

RESOLUCION del Ayuntamiento de Villarrobledo (Albacete) por la que se anuncia subasta para contratar las obras de pavimentación mediante adoquín de basalto de la calle de La Virgen, de esta ciudad

En virtud de lo acordado por este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 31 de octubre de 1960, y cumplido el trámite previo establecido en el artículo 24 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales, se anuncia subasta para contratar las obras de pavimentación mediante adoquín de basalto de la calle de La Virgen, de esta ciudad.

El tipo de esta licitación es de quinientas veinticuatro mil novecientas veinticuatro pesetas con cuarenta céntimos a la baja (524.924,40 pesetas).

Los pliegos de condiciones de esta subasta y demás antecedentes se hallan de manifiesto a disposición de los interesados en la licitación, en las oficinas de Secretaría, todos los días hábiles de nueve a catorce horas.

Los licitadores deberán constituir previamente en la Depositaria de Fondos Municipales, en la Caja General de Depósitos o en sus sucursales, una garantía provisional de quince mil setecientas cuarenta y siete pesetas con setenta y tres céntimos (15.747,73 pesetas) y la definitiva será el equivalente al seis por ciento del importe de la adjudicación.

La realización de las obras objeto de esta subasta deberá llevarse a cabo en el plazo máximo de seis meses, contados a partir de la adjudicación definitiva.

Las proposiciones se formularán de acuerdo con el modelo que se inserta a continuación, y se presentarán en la Secretaría del Ayuntamiento durante los veinte días hábiles siguientes a la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial del Estado», desde las nueve a las trece horas, debiendo ir reintegrado con timbre del Estado de seis pesetas y sello municipal de una peseta.

A la proposición se acompañarán los siguientes documentos:

- 1.º Resguardo de haber constituido la garantía provisional.

2.º Justificante de estar al corriente en el pago del impuesto industrial.

3.º Carnet de Empresa con responsabilidad o testimonio notarial del mismo.

4.º Declaración en la que el licitador afirme, bajo su responsabilidad, no hallarse comprendido en ninguno de los casos de incapacidad o incompatibilidad señalados en los artículos cuarto y quinto del Reglamento de Contratación.

5.º En caso de acudir a la subasta alguna Entidad u otra persona en representación del licitador, deberán presentarse los poderes para su bastanteo por el señor Secretario de la Corporación, con una antelación mínima de cuarenta y ocho horas a la entrega de los pliegos de proposiciones.

La apertura de las plicas tendrá lugar en el salón de sesiones de la Casa Consistorial a las doce horas del día hábil siguiente a la terminación del plazo de presentación de proposiciones.

Modelo de proposición

Don, vecino de, con domicilio en la calle de, número, en posesión del documento nacional de identidad número, expedido en el día de de, enterado del proyecto, presupuesto y pliego de condiciones facultativas y económicas aprobadas por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 31 de octubre de 1960 para contratar, mediante subasta, las obras de pavimentación de la calle de La Virgen, de la ciudad de Villarrobledo, se comprometo a realizarlas con sujeción estricta a lo que en dichos antecedentes se expresa, y a las demás normas de común y general aplicación, por la cantidad de (en letra) pesetas, a cuyo efecto acompaña a esta propuesta los documentos requeridos.

..... a de de 1961.

(Firma del licitador.)

Villarrobledo, 6 de febrero de 1961.—El Alcalde, Francisco Gíménez de Córdoba y Acacio.—447.

IV. ADMINISTRACION DE JUSTICIA

TRIBUNAL SUPREMO

SALA PRIMERA

Sentencias

En la villa de Madrid a 4 de noviembre de 1960; en los autos incidentales sobre resolución de contrato de arrendamiento, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Barbastro, y en apelación, ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Zaragoza, por don Francisco Lemus Latorre, contra don Nicolás Navarro Michec, ambos mayores de edad, comerciantes y vecinos de Barbastro; pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto por el demandante, representado por el Procurador don Juan José Esteban Romero y defendido por el Letrado don Francisco Franco; habiendo comparecido en este Tribunal Supremo el demandado y recurrido, representado y defendido por el Procurador don Antonio Puig Ruiz de Velasco y el Letrado don Francisco López Rodrigo Monsalve:

RESULTANDO que por medio de escrito de fecha 22 de septiembre de 1958, el Procurador don José María Nerin Ubiergo, en nombre y representación de don Francisco Lemus Latorre, dedujo ante el Juzgado de Primera Instancia de Barbastro demanda incidental sobre resolución de contrato de arrendamiento contra don Nicolás Navarro Michec, basándola sustancialmente en los siguientes hechos:

Primero. Que el actor es propietario,

en méritos de escritura de compraventa otorgada el día 16 de noviembre de 1944, autorizada por el Notario don Antonio Albacar Martín, y en la que fueron vendedores doña Margarita Moreras Cantorromán y otros, de las siguientes fincas: Primera, una casa sita en Barbastro, en su calle del General Ricardos número 75, cuyos linderos se describen; segunda, una casa en la misma población en igual calle del General Ricardos, número 77, de la que también se describen los linderos, e inscritas ambas en el Registro de la Propiedad.

Segundo. Que el demandado, don Nicolás Navarro Michec, tiene la posesión de los bajos de las casas referidas a virtud de contrato de arrendamiento convenido con los anteriores propietarios, satisfaciendo en concepto de renta o merced la cantidad de 153 pesetas con 25 céntimos por uno de ellos y la de 114 pesetas con 50 céntimos por el otro, mensuales; que en sus bajos, y prescindiendo de las escaleras comunes de ambos edificios, el demandado disfruta de dos locales, con puerta de acceso desde la calle y distinta para cada uno de ellos; siendo utilizados por el señor Navarro como almacenes, y sus puertas de entrada constantemente aparecen cerradas, incluso en días feriados de la plaza, salvo en la improbable ocasión de sacar a la vía pública un carretillo de mano y del depósito arios trastos; que el demandado tiene establecimiento abierto al público, de ferretería, sito en Barbastro, en la calle del General Ricardos, número 77 actual, antes 79, propiedad hoy, al

parecer, del señor Navarro, y situado en los bajos, de suficientes proporciones para el negocio y almacenaje; no precisando en su actual desenvolvimiento comercial, otros locales, aparte los propios, y la posesión a título arrendaticio de locales ajenos únicamente está fundada, al parecer, en su contumaz oposición a un derecho legítimo del señor Lemus.

Tercero. Que el demandado es comerciante, con local abierto al público, y que se cita, según se acreditaba con el documento número 4 aportado con la demanda.

Cuarto. Que el demandante, señor Lemus, es industrial, comerciante, cual se justificaba en documento que se unía bajo el número 3, y desde la fecha que se indica, acreditada con otros medios de prueba; teniendo su establecimiento comercial en edificio ajeno, propiedad de don Valentín Lafarga, por el que satisface renta o merced; hecho que se probaba con el documento número 5 y 5 bis; que dicho establecimiento abierto al público está sito en la calle del General Ricardos, número 61, contiguo a las propiedades del actor, y que disfruta, con otras dependencias, además de la vivienda, en calidad de arrendatario y desde fecha anterior al 23 de junio de 1946.

