

IV. Administración de Justicia

TRIBUNAL SUPREMO

SALA PRIMERA

Sentencias

En la villa de Madrid a diecisiete de noviembre de 1960; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 21 de esta capital y ante la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de la misma, por don Ramón Blanco Piñuela, industrial, de esta vecindad, actuando por sí y en nombre de la comunidad constituida con su esposa, doña Angeles Reizábal Sancho, con doña María Rivera Muñoz, sin profesión especial, de igual vecindad, asistida de su esposo, don Luis Bravo Villasante e Izquierdo; sobre reclamación de cantidades por diferencia de costo de calefacción; pendientes ante nos en virtud de recurso por injusticia notoria interpuesto por la demandada señora Rivera, representada por el Procurador don Manuel Oterino Alonso, con la dirección del Letrado—esposo de la recurrente—señor Bravo Villasante; y habiendo comparecido, como recurrido, el demandante señor Blanco Villasante; y habiendo comparecido, como recurrido, el demandante señor Blanco y en su nombre y representación el Procurador don Joaquín Reixa y García del Busto, bajo la dirección del letrado don Germán Martínez Caveró;

RESULTANDO que mediante escrito presentado el 13 de agosto de 1957 a reparto de los Juzgados de Primera Instancia de esta capital, correspondiendo al número 21, el Procurador don Joaquín Reixa y García del Busto, a nombre de don Ramón Blanco Piñuela, por sí y en nombre de la comunidad constituida con su esposa, doña Angeles Reizábal Sancho, formuló demanda contra doña María Rivera Muñoz, que basó sustancialmente en los siguientes hechos:

Primero. Que con fecha 18 de enero de 1942 don Máximo García, como dueño de la casa número 2 de la calle de San Bartolomé, en esta capital, otorgó contrato de arrendamiento del piso segundo (hoy tercero), a favor de la demandada, por el precio de 7.500 pesetas al año.

Segundo. Que por fallecimiento de don Francisco Reizábal Fernández, que había adquirido la finca de referencia con fecha posterior a la del contrato, en 29 de enero de 1952 pasó la misma a ser propiedad de don Ramón Blanco Piñuela, en la proporción de cuarenta y ocho enteros y novecientos noventa y nueve milésimas por ciento, por compra de doña Benita Sancho Sancho, viuda de aquél, y el resto pasó a ser del pleno dominio de su esposa, doña Angeles Reizábal Sancho.

Tercero. Que en el año 1955, ante discrepancia sobre repercusión del mayor coste de los servicios de calefacción, ante el Juzgado de Primera Instancia número 15 se siguió juicio en el que el señor Blanco sostenía que le asistía el derecho a repercutir ese mayor coste a partir del año 1943, y la demandada que sólo a partir de 1949; en sentencia dictada por la Audiencia Territorial, revocando la del Juzgado, se declaró que no asistía a la propiedad el derecho que pretendía, si bien en los considerandos de la sentencia reconocía el derecho a repercutir el mayor coste de dicho servicio a partir de 1 de enero de 1949, por considerar el caso incluido en el último párrafo del artículo 126 de la Ley de Arrendamientos de

1946, y ello de acuerdo con la pretensión de la inquilina, hoy demandada.

Tercero (sic). Que el servicio de calefacción de la casa de que se trata es servicio central; el número total de elementos es de 163, correspondiendo 43 al piso de la demandada; se había dado calefacción en la casa y en el piso de la demandada en las temporadas de 1954 a 1955, de 1955 a 1956 y de 1956 a 1957, que representaban cinco meses por temporada, o sea un total de quince meses; la temporada de 1954 a 1955 el servicio de calefacción fué contratado por la propiedad con «Antracitas Santa Bárbara», habiendo costado dicho servicio 17.275 pesetas—documentos números 6 y 7—; el servicio de calefacción en la temporada de 1955 a 1956 fué también por «Antracitas Santa Bárbara» y por el mismo precio que la temporada anterior—documento números 8 y 9—; y la calefacción de la temporada 1956 a 1957 fué dada por «Veiga» y por un precio de 18.225 pesetas—documento número 10.

