menos, del tipo que sirve de base a la subasta, sin cuyo requisito no serán admitidos, y cuyas consignaciones se devolverán a sus respectivos dueños acto continuo del remate, excepto la que corresponda al mejor postor.

Sabadell, dieciséis de diciembre de mil novecientos sesenta.—El Secretario.—9.501.

SALAS DE LOS INFANTES

Don José Ramón Vázquez Sandes, Juez de Primera Instancia e Instrucción de esta ciudad de Salas de los Infantes (Burgos) y su partido.

Por el presente se hace público que por orden de la Superioridad se va a proceder a un expurgo ordinario con arreglo a las normas vigentes, y otro extraordinario en cuantos asuntos anteriores a 1 de enero de 1944, con arreglo a las siguientes normas:

Primera. Los de índole criminal en los que no hubiere declaración de derechos de orden civil distintos de la mera indemnización de daños y perjuicios.

Segunda. Los de índole social, con excepción de los que tengan por objeto contratos de trabajo y los arrendamientos rústicos.

Tercera. Papeles y documentos de índole gubernativa de carácter intrascendente y sin posible clasificación.

Se concede un plazo de quince días siguientes a la publicación de este edicto en el «Boletín Oficial del Estado», para que aquellas personas que resulten interesadas puedan formular reclamaciones de que se crean asistidas.

Dado en Salas de los Infantes a diecisiete de diciembre de mil novecientos sesenta.—El Secretario (ilegible).—El Juez de Primera Instancia, José Ramón Vázquez Sandes.—5.641.