Quinto. Que dado el desenvolvimiento y comercio del actor y el objeto a que se contrae (de gran variedad, de una parte, y de muchas dimensiones, de otra, aparte de ser necesaria la exposición al público como razón destacada), variedad, desenvolvimiento, extensión y amplitud no sola-

mente actuales, sí que también desde el comienzo de su ejercicio, ocupa en la fecha la tienda o establecimiento sito en los bajos de la casa de Barbastro, General Ricardos, número 61, con los pisos primero, segundo y desvanes, de una extensión superficial total aproximada a los 432 metros cuadrados; haciendo uso igualmente para su negocio de los pisos primero, segundo y tercero y de los segundo y tercero, respectivamente, de sus edificaciones propias, señaladas con los números 65 y 63 de la misma calle, de una extensión superficial total aproximada a los 625 metros cuadrados; y de igual modo, y por necesidades de su comercio, utilizaba hasta fecha reciente un piso de don Luis Burruel, sito en el paseo del Generalísimo Franco, de unos 100 metros cuadrados, y que puso a disposición de su propietario, a un requerimiento, por causas legales que amparaban su petición. Y, por último, lleno de géneros y mercancías de su negocio tiene el señor Lemus otra edificación, también de su propiedad, sita en las Eras de la Merced de Barbastro, y de extensión superficial aproximada a los 1.000 metros cuadrados; que por la especialidad de los géneros a que se contraen las transacciones del señor Lemus, varios de los locales que se reseñan tienen el carácter de establecimiento abierto al público, y no simplemente de almacenes y depósitos; que era dable observar que el señor Lemus ocupa viviendas y locales, con el carácter de establecimiento abierto al público, en unos, y de simples almacenes o depósitos en los mismos; que por su localización están más o menos alejados (algunos a 300 metros aproximadamente) del local que pudiera denominarse «base»; y que, en definitiva, estas dificultades repercuten en su normal desarrollo por su difícil gestión y aumento de trabajo, a lo que es preciso añadir la insalubridad y falta de condiciones de higiene (perjudiciales a las personas y a los objetos del comercio) del local antes llamado base.

Sexto. Que por estas causas, amén de otras especificadas en la diligencia que se cita, el demandante instó acto de conciliación mediante papeleta de fecha 23 de junio de 1947, ante el Juzgado Comarcal de Barbastro, por la que se notificaba la voluntad de dar por resuelto el contrato de arrendamiento pendiente a favor del señor Navarro, y de otros sobre varias dependencias, negando la prórroga legal, razonando la misma, ofreciendo la pertinente indemnización y compeliendo a que dejare los locales-almacenes en su fecha, vacuos, expeditos y a la libre disposición de su titular dominical señor Lemus; y citados en forma, el hoy demandado y otros, en el acto de conciliación pretendido, únicamente compareció el demandante señor Lemus, con su nombre bueno, por lo que a aquéllos se les impuso, por falta justificada causa, las costas del mismo.

Séptimo. Que el actor, por necesidad para sí y su negocio, precisa los locales ocupados por el demandado y por causas y circunstancias bastante especificadas anteriormente y en las diligencias judiciales y notariales que le precedieron; necesidad ésta que podría resolverse (no por conveniencia o comodidad, ni por aumento del negocio), de forma única (pléñese, además, en la vía donde está localizado el comercio, dentro de la plaza, y su contigüedad con las edificaciones propias), por la exclusiva posesión y disfrute de los mentados locales, hoy en posesión del señor Navarro; edificaciones donde el actor podría instalar adecuadamente todo el complejo de su negocio, de cuyos distintos elementos no hacía falta que los enumerase: que a tal fin tiene realizado el actor un proyecto de reforma (para una explotación y utilización perfecta) de los edificios números 63 y 65 de la calle de General Ricardos, de su propiedad, según se acreditaba con el documento número 7 de los aportados con la demanda.

Octavo. Que se plantea en estos autos, además de la absoluta necesidad para el propietario de los locales (en el concepto, extensión y circunstancias que esta figura legal tiene dentro del marco de la legislación, hábilmente delimitada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo), otra necesidad, distinta y no menos digna de protección: una necesidad eminentemente social, derivada del hecho de que el señor Lemus ha ocupado y ocupa locales hábiles para el destino vivienda, los que a tal fin no pueden consagrarse en la situación actual y si en el supuesto de tener éxito la acción; no siendo necesario hacer hincapié sobre el problema de la vivienda actual, mundial, nacional y local, y a cuya solución tienden las numerosas disposiciones legales sobre varia materia, y desde luego los preceptos de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, en cuya interpretación no es dable olvidar el elemento sistemático, el lógico, y menos el literal.

Noveno. Que además de lo expuesto, don Valentín Lafarga Sánchez, arrendador y propietario de la casa donde está localizado el negocio del señor Lemus, y transmitente, en su día, de aquél a éste, con fecha 16 de noviembre de 1957 presentó en el Juzgado Comarcal de Barbastro una papeleta—demanda en la que sustancialmente expresaba «que dada la especialidad del arrendamiento y la voluntad de entrar en la posesión directa e inmediata de los referidos locales, por mi mandante (por el señor Lafarga) éste compele al demandado (señor Lemus) para que deje los mismos expeditos y a la libre disposición de la propiedad, con uso, y dentro de los plazos establecidos por las disposiciones vigentes...»; acompañando bajo el número 8 certificación del acto de conciliación que se refiere. Circunstancia, y en méritos de la especialidad del arrendamiento que liga al señor Lemus con el señor Lafarga, que hace patente por sí sola la necesidad en que se encuentra el señor Lemus de ocupar los locales detenidos por el demandado, y coadyuvante, en este supuesto, con las restantes circunstancias y hechos expuestos.

Décimo. Que acuciado el demandante, y en méritos de los hechos relacionados, con el fin de dar solución amistosa y extrajudicial al caso planteado, realizó un requerimiento ante el Notario de Barbastro don Manuel Montaner Latorre, en el que, entre otros extremos y particulares, bajo el epígrafe C), se solicitaba «Para que no obstante el requerimiento anterior (descrito en el número cuarto del apartado B) y reservándose el requirente las acciones procedentes (entre ellas, el ejercicio de la acción de desahucio de modo inmediato, pues así procede en méritos de la notificación anterior, con o sin indemnización dado el tiempo transcurrido desde aquélla) se notifique a don Nicolás Navarro Micheo, de forma fehaciente, como arrendatario de los locales sitos en las plantas bajas de las casas números 63 y 65 de la calle del General Ricardos, de esta ciudad, propiedad del señor Lemus, dedicados al almacén o depósito, la negación, reiteración en ella, de la prórroga del referido o referidos contratos de arrendamiento, haciéndole saber que el mismo propietario necesita dichos locales para el ejercicio de su comercio; y que no obstante no proceder, le ofrece abonarle la indemnización que la Ley señala, concretamente dos anualidades de renta por cada local y según la renta que satisface en la fecha, y las que sean pertinentes según Ley»; a cuya notificación contestó, al día siguiente, el demandado, considerando inoperante la notificación por no llenarse ni cumplir los requisitos del artículo 65 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, no aceptando la denegación de prórroga y con fundamento en la no existencia completa de las cuasas que establecidas por la Ley especial podría invocar eficazmente el requirente para esgrimir la excepción a la prórroga de los aludidos

arrendamientos; habilísima contestación, desde luego, pero en donde no expresan ni citan, ni se exponen las causas en que funda su oposición, conforme requiere el citado precepto del artículo 65 de la Ley especial; acompañando, bajo el número 9, copia del acta de requerimiento y demás particulares citados.