Cuarto. Que en 15 de septiembre de 1954 el demandante, por conducto de su administrador, notificó a la demandada—documento número 11—la cantidad que le correspondía pagar en la temporada 1954 a 1955 por el mayor coste del servicio de calefacción, que a su juicio era la de 577,30 pesetas al mes durante los cinco de la prestación del servicio; en relación con ello, la demandada dirigió a don Antonio Mayor, administrador de la casa de autos, carta en la que, amparándose en el punto de vista que luego confirma la sentencia del Juzgado 15, esto es, que sólo venía obligada a pagar el mayor coste habido a partir de 1 de enero de 1949, rechazó la elevación o la cantidad que asignaba la propiedad, pero reconoció que debía pagar a razón de 380,50 pesetas mensuales por cada mes en que se daba el servicio de calefacción.

Quinto. Que en las temporadas de 1955 a 1956 y 1956 a 1957, por estar «sub iudice» el asunto del servicio de calefacción con la demandada, nada se le notificó a este propositado; y los tres restantes inquilinos de la finca dieron su conformidad al aumento que por el servicio de calefacción les comunicó la propiedad e hicieron efectivo el mismo—documento número 14—; y

Sexto. Que una vez terminado el pleito con la demandada, con fecha 23 de abril de 1957 se le notificó el descubierto que tenía por el mayor aumento del coste del servicio de calefacción por las temporadas 1954 a 1955, 1955 a 1956 y 1956 a 1957; en dicha comunicación—documento número 15— se le decía que a pesar del mayor coste en la última temporada, sólo se le pasaría al cobro a razón de 380,50 pesetas al mes, cantidad que había sido aceptada por la misma para la temporada 1954 a 1955 y que representaba un total de 5.707,25 pesetas; la demandada, con fecha 21 de mayo y en nota manuscrita puesta al dorso de la misma, suscrita por ella y su esposo, rechazó la pretensión del actor, sin alegar motivos concretos; y debía destacarse que en el escrito de contestación a la demanda presentada ante el Juzgado 15, se dijo por la también hoy demandada que estaba de acuerdo en que la cantidad que debía abonar por la temporada 1954 a 1955, por el mayor coste del servicio de calefacción por el piso de autos, era la de 380,50 pesetas mensuales, tomando

como base los mismos precios del combustible que establecía el administrador; finalmente hizo constar (en el hecho noveno) que el importe de la renta anual, incluidos aumentos autorizados por la Ley, y que venía pagando la demandada, era la de 9.104,40 pesetas al año, o sea 758,70 pesetas al mes. En derecho alegó lo que estimó pertinente, citando, entre otros, los artículos 126 de la Ley de Arrendamientos derogada y los 102 y 101 de la vigente, así como los artículos 2 y 3, regla tercera, del Decreto de 26 de julio de 1956; terminando por suplicar se dictara sentencia por la que se condenase a la demandada a pagar al actor, por los conceptos que se expresan en la demanda, la cantidad de 5.707,25 pesetas, con expresa imposición de las costas de este juicio.

RESULTANDO que se acompañaron a este escrito los documentos, entre otros, que se dejan indicados, apareciendo admas:

a) Que la copia simple de la sentencia dictada por la Audiencia y aludida en el hecho tercero, es de fecha 26 de enero de 1957.

b) Que en los documentos números 6, 8 y 11 se hace referencia a la necesidad anual de veinte toneladas de carbón y tres o tres y media toneladas de leña.

c) Que a la carta de 4 de octubre de 1954—documento número 13—pertenecen los siguientes párrafos: «... disiento de su presupuesto por entender que con arreglo a la legislación vigente, sólo me corresponde abonar la cantidad mensual de 280,50 pesetas, resultado que deduzco teniendo en cuenta los mismos precios de carbón y leña que consigna en su carta y el artículo 126 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, con la modificación que establece sobre dicho artículo la Ley de 21 de abril de 1949. No obstante, si usted cree que la proporción que nos hace es la que responde a la vigente legislación, páseme el recibo con tal cantidad su momento y tenga la seguridad de que lo haré efectivo en su totalidad; claro que sin perjuicio, como es natural, de reservarme, como me reservo, el derecho de hacer valer la posición que estime justa en el oportuno momento. Creo que tal reserva no habrá de preocuparle mucho si obra usted con la seguridad de actuar al amparo de la legislación de Arrendamientos Urbanos ... Creo—párrafo cuarto—justificada mi posición por la actitud que viene manteniendo todos los años ininterrumpidamente, al dificultar con tentativas, y a veces con hechos consumados, el suministro normal de calefacción en los términos y condiciones a que la Ley le obliga ...»