Undécimo. Que pese a los requerimientos del actor, realizados en forma, y la justicia y pertinencia de la causa en que se fundan, conocida sobradamente por el demandado, éste se ha negado a dar por resuelto, o resueltos, los contratos de arrendamiento pendientes, por lo que se hacía preciso la interposición de la presente acción. Invocó los fundamentos de derecho que consideró de aplicación, y terminó con la solicitud de que se dictara sentencia de conformidad a los siguientes pedimentos:

A) Fuera declarados resueltos, sin valor ni eficacia alguna, los contratos de arrendamiento pendientes sobre los locales, que se describen suficientemente en los hechos, y en los cuales tiene el demandado la cualidad o carácter de arrendatario y el demandante la de propietario, por admisión de la causa de denegación de la prórroga legal invocada, y a partir de la fecha en que aquélla se dicte produzca sus efectos, conforme a los preceptos legales en vigor; sin que el demandado tenga derecho alguno a la indemnización que fija la Ley, y compeliéndole a que deje los mencionados locales vacuos, expeditos o a la libre disposición de su titular dominical señor Lemus, de acuerdo con la forma, tiempo y requisitos fijados por las disposiciones vigentes sobre la materia.

B) Para el improbable supuesto de que no se considere eficaz el primer requerimiento o notificación efectuada al demandado (por acto de conciliación que se cita), por cualquier causa, se dictara sentencia de acuerdo con el siguiente pedimento: Sean declarados resueltos y extinguidos los contratos de arrendamiento pendientes sobre los locales que se describen, en los que el demandado tiene la cualidad de arrendatario y el actor de la de propietario, a partir del día 1 de febrero de 1959, y compeliendo al señor Navarro Micheo a que deje los mismos vacuos, expeditos y a la libre disposición del titular dominical señor Lemus, en la fecha que se indica, y cumplidas la forma, tiempo y requisitos establecidos por las Leyes en vigor sobre la materia; ofreciendo, para este supuesto, el actor, de manera formal, al demandado señor Navarro el abono de dos anualidades de renta (cantidad que asciende a 6.426 pesetas, salvo error, comprendidos los dos arrendamientos) y de los dos contratos de arrendamiento reseñados y las demás que fueren pertinentes, según Ley.

C) Que en todo caso se dictase resolución de conformidad con la petición A) o B), se impusieran al demandado las costas totales del juicio:

RESULTANDO que admitida a trámite la demanda y conferido traslado de la misma al demandado don Nicolás Navarro Micheo, se personó en los autos representado por el Procurador don Manuel Camps Lóriz, quien, con escrito de fecha 8 de octubre de 1958, contestó y se opuso a dicha demanda, negando y rechazando todos los hechos articulados en el escrito de demanda negando así bien autenticidad formal y de contenido a los documentos a la misma acompañados, unos y otros, en cuanto no fuesen aceptados o coincidieran o quedasen expresamente reconocidos en los hechos que a continuación se establecían:

Segundo. Que bajo este número se contestaban los hechos primero y segundo de la demanda; no oponiendo nada en cuanto al primero; y por lo que se refiere al segundo, que, efectivamente el demandado ocupa y disfruta en concepto de arrendatario dos locales, planta baja, uno en la casa número 63 y el otro en la número 65

de la calle del General Ricardos, de Barbastro; comunicándose ambos entre sí por medio de una pequeña puerta abierta en la pared que los divide o separa, situada aquélla en la puerta trasera; debiendo advertir que no tienen, ni jamás han tenido, comunicación alguna con el local planta baja de la casa contigua, la número 67 de la misma calle, propiedad hoy del demandado; que éste viene ocupando, como arrendatario, los referidos locales planta baja de las casas números 63 y 65 desde hacía más de treinta años, el mismo que lleva en el disfrute del local planta baja de la casa número 67, en la que ha ejercido siempre y ejerce sus actividades mercantiles, con establecimiento abierto al público; habiendo utilizado continuamente, sin interrupción alguna y sin modificación de su destino, los dos locales de las casas 63 y 65 única y exclusivamente como almacenes o depósitos, es decir, como locales auxiliares de las operaciones comerciales que desarrollaba y desarrolla en su establecimiento; ya que han servido y sirven estrictamente para la guarda de mercancías, artículos, efectos, etc., a que se contraen las actividades negociales del señor Navarro Micheo, sin que en ellos se efectúen transacciones, ni se ejerza el comercio en relación y contacto con el público; se trata de unos locales que, a los efectos que determinan las Leyes especiales reguladoras del arrendamiento urbano, habían de catalogarse entre los definidos en el artículo 10 de la Ley de 1946 y en el párrafo segundo del quinto de la de 1955; que era del todo falso que las puertas de entrada a los repetidos locales-almacenes aparezcan constantemente cerradas, ya que se abren y se cierran, como es lógico, en todas aquellas ocasiones—que son muchas—en que el señor Navarro, por sí o por sus dependientes o empleados, tienen que hacer uso de ellos para dejar o retirar las mercancías, efectos y artículos que allí hay depositados y guardados, cuando ello le es necesario, y que no se reducen, como se dice de contrario, a un carretillo de mano y varios trastos, sino que puede asegurarse que, unas veces más y otras menos, se encuentran llenos de artículos y objetos propios del negocio, ferretería, a que se dedica el demandado; que es inexacto que el establecimiento abierto al público, de ferretería, del demandado sea de suficientes proporciones para el negocio y almacenaje; prueba evidente e irrecusable de que no es así, se encuentra en la circunstancia de que hace nada menos que treinta y cinco años que, por verdadera necesidad de contar con ambos locales auxiliares, los viene ocupando el demandado, y esto, como es obvio, muchos años antes de que las casas números 63 y 65 pasaran a ser propiedad del demandante; que por la importancia que en este proceso tiene indudablemente el detalle, consignaba que las dimensiones del local-almacén situado en la planta baja de la casa número 63 tienen, salvo error, tres metros 80 centímetros de ancho por 15 metros 75 centímetros de largo, o sea 59 metros 85 centímetros cuadrados de extensión superficial y el local-almacén situado en la planta baja de la casa número 65, tres metros 85 centímetros de ancho por 16 metros de largo, o sea, 61 metros 600 decímetros cuadrados; es decir, que miden ambos locales conjuntamente 121 metros con 450 decímetros cuadrados.

Tercero. Que era cierto lo que se dice en el correlativo de la demanda; añadiendo que como locales que le sirven de almacén o depósito para desahogo y normal desenvolvimiento del tráfico mercantil a que se dedica no tiene, ni utiliza el señor Navarro, otros que los que se mencionan en el hecho anterior, o sea la planta baja de las casas 63 y 65 de la calle General Ricardos; y en cuanto al hecho cuarto de la misma demanda, nada había que oponer a las aseveraciones contrarias en cuanto se refieren a que el demandante sea comerciante, que tenga establecimiento

abierto al público en la planta baja de la casa número 61 de la misma calle, que debe ser propiedad de don Valentín Lafarga, y a que ocupe la mayor parte de dicha casa en calidad de arriendo; desconociendo esta parte desde qué fecha ocupa, como arrendatario, el expresado inmueble y la realidad del montante de la renta o merced que satisfaga.

Cuarto. Que la acción ejercitada en la demanda se apoya, o quiere apoyarse, primordialmente, en la causa primera de excepción a la prórroga forzosa, y para ello el actor intenta demostrar la «necesidad»—en el presente caso supuesta, no real—, que con cierta extensión, pero no excesiva concreción y claridad, se trata en los hechos quinto al noveno de la demanda, que contestaba esta parte conjuntamente, por así requerirlo, o al menos aconsejarlo, la conveniencia de unificar las objeciones y excepciones que el demandado oponía y alegaba; que el demandante desarrolla, según el mismo reconoce y justifica, un negocio de venta de muebles nuevos al por menor; y para su desenvolvimiento dispone actualmente—según también afirma—de los siguientes locales:

a) En la casa número 61 de la calle del General Ricardos ocupa, como propietario, la planta baja, donde se halla establecido el comercio propiamente dicho; piso primero, que destina a exposición y también a la venta al público de lo que es objeto de su tráfico; piso segundo, donde tiene fijada la vivienda suya y de su familia; y de los desvanes, que utiliza como almacén o depósito; en el piso tercero mora el propietario del inmueble, don Valentín Lafarga; la extensión total de todos estos locales, ocupados por el actor en dicha calle, es de 432 metros cuadrados aproximadamente.

b) En la casa número 65 de la misma calle, propiedad del señor Lemus, ocupa éste los pisos primero, segundo y tercero, es decir, los locales que integran este edificio, a excepción del piso primero y de la planta baja; siendo la extensión de todos estos locales, propiedad del señor Lemus, 625 metros cuadrados aproximadamente, como él afirma.

c) Un local o edificación en las Eras de la Merced, asimismo de la propiedad del señor Lemus, de una extensión superficial de 1.000 metros cuadrados aproximadamente. Así, pues, se tiene que el actor para desarrollar sus actividades mercantiles dispone de locales propios, otros arrendados, cuya extensión superficial aproximada mide 2.057 metros cuadrados nada menos; que en estos locales realiza, en unos, la actividad propiamente negocial, en relación con el público, y en otros le sirven de almacén o depósito, es decir, de elemento auxiliar: no quiere en su demanda discriminar los que destina propia y exclusivamente a una u otra finalidad, aunque lógica y racionalmente había que suponer con fundamento que los empleados como almacén sumarán bastante más extensión que los en que realiza las transacciones propiamente dichas; cifras éstas de por sí que casi habrían de relevar de todo comentario, pues no se sabe cómo quiere justificar un señor que dispone, con seguridad absoluta, de locales que miden más de 2.000 metros cuadrados, la «necesidad» de ocupar otros de una extensión de poco más de 121 metros cuadrados. Pero es que el mismo demandante viene a confesar que no ha existido crecimiento extraordinario de sus actividades, pues en el hecho quinto dice, sin reservas, que el desenvolvimiento, extensión y amplitud del comercio y negocio son de iguales o parecidas proporciones actualmente que al comienzo de su ejercicio (año 1944), y aun a las que tenían cuando eran regentados por el actual arrendador, señor Lafarga (antes del año 1944). Luego, si cuando el señor Lemus disponía tan sólo de la casa número 61 podía desarrollar normalmente su negocio en los locales de que siempre dispuso en la misma (de una extensión

aproximada de 432 metros cuadrados), es obvio que ese mismo negocio, de iguales o parecidas proporciones, tendrá más que amplia cabida en los locales de que actualmente pueda disponer, de 2.057 metros cuadrados de extensión; y el pretendido obtener otros más, de 121 con 600 decímetros cuadrados de extensión, no sólo se califique de «necesidad», sino de simple deseo, capricho o pura conveniencia, que la Ley cuida de no admitir, ni menos amparar; porque había que advertir que hasta hacia muy poco tiempo el actor no pudo disponer de todos los locales que hoy ocupa en las casas de su propiedad, 63 y 65; y en cuanto al local-almacén de las Eras de la Merced, es de reciente construcción. Cuando hizo el requerimiento de 1947, sólo disponía de la casa número 61; por lo que no existe ni puede justificar válidamente la pretendida necesidad de los locales objeto de esta litis; que el actor se apoya para ejercitar su acción en una base sumamente débil, sin la más leve consistencia, lo prueba ese ardid a que se acoge al preparar—para justificar la necesidad—ese simulado y falso preaviso a que se alude en el hecho noveno, que no tiene ni puede tener otra finalidad que la de poder aducir una causa o motivo en que fundamentar la acción ahora ejercitada; pero los inspiradores de semejante artificio dejaron muchos cabos sueltos que llevan a descubrir lo que hay en el fondo de este asunto y a tomar por ridícula la absurda tentativa; refiriéndose esta parte al acto de conciliación, incoado y celebrado en el Juzgado Comarcal el día 27 de noviembre de 1957, a instancia de don Valentín Lafarga, contra el ahora demandante don Francisco Lemus; se simula en él un requerimiento del primero, como arrendador, al segundo, como arrendatario, para que dada la especialidad del arrendamiento que los vincula, deje el señor Lemus expeditos y a disposición del señor Lafarga los locales que aquél ocupa en la casa número 61 de la calle General Ricardos («dentro de los plazos establecidos por las disposiciones vigentes»); que, entre otras cosas, obsérvese lo sospechoso que resulta el hecho, por demás significativo y sintomático, de que el mismo Letrado que ahora defiende y dirige al señor Lemus fuera entonces director y hombre bueno del allí actor, don Valentín Lafarga; y ni siquiera se expresaba, ni en la demanda, ni en la comparecencia, la causa de necesidad en que fundare la simulada denegación de prórroga, y sabido era que la falta de este esencialísimo requisito priva de toda eficacia a la notificación y requerimiento tan defectuosamente practicado; que, además, era público y notorio que el arrendador y en el acto conciliatorio demandante, señor Lafarga, ni al promoverlo, ni con antelación de un año vor lo menos, se hallaba establecido en actividad alguna de comercio o industria, requisito cuya falta es más que suficiente para privar al arrendador de toda posibilidad de denegar la prórroga forzosa con hecho séptimo de la demanda que se contesta el actor quiere hacer ver que la pretendida necesidad la podría resolver, sin más, con disponer de los locales que ocupa el señor Navarro Micheo, ya que así instalaría adecuadamente «todo el complejo de su negocio» en los edificios números 63 y 65; o lo que es lo mismo, el demandante confiesa que para un normal desarrollo de sus actividades mercantiles le bastan los locales todos de esas casas; olvidando al afirmar esto lo que dice en otros pasajes de la misma demanda; como se vio, actualmente dispone de locales propios en su mayor parte, que miden una extensión total de 2.057 metros cuadrados; y ahora dice que todo el complejo de su negocio, en todos sus distintos elementos podría ser instalada «adecuadamente» en las citadas edificaciones (casa núms. 63 y 65); y éstas, sumada la extensión de los cinco pisos de que dispone efectivamente el señor Lemus (625 metros cuadrados), más la de los lo-