d) Que el texto de la carta de 25 de octubre de 1954—documento número 12—es como sigue: «Con relación a mi carta de fecha 15 de septiembre pasado, referente al servicio de calefacción y a la que usted ha dado su consentimiento tácito, debo racticar la misma en el sentido de que debe de rebajarse el presupuesto total de 17.513,20 pesetas la cantidad de 1.238,20 pesetas por el concepto de servidumbre para encendido y cuidado de la caldera. Por ello, en vez de las 12.160,20 pesetas a repartir entre el número de elementos, sólo habría de repercutirse 10.942 pesetas. Por tanto, le corresponderá abonar mensualmente computando 43 elementos de que usted dispone, en relación con los 163 elementos, número total

de la finca, la cantidad de 13,425 pesetas por elemento al mes, en total pesetas 2.886,50 durante la temporada, que divididas entre los cinco meses equivale a 577,30 peseta mensuales; y

e) Que la notificación de 23 de abril de 1957—documento número 15—está concebida en los términos siguientes: «... al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 101 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, en relación con el 102 y por lo que se refiere al servicio de calefacción en las temporadas 1954-55, 1955-56 y 1956-57, pongo en su conocimiento, y ello de acuerdo con la sentencia del juicio tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia número 15, que la cantidad que corresponde a usted pagar por dicho concepto y por aumento en el precio de dicho servicio, a partir de 1 de enero de 1949, es la de 380,50 pesetas por cada uno de los cinco meses de cada temporada. Dicho mayor coste en el servicio fué aceptado por usted para la temporada 1953-54, y a pesar de que el precio aumentó en los años sucesivos, por el momento prescindiendo de dicho mayor precio, sin perjuicio de tenerlo en cuenta para las temporadas sucesivas, esto es, que ello no implica renuncia alguna por esta parte a cobrar ese mayor precio habido en los años siguientes y el que pueda haber para girarle el de temporadas sucesivas. Siendo, pues, cinco meses por cada una de las tres temporadas en descubierto, representa un total de quince meses, que, a razón de 380,50 pesetas, hacen la suma de 5.707,25 pesetas, que le será pasada a usted al cobro, una vez transcurridos treinta días a partir del recibo de la presente, siempre que usted no rechace la misma...».

RESULTANDO que admitida la demanda a trámite para la sustanciación por las reglas establecidas para los incidentes, se confirió traslado de la misma, con emplazamiento a la demandada; y el Procurador don Manuel Oterino Alonso, compareció en representación de doña María Villasante e Izquierdo, en 6 de noviembre de 1957, presentó escrito de contestación, en el que después de exponer que nada tenía que oponer a los hechos primero y segundo de la demanda, consignó en lo esencial con relación a los restantes: Que en cuanto a intentos del administrador de la finca para repercutir mayores cantidades que las legalmente permitidas, ofrecía varios ejemplares; a pesar de que el último párrafo del artículo 126 de la Ley anterior declaraba que sólo podían repercutirse sobre los inquilinos, en las casas construidas o habitadas por primera vez después de 1 de enero de 1942 (y esta casa está incluida en dicho precepto, según reconoce la sentencia de la Audiencia de Madrid presentada de contrario), los recargos de contribución que entran en vigor a partir de 1 de enero de 1949, se había venido cobrando indebidamente a los inquilinos las derramas por impuestos anteriores a esta fecha; en cuanto a los excesos cobrados por derramas de calefacción con anterioridad a la temporada 1954-1955, era buena prueba el contenido de la carta presentada por la propia parte demandante de número 13 y la actitud adoptada por esta parte en aquella ocasión, causada de tales abusos; y de los excesos cobrados por el servicio de calefacción a los demás vecinos durante las temporadas cuyo importe reclamaba, se tenían pruebas en los propios documentos presentados de contrario, tales como la sentencia de la Audiencia, la carta del administrador de 15 de septiembre de 1954, que señala un aumento mensual de 642,65 pesetas, y el documento número 14 en que se derramó a cada inquilino en la temporada 1954-1955 la cantidad de 577,30 pesetas, así como la carta de 10 de octubre de 1956, presentada con esta contestación de número 5, reveladora también del exceso que propuso a los vecinos y éstos abonaron en la temporada 1956-1957; durante la temporada 1948-1949, no se