cales ocupados por el señor Navarro, alcanzan una de 746 metros 600 decímetros cuadrados, a los que habría, en todo caso, que añadir los del piso primero de la casa número 63, ocupada hoy por otro inquilino con vivienda, que calculada en unos 60 metros cuadrados, daría una extensión en junto de 806 metros 600 decímetros cuadrados; que todavía viene a enturbiar más el problema y revelar la inseguridad con que se mueve el demandante, fruto natural de su falta de razón, lo que dice de los propósitos que abriga de convertir lo que hoy son casas números 63 y 65 en un edificio nuevo, al parecer magnífico, a juzgar por ese diseño que presenta como documento, número 7 de los acompañados a la demanda, cuyo valor no podía admitir esta parte y lo rechazaba si había de tomarse como verdadero «proyecto», al no estar autorizado por quien sólo está llamado a darle ese calificativo; que esto revela que lo que el señor Lemus pretende y a lo que aspira es a disponer con entera libertad de la totalidad de esas dos casas para derribarlas, y en su lugar levantar ese otro edificio, lo que ya decía y anunciaba en ese otro acto de conciliación del año 1947, y a lo que alude en el hecho sexto de la demanda: De responder el diseño presentado a un deseo y voluntad de edificar, efectivamente, en ese tono y con ese rango, es indiscutible que de lo que se trata es de alzar sobre las ruinas de lo que hoy existe algo completamente nuevo; no se hable, pues, habilitosamente de reforma, pues lo que se aprecia excede con mucho de semejante locución; que entonces el actor ha emprendido un camino del todo equivocado al apoyar la acción ejercitada en la causa primera de excepción a la prórroga, ya que, evidentemente, nos encontramos con que el pretender denegar esa prórroga tiene como fundamento y motivo específico el proyecto de derribo de las fincas para edificar una nueva, lo que muestra en el repetido diseño; o sea, que lo que viene a alegar es la causa segunda de excepción a la prórroga, regulada por la Ley especial con tratamiento propio especial, específico, y sujeta a unos trámites previos que, en el caso que se contempla, ni siquiera se ha intentado; que, finalmente, en el hecho noveno de la demanda, el señor Lemus se presenta como un celoso y esforzado paladín de la justicia social, al mostrar un ferviente anhelo y acucioso interés por cooperar en la solución del problema de la vivienda; en primer lugar, recuerda esta parte que cuando el actor adquirió las casas números 63 y 65, la totalidad o casi totalidad de sus pisos estaban destinados a viviendas; pero a medida que por diversas causas quedaban libres y recuperaba su posesión el propietario, fueron por éste transformadas en almacenes o locales de negocio; no llegando a comprender esta parte cómo y en qué medida contribuiría el señor Lemus a mejorar ese problema de la vivienda.

Quinto. Que no negaba la realidad de haberse verificado con fecha 29 de enero de 1958 un requerimiento notarial al señor Navarro Micheo, máxime cuando éste dió adecuada contestación para cumplir mandatos legales que lo fueron en forma suficiente.—Citó los fundamentos de derecho que estimó aplicables, y terminó suplicando que se dictara sentencia por la que:

Primero. En el supuesto de que se admitiera la validez y eficacia del acto de conciliación incoado y celebrado en el año 1947, como medio de efectuar el preaviso de negación de la prórroga obligatoria:

a) Se declarase que por el mandato que contiene el párrafo primero de la disposición transitoria segunda de la Ley de 1955, texto articulado de 13 de abril de 1956, los locales objeto de esta litis tienen la consideración de viviendas a todos los efectos legales y deben registrarse los derechos ejercitados por el demandante respecto a los mismos por la legislación an-

terior a la entrada en vigor de la referida Ley especial de 1955.

b) Como consecuencia de la anterior declaración, recoger la excepción perentoria de falta de acción en el actor don Francisco Lemus Latorre y desestimando la demanda deducida por el mismo contra don Nicolás Navarro Micheo, absolviéndole libremente de las pretensiones formuladas en aquella.

Segundo. Que en el supuesto de que por no admitirse la validez y eficacia del expresado acto conciliatorio se estimase iniciado el ejercicio de la acción resolutoria mediante el requerimiento efectuado por acta notarial de 29 de enero de 1958, acoger igualmente la excepción dicha de falta de acción en el actor y, en consecuencia, desestimar la demanda promovida por el mismo contra el demandado, al que se absolverá libremente de las pretensiones de la misma.

Tercero. En todo caso, y por imperativo legal, condenar expresamente al demandante al pago de todas las costas procesales:

RESULTANDO que practicadas las pruebas propuestas por las partes, y seguido el juicio por sus trámites, el Juez de Primera Instancia del Juzgado de Barbastro, con fecha 10 de diciembre de 1958 dictó sentencia por la que dando lugar a la demanda formulada por don Francisco Lemus Latorre contra don Nicolás Navarro Micheo, declaró resueltos sin vigor ni eficacia alguna, los contratos de arrendamiento existentes sobre los locales de las plantas bajas de las casas números 63 y 65 de la calle General Ricardos, de dicha ciudad, de las cuales es propietario el actor, siendo el demandado arrendatario de tales plantas bajas, debiendo éste dejarlas libres y expeditas a disposición del actor en el plazo de seis meses, sin derecho a indemnización alguna e imponiendo al demandado las costas causadas:

RESULTANDO que interpuesta apelación contra dicha sentencia del Juez por el demandado don Nicolás Navarro Micheo se admitió en ambos efectos, y sustanciada la alzada por sus trámites, con intervención del demandante-apelado, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Zaragoza, con fecha 18 de junio de 1959, dictó sentencia por la que, estimando el recurso de apelación, revocó la sentencia apelada, y en su lugar declaró no haber a la resolución del contrato de arrendamiento existente entre don Francisco Lemus Latorre y don Nicolás Navarro Micheo respecto a los locales propiedad del primero en la calle de General Ricardos, números 63 y 65, de la ciudad de Barbastro, e imponiendo al demandante las costas causadas en la primera instancia, sin hacer expresa imposición de las de la segunda:

RESULTANDO que el Procurador don Juan Esteban Romero, en nombre del demandante don Francisco Lemus Latorre, ha interpuesto ante este Tribunal Supremo recurso de injusticia notoria, fundado en las causas tercera y cuarta del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por los siguientes motivos:

Primero. Al amparo de la causa tercera de dicho artículo 136, alega injusticia por infracción de la disposición transitoria vigésimo segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946; que la sentencia recurrida, en su considerando segundo, mantiene el criterio de que el carácter restrictivo de dicha disposición transitoria vigésimo segunda impide convertir los locales objeto del presente litigio (que son depósito o almacenes) en local de negocios, cuando es lo cierto que tal precepto dispone sólo que ningún local destinado anteriormente a vivienda podrá ser dedicado a oficina, almacén o local de negocio por quien, como nuevo ocupante, venga a usarlo después de primero de enero de 1947; o sea, que la Ley, a estos efectos, por lo menos, hace una perfecta discriminación entre vivienda, de una parte, y ofi-

cina, almacén o local de negocios, de otra parte; que al considerar la sentencia recurrida a los almacenes o depósitos objeto de este procedimiento como vivienda y aplicarlos las restricciones sólo afectantes a ésta, ha incurrido en injusticia notoria por infracción de precepto legal.

Segundo. También al amparo de la causa tercera del artículo 136 de la Ley. Injusticia notoria por infracción del Decreto de 17 de mayo de 1952; alegando que la sentencia recurrida, en su considerando sostiene el criterio de que el carácter restrictivo de dicho Decreto impide convertir los locales objeto de este pleito (que son depósitos o almacenes, según reconoce dicha sentencia) en locales de negocio, cuando es lo cierto que tal Decreto contiene en este aspecto, arrendaticio sólo la prohibición de destinar los locales destinados anteriormente a vivienda a oficinas, almacenes o locales de negocio.