dió el servicio de calefacción más que un mes, sin abonar a los vecinos las 1.500 pesetas que les correspondía de indemnización; por último, dos hechos recientes servían de colofón a la prueba de la conducta comentada: I) Con fecha 17 de junio de 1957, el administrador envió una carta a los vecinos—documento número 1—por la que les anunciaba una subida de 17,90 pesetas mensuales por aumento de las tarifas de engrase y conservación del ascensor; al pie del duplicado de dicha carta, que se devolvió por conducto del portero, el esposo de la demandada expuso por escrito que sólo correspondía pagar por este concepto 8,75 pesetas; y como era lo cierto, le giraron los recibos con este aumento, comenzando por el siguiente de 1 de julio—documento número 3—; y II) Fechada en 14 de octubre de 1957 otra carta—documento número 3—del administrador a los vecinos de la casa notificándoles el presupuesto sobre la calefacción de aquella temporada; en esta carta consigna que sobre la cantidad que por derrama correspondía pagar a los inquilinos recargará 2.000 pesetas por atención y cuidado de la caldera; ante la protesta unánime de los vecinos parece que había accedido a rebajarla; la diferencia a pagar por cada uno era de 867,20 pesetas a 771,50 pesetas mensuales; debiéndose resaltar que prueba a cobrar esta cantidad aun a sabiendas de que su cobro era ilegal, como lo demuestra la rectificación que en la temporada 1954-1955 hace con el documento que presenta al número 12 el propio actor, por el que rebaja del presupuesto la cantidad consignada para encendido y cuidado de la caldera, también ante la protesta entonces de los inquilinos; que en 15 de septiembre de 1954 el administrador don Antonio Mayor dirigió una carta a la demandada notificándole que debería abonar por derramas de calefacción durante la temporada 1954-1955 la cantidad de 642,65 pesetas mensuales; a esta carta contestó esta parte con la de fecha 4 del siguiente mes de octubre; en 25 del propio mes remitió otra carta el administrador rebajando la cantidad de 1.236,20 pesetas consignada en el presupuesto por el concepto de servidumbre para encendido y cuidado de la caldera, sosteniéndose la demandada en su posición por no ser todavía correcta la cantidad que pretendía cobrar por tales servicios, 577,30 pesetas, como se había demostrado posteriormente y quedaba evidenciado en este pleito por la prueba documental presentada por los actores; en vista de esto, el administrador no giró el consiguiente recibo con el recargo; en la referida carta del 4 de octubre resalta la razonable y conciliadora actitud de la arrendataria y su firme propósito de obrar en lo sucesivo con toda energía, en defensa de sus derechos, cansada de los procedimientos seguidos por el administrador de la finca; y ante esta actitud de la demandada, los demandados ni giraron los recibos siguientes aceptando la justa propuesta de aquella, ni ejercitaron las oportunas acciones judiciales, rechazada que fué la elevación propuesta, limitándose a girar los recibos sin el incremento de calefacción, que fueron abonados a su tiempo; que la parte actora, que en virtud de lo expuesto en el hecho anterior debió intentar la defensa de sus supuestos derechos oportunamente y dentro de los cauces legales, soslayando aquellos preceptos de ineludible aplicación planteó extemporáneamente una demanda contra la señora Rivera suplicando se declarase que la propiedad de la finca tenía derecho a derramar el mayor coste experimentado por el servicio de calefacción a partir del año 1943, en forma tal que la demandada venía obligada a pagar la parte proporcional de dicho mayor coste, en proporción a la utilización de dicho servicio, y ello para las temporadas sucesivas, tomando como base de la elevación de precio a repercutir sobre la misma el coste que tuvo el servicio de