Tercero. Al amparo de la causa cuarta del propio artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, se alega injusticia notoria por manifiesto error sufrido en la sentencia que se recurre al apreciar la prueba practicada; error que se acredita mediante la prueba pericial que obra en autos. La sentencia recurrida, en su considerando segundo, sostiene la inexistencia de la necesidad alegada de ocupar el hoy recurrente los locales objeto del pleito; en contraste y clarísima oposición a tal aserto de la sentencia recurrida, aparece la prueba pericial al folio 123 y 123 vuelto de los autos—no contradicha por otra prueba— en la que constan los siguientes extremos:

«Extremo primero. Que dada la calidad, cantidad y variedad de mercancías en que negocia el señor Lemus, no es normal su colocación ante el público y su actual disposición supone amontonamiento y confusión.

Extremo segundo. Que tal colocación y exposición de mercancías le resta venta y perjudica los intereses del señor Lemus.

Extremo tercero. Que por lo expuesto el señor Lemus precisa de modo forzoso un local muchísimo más espacioso para exposición y venta de sus mercancías.

Extremo cuarto. Que el local que pudiera obtenerse de las plantas bajas de las casas 63 y 65, previas las obras de acondicionamiento necesarias y teniendo en cuenta la superficie que según el maestro de obras señor Mata podría obtenerse de unos 361 metros cuadrados, útiles, aún lo considera el que informa como escaso para el negocio del señor Lemus, pero, desde luego, mejoraría la situación de penuria de espacio en que se encuentra actualmente.

Extremo quinto. Que el almacén de que el señor Lemus dispone en las Eras de la Merced puede servir como lugar de desahogo para su comercio, pero nunca para instalar ahí su tienda y vender al público, pues tal almacén es fuera de la zona comercial y casi en el campo.

Extremo sexto. Que en esta zona no hay costumbre de que las tiendas estén en pisos altos en lugar de plantas bajas; añadiendo el recurrente que el criterio de esa prueba pericial, practicada o evacuada por un industrial designado por insaculación, resulta absolutamente compatible con cuanto pericialmente se expone al folio 22 por un maestro de obras; que la prueba de referencia, acredita cumplidamente que, en la apreciación de la prueba, la sentencia recurrida incurre en un manifiesto error al afirmar que no existe la necesidad alegada como causa o motivo legal de la solicitada resolución del contrato de arrendamiento; que para el Perito o Peritos y para una recta o adecuada interpretación de la Ley, resulta absolutamente indiferente el que el demandante sea dueño de un almacén de unos 1.000 metros cuadrados en las Eras de la Merced, ya que lo necesitado por el actor es un local en que establecer su exposición y venta al público, y del in-

forme pericial—evacuado por un comerciante perito—aparece que aquel almacén está fuera y apartado de la zona comercial de la ciudad de Barbastro, casi en el campo, por cuyo motivo no puede instalarse ahí una tienda o exposición; el que los locales reclamados los juzgue insuficientes el Perito para atender totalmente las necesidades del actor (aun cuando dicese que mejorarán su falta de espacio), no puede enervar la acción ejercitada, pues más bien la justifica, ya que las plantas bajas de las casas números 63 y 65 de la calle General Ricardos, hechas las obras de acondicionamiento precisas (para las cuales no es necesario el derribo de los inmuebles) totalizarán una superficie útil de 361 metros cuadrados, mientras que la planta baja y piso primero de la casa número 61, que ocupa arrendatariamente el recurrente señor Lemus para su negocio, dispone de una superficie total de 167 metros 37 decímetros cuadrados, es decir, menos de la mitad de lo reclamado por su dueño en este procedimiento; que estas consideraciones técnico-prácticas, sin duda alguna, han constituido potente causa de las conclusiones vertidas en el peritaje aludido, el cual evidentemente acredita el manifiesto error padecido por la Sala de lo Civil al apreciar la prueba en la sentencia recurrida:

RESULTANDO que admitido el recurso y conferido al Procurador don Antonio Puig y Ruiz de Velasco, en representación del recurrido don Nicolás Navarro Mícheo, el traslado prevenido en el artículo 139 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, lo evacuó impugnando por escrito dicho recurso, oponiendo al primero de sus motivos que el ataque a la sentencia utilizando un recurso extraordinario, cual es el interpuesto, requiere absoluto respecto a las condiciones en que la Ley le concede, y, en el evento actual, razonar la injusticia, que, además ha de ser notoria; olvidándolo el recurrente, se enfrenta con el criterio que mantiene la sentencia recurrida sobre el carácter restrictivo de la disposición transitoria vigésimo segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946 (que en este motivo separa del Decreto de 17 de mayo de 1952, conjuntamente invocado con aquella por el Tribunal a quo), siendo así que éste no expresa su criterio, sino que se refiere al «criterio restrictivo de la legislación entonces en vigor», con anterior y clara alusión al momento—23 de junio de 1947—en que el actor inició el ejercicio de los derechos reconocidos por dicha Ley sobre los locales litigados «bien para dedicarlos a almacén o bien para dedicarlos a comercio»; en ese momento cuando los almacenes—objeto del litigio actual—y sus pisos eran viviendas, entonces el hoy recurrente requirió de desalojo a todos los ocupantes del inmueble, negándoles la prórroga arrendaticia por necesitar—decía—tanto las viviendas como los bajos o almacenes, pues tenía el propósito de convertirlas en una sola casa y «utilizarlas como vivienda mía y de mi familia e instalar en los bajos y pisos... mi comercio, almacenes, salones de exposición y demás dependencias», sin distinguir cuáles dedicarían a su vivienda, cuáles a comercio y cuáles a almacenes, lo que realizó en cuanto a almacén, lugar de exposición y venta, proyectando instalar allí todo el complejo de su negocio, según acreditan sus alegaciones, su confesión judicial y demás pruebas en su conjunto armónico; que aspecto tan importante es tratado adecuadamente en el segundo considerando de la sentencia recurrida, pero no constriniéndose a los almacenes—como afirma el recurrente, con desvío y error palmarios—, sino a todo «el inmueble»; por eso, la Sala sentenciadora no hace sino recordar genéricamente el criterio restrictivo de la legislación entonces vigente, pues, con efecto, la disposición transitoria vigésimo segunda de la Ley de 1946 prohibía que «ningún local des-