calefacción en el año 1942; que en la temporada de 1955-1956, la parte demandante no hizo a los vecinos la notificación correspondiente, sino que se limitó a exigir a los mismos la firma del documento de 31 de octubre de 1955—documento número 14 de la demanda—, que no fué firmado por la señora Rivera; la omisión de requisito tal ineludible para tales repercusiones, privó entonces a la demandada del ejercicio de los derechos que le reconocía la Ley de Arrendamientos Urbanos; y este es hecho reconocido explícitamente en el hecho quinto de la demanda y por la presentación de dicho documento; que en 16 de enero de 1956 recayó sentencia en el pleito antes referido, estimándose en parte la demanda, sin expresa imposición de costas; sentencia que fué apelada con éxito por la demandada; que en 10 de octubre de 1956 el administrador dirigió una carta a la demandada—documento número 5—anunciando el aumento de 592,20 pesetas por derramas sobre el servicio de calefacción durante la temporada de 1956-1957; a esta carta se contestó en 7 del siguiente mes de noviembre al pie del duplicado que se remitió oportunamente al administrador, diciéndole: «No estoy conforme pues ni yo he prestado mi conformidad a la cantidad que se fija como la que debe abonar el dueño de la casa ni el referido propietario puede fijar caprichosamente esta cantidad sino con arreglo a la Ley; tampoco en esta ocasión, ante la rotunda negativa, hizo oportunamente el arrendador uso de sus posibles derechos con arreglo a la Ley de Arrendamientos Urbanos; que en 26 de enero de 1957 la Sala Primera de la Audiencia revocó, en apelación, la sentencia dictada por el Juzgado número 15, limitándose en su fallo estrictamente a desestimar en todas sus partes la demanda presentada de contrario, absolviendo de la misma a la demandada e imponiendo las costas de la primera instancia a la parte actora, sin hacer ninguna otra declaración de derecho; esta sentencia quedó firme en 5 de febrero siguiente; si la propia parte actora solicitaba la declaración sobre temporadas sucesivas, se hacía obligado entender que sucesivas a la fecha de firmeza de la sentencia, pero jamás a las temporadas anteriores a dicha fecha; por lo tanto, dicha sentencia no podía tener ninguna relación ni influencia co situaciones anteriores a su firmeza; además, revela la ilegalidad de todas las repercusiones hechas a todos los vecinos con anterioridad a la temporada 1954-1955, y las hechas durante las tres temporadas cuyo importe se reclamaba a la señora Rivera y a los demás vecinos de la casa, lo que representaba una cantidad muy digna de tenerse en cuenta al calibrar la parte moral del asunto, ya que el actor se precipitaba a pretender cobrar unos supuestos débitos a la demandada, pero no a devolver las cantidades infinitamente superiores que había cobrado indebidamente a ésta y a los demás inquilinos de la casa; y que el 13 de mayo de 1957 el portero entregó a la parte demandada una carta del administrador, fechada en 23 de abril de 1957—documento número 15 de la demanda y 6 de esta contestación—, en la que no se pide una cantidad fija y determinada, sino que se hace una reserva de derechos con relación al importe de calefacción de las temporadas 1955-1956 y 1956-1957; al recibir esta parte la expresada carta, el esposo de la demandada manifestó que estaba dispuesto a efectuar una liquidación justa y equitativa, teniendo en cuenta también las cantidades que se le habían cobrado indebidamente y las que se le habían dejado de pagar por obligadas indemnizaciones, pero como esto no convenía, la contestación había sido la iniciación de este pleito. Adujo fundamentos legales, y terminó por suplicar se dictara sentencia desestimando la demanda en todas sus partes, por no encontrarse su petición

ajustada a derecho, con expresa imposición de costas a la parte actora:

RESULTANDO que se acompañaron a este escrito los documentos aludidos en el anterior relato de hechos; habiéndose aportado junto con otro escrito posterior, un recibo de renta del cuarto en cuestión, fecha 1 de diciembre de 1957—folio 66—para completar la probanza de un hecho alegado al contestar, consistente en que, como se dijo, se pretendía cobrar indebidamente en aquella temporada a los vecinos 2.000 pesetas de exceso por el suministro de calefacción y que ante la protesta de los mismos se avino el administrador a prescindir este exceso y girar los recibos por 771,60 pesetas en cuanto a este concepto, en lugar de las 877,20 pesetas que intentaba cobrar:

RESULTANDO que recibido el pleito a prueba, ambas partes usaron los medios de confesión judicial, documental y testifical; en el ramo de la demanda, a los folios 91 y 96 aparecen cédulas de citación para testigos—entre otros don Antonio Mayor Astoreos—cumplimentadas, al folio 104 un oficio del Inspector de guardia de la Comisaría de Cuatro Caminos, poniendo a la presencia del Juzgado a dicho señor Mayor, por no haber comparecido voluntariamente a prestar declaración a pesar de habersele citado por segunda vez con apercibimiento de