tinado anteriormente a vivienda podría ser dedicado a oficina, almacén o local de negocio por quien, como nuevo ocupante, venga a usarlo después de primero de enero de 1947», lo que vulneró el recurrente; que de otra parte, el Tribunal de instancia rememora—meramente—ese criterio restrictivo de la legislación, pero no lo hace como razonamiento fundamental, sino «ex-abundantia», de la falta de necesidad aducida por el actor para pretender ocupar esos almacenes bien como tales o bien como comercios—ahora, pero no en 1947, concretado—falta de necesidad que ampliamente argumenta la Audiencia de Zaragoza en ese considerando segundo, teniendo en cuenta las disponibilidades especiales del actor, las alegaciones de éste y el resultado de la prueba; que a mayor abundamiento, el recurrente no expresa el concepto de la infracción; y este Alto Tribunal ha declarado con reiteración que «en el recurso por injusticia notoria habrá de fijarse con claridad y precisión el concepto por el cual se estime cometida la infracción, es decir, si por violación, interpretación errónea o aplicación indebida de las disposiciones legales que se invocan, reiterada doctrina que se halla resumida en la sentencia de 26 de enero de 1942.—Al segundo motivo del recurso—se opone que es transcripción parcial de su precedente, con la variante de referirse al Decreto de 17 de mayo de 1952, por lo cual y siendo esa disposición administrativa complementaria de la transitoria vigésimo segunda de la Ley de 31 de diciembre de 1946, reproduce aquí el recurrido lo expresado al impugnar el motivo anterior, agregando que aquella se dictó de acuerdo con lo que previene ésta y prohíbe las licencias de obras, permisos y autorizaciones para instalación de nuevos establecimientos mercantiles e industriales en edificios ya construídos; mas el recurrente se limita en este motivo a citar el Decreto que supone infringido, sin mencionar cuál de los preceptos contenidos en sus cinco artículos ni razonar la infracción misma ni menos que se opere con injusticia notoria, cuyo concepto y el de la vulneración alude.—Y al motivo tercero se opone por el recurrido que con el vano intento de demostrar el manifiesto error de la sentencia recurrida, al sostener en su considerando segundo la inexistencia de la necesidad de ocupar los almacenes objeto de la acción resolutoria, el recurrente enfrenta a sus declaraciones el informe pericial obrante en los autos, el cual estima haberse apreciado con error, entendiéndose esta parte que el motivo visiblemente deleznable:

a) Ese informe de un comerciante cualquiera—en el que ni siquiera consta ser ejercitante de la clase gremial de muebles ni el local o locales que haya reconocido—fundamenta la situación de penuria de espacio en que se encuentra actualmente el señor Lemus en que «la colocación y la disposición» de las mercancías en que negocia, dadas su calidad, cantidad y variedad «no son normales», existiendo amontonamiento y confusión», todo lo cual «le resta venta y perjudica» y por lo expuesto «es decir, por tener tanta y tan varia mercancía anormalmente colocada y dispuesta, con amontonamiento y confusión», obtiene el Perito la secuela de que «el señor Lemus precisa de modo forzoso un local muchísimo más espacioso «para exposición y venta de sus mercancías», secuencia que es a todas luces la que resulta errónea por ilógica, pues si aquellas causas imputables al desorden—real o provocado—del señor Lemus ocasionaron el natural efecto de penuria observado por el Perito, la eliminación de tales causas evitaría este efecto, sin necesidad de otro local más espacioso.

b) Que menos es admisible, si cabe, que la necesidad de ese local más espacioso la oriente el Perito, con avisada intención, precisamente a los almacenes del hoy recurrido señor Navarro, cuya ex-

tensión superficial le es conocida ya, y acepta pese a su error (extremo cuarto), pero sin ocurrírsele propugnar una ordenación normal de las mercancías en los demás espacios de que el actor dispone como almacenes y como lugares de exposición y venta a fin de obtener más sitio en ellos, a mayor abundamiento de que el almacén—de 1.000 metros cuadrados—de que «el señor Lemus dispone en las Eras de la Merced, puede servir como lugar de desahogo para su comercio» (extremo quinto), lo que no es tan indiferente como parece al recurrente.

c) Que es doctrina legal que proclamó este Tribunal Supremo, cristalizada, entre otras, en sus sentencias de 6 de febrero de 1948, 3 de mayo de 1949 y 27 de septiembre de 1958, la de que «sabido es que para que pueda admitirse el error de hecho es preciso que se afirme en la sentencia lo contrario de lo que diga el documento (informe pericial en este caso) y que... las pruebas no deben examinarse aisladamente, sino en el conjunto armónico que ofrecen»; que por eso sería discreto entender que la apreciación del error a que se refiere la causa cuarta del artículo 136 no ha de interpretarse aisladamente, con valor prepotente «per se», en desconexión con los demás elementos probatorios, sino que el error ha de ser manifiesto en la apreciación de la prueba—como el precepto ordena—, si quiera se acredite por la documental o la pericial supuesto que contradigan éstas, sin equivocación, el resultado de dichos elementos demostrativos, y no se vulneren por esta última las reglas de la sana crítica que manda observar el artículo 632 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (no derogado por aquel precepto de la Ley especial) en orden a su valoración prevista en el artículo 1.243 del Código Civil.

d) Que el informe pericial no sirve para destruir—ni el recurrente lo intenta—otras afirmaciones del combatido considerando segundo de la resolución que la Audiencia de instancia dictase, las cuales, tomadas de las alegaciones y probanzas efectuadas, justificación con plenitud el fallo recurrido, afirmaciones básicas que, declarando la inexistencia de la necesidad del actor, permanecen indemnes.

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Baltasar Rull Villar:

CONSIDERANDO que de la atenta lectura de la sentencia recurrida aparece bien claro que, según sus propios términos, la cuestión litigiosa queda reducida a determinar si existe necesidad, por parte del propietario, en grado suficiente para resolver el contrato de arrendamiento, y, por tanto, ni el primer motivo ni el segundo del recurso tienen objetivo práctico porque la sentencia impugnada, si alude a los preceptos en dichos motivos señalados no es para fundar en ellos su resolución, sino como indicativos de una orientación legislativa que le mueve a ser exigente en la interpretación de la necesidad, es decir que no da a las citadas disposiciones un valor preceptivo, sino puramente inspirador como podría tenerlo una norma moral o social cualquiera, por lo que dichos motivos no pueden estimarse:

CONSIDERANDO que de la prueba pericial obrante en autos, aportada por el juzgador para mejor proveer, aparece que el actor, señor Lemus, en los locales que ocupa tiene amontonadas y en revuelta confusión sus mercancías por falta de espacio, lo que le resta venta y perjudica sus intereses; que esta dificultad no puede resolverse con locales en plantas altas o alejados de la zona comercial porque este negocio, que es el de exposición y venta al público de muebles, no lo permite por su naturaleza y en este caso concreto por su magnitud, y que, aunque no se resolviera completamente, se mejoraría la situación de penuria de espacio en que se encuentra actualmente con la superficie de 361 metros cuadrados útiles

que se obtendrían acondicionando las dos plantas bajas requeridas:

CONSIDERANDO que estas circunstancias demuestran un estado de verdadera necesidad y al no entenderlo así la sentencia recurrida ha incurrido en un manifiesto error de hecho en la apreciación de la prueba, demostrado por la pericial indicada, sin que sea bastante a neutralizar esta necesidad el simple hecho de que la intimación al actor por parte del dueño de la tienda que aquél ocupa se considere como una ficción más que una realidad, así como el supuesto arrendamiento de industria con que se trató de justificar la intimación, porque, aunque esto ocurra, no deja de ser cierto que el demandante está ocupando como local único para tienda de muebles una planta baja ajena y que las demás circunstancias expuestas constituyen supuestos de necesidad de disponer de plantas bajas de su propiedad que tiene arrendadas como almacenes al demandado, que dispone, a su vez, de otra tienda de ferretería establecida en una planta baja de su propiedad; necesidad que no disminuye ni es menos respetable por el hecho de que lleve varios años soportándola sin decidirse a pasar del preaviso a la acción; por todo lo cual es procedente dar lugar a este motivo tercero del recurso, que al amparo de la causa cuarta del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos denuncia el error expuesto:

CONSIDERANDO que si la necesidad ha quedado acreditada, al estimar el recurso procede dejar sin efecto la sentencia recurrida, por los restantes fundamentos de la misma, dado que por aceptación de los considerandos primero y segundo de la sentencia del Juzgado se declara cumplidos los requisitos del preaviso; procediendo igualmente la confirmación de la sentencia dictada por el

Juzgado de Primera Instancia por sus propios y acertados fundamentos; sin especial condena de las costas de la segunda instancia y de este recurso.

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto por la representación de don Francisco Lemus Latorre contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia de Zaragoza en 18 de junio de 1959, que dejamos sin efecto, y en su lugar confirmamos en todas sus partes la dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Barbastro en los autos a que este recurso se contrae, de juicio sobre resolución de contrato de arrendamiento de los locales de las plantas bajas de las casas números 63 y 65 de la calle del General Ricardos, de dicha ciudad, en virtud de demanda formulada por el indicado señor Lemus contra don Nicolás Navarro Micheo. Sin especial condena de costas de la segunda instancia 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 Estado» e insertará en la «Colección Oficial Legislativa», pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—Manuel Ruiz Gómez.—Luis Vacas.—Francisco Arias.—Eduardo Ruiz.—Baltasar Rull (rubricados).

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Baltasar Rull Villar, 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

BARCELONA

En méritos de lo dispuesto por el señor Juez accidental de este Juzgado de Primera Instancia número 9 de los de esta ciudad, en providencia de hoy, dictada en los autos de procedimiento sumario de la Ley Hipotecaria, del artículo 131 de dicha Ley, promovidos por el Procurador don Manuel Gramunt de Moragas, en representación de «Productos Siderúrgicos. Sociedad Anónima», contra don Vicente Eduardo Pascual González, por el presente se anuncia la venta en segunda pública subasta, por término de veinte días y con la rebaja del 25 por 100 del precio de su avalúo contractual, de la finca que en la escritura, en virtud de la cual se procede, se describe de la forma siguiente:

Porción de terreno edificable, sita en Badalona, de superficie quinientos ocho metros treinta y tres decímetros, equivalentes a trece mil cuatrocientos cincuenta y cinco palmos treinta y seis décimos de palmo, también cuadrado dentro de la cual existe construida una casa de planta baja solamente, cubierta de tejado, que ocupa aproximadamente veintiocho metros cuadrados y una nave o cubierto industrial de una sola planta, que ocupa 178.50 metros cuadrados. Linda: por su frente, Sur, con la calle San Vicente; por la espalda, Norte, con Dolores y Teresa Carcereny y parte con Jerónimo Ventura y María Ferré; por la derecha entrando, Oeste, con calle Laribal, y por la izquierda, Este, con resto de la finca de la cual procede.

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de los de esta ciudad, número 13.008, al folio 115, tomo 1.109, libro 354, inscripción primera.

Valorada la descrita finca en la escritura de hipoteca aludida en 900.000 pe-

setas, siendo el tipo de esta segunda subasta con la indicada rebaja del 25 por 100 la cantidad de 665.000 pesetas.

La subasta tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado, bajos, ala derecha, segundo patio, del Palacio de Justicia, sito en el Salón de Víctor Pradera, sin número, de esta ciudad, el día 15 de marzo próximo y hora de las doce, bajo las condiciones siguientes:

1.ª Que los autos y la certificación del Registro de la Propiedad a que se refiere la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria estarán de manifiesto en Secretaría, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor, continuarán subsistentes y que el rematante los acepta, quedando subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

2.ª Que no se admiten posturas que sean inferiores al tipo de esta segunda subasta y que los postores, para tomar parte en la misma, deberán consignar previamente en la Mesa del Juzgado, o acreditar haberlo efectuado en el establecimiento público destinado al efecto, una cantidad igual, por lo menos, al 10 por 100 efectivo de dicho tipo de subasta de la finca, sin cuyo requisito no serán admitidos, devolviéndose acto seguido del remate el depósito a los que no resulten rematantes, excepto el que corresponda al mejor postor, que se reservará en garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de la venta.

3.ª Que los gastos de la subasta, pago de Derechos reales a la Hacienda Pública y demás inherentes, que hubiere, correrán a cargo del rematante.

Barcelona, 4 de febrero de 1961.—El Secretario, Gregorio Galiana.—753.

MADRID

Don Jesús Nieto García, Magistrado, Juez de Primera Instancia número veintitrés de Madrid.

Hago saber: Que en este Juzgado, y a instancia de su esposa, doña Luisa Martínez Hernández, se sigue expediente sobre declaración de fallecimiento de su marido, don Fernando Larrosa Rech, de setenta y un años de edad, natural de Calatayud, funcionario de la Dirección General de Marruecos y Colonias, que en doce de julio de mil novecientos treinta y seis fué destinado a Tánger, y el cual, en ocho de noviembre de mil novecientos cuarenta y uno, fué dado de baja en el Ejército por hallarse en ignorado paradero, lo que se hace público para general conocimiento y puedan acudir al mismo cuantas personas lo crean conveniente a dar noticia del paradero del mismo.

Dado en Madrid a veintiuno de enero de mil novecientos sesenta y uno.—El Secretario.—El Juez de Primera Instancia, Jesús Nieto García.—380. y 2.ª 15-2-1961.

• • •

En este Juzgado de Primera Instancia número cuatro de esta capital se siguen autos incidentales promovidos por doña Amalia Zapata Díaz contra don Manuel Pérez de Vera Perona, sobre que se la declare pobre para litigar sobre medidas provisionales previas a su separación conyugal, en cuyos autos, por providencia del día de hoy, se ha admitido cuanto ha lugar en derecho la demanda incidental de pobreza de dicha demandante, habiéndose acordado conferir traslado de ella al señor Abogado del Estado y al demandado don Manuel Pérez de Vera Perona para que dentro del término de nueve días comparezcan y la contesten, personándose en los autos.

Y siendo desconocido el actual domicilio o paradero del demandado don Manuel Pérez de Vera Perona, se ha acordado hacerle dicho emplazamiento por medio del presente edicto, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» y en el de esta provincia, previéndole que las copias simples de la demanda y documentos presentados se hallan a su disposición en la Secretaría del que refrenda.

Y para que sirva de emplazamiento en forma legal al demandado don Manuel Pérez de Vera Perona, expido el presente para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», con el visto bueno del señor Juez, en Madrid a 3 de febrero de 1961.—El Secretario, Isidro Domínguez. Visto bueno, el Juez de Primera Instancia (ilegible).—634.

• • •

En las diligencias que se tramitan en este Juzgado de Primera Instancia número 20 de esta capital, en cumplimiento de carta-orden del Excmo. Tribunal Supremo, por la presente se emplaza a don José Rodríguez Arribas, para que dentro del plazo de treinta días se persone por medio de Abogado o Procurador ante la Sala Cuarta del Excmo. Tribunal Supremo, en la apelación número 4.445, promovida por el mismo y otro, contra sentencia de 7 de abril de 1958, bajo apercibimiento que de no verificarlo se le tendrá por apartado y desistido de la referida apelación.

Y para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», extendiéndolo y firmo la presente en Madrid a 4 de febrero de 1961. El Secretario, P. S. (ilegible).—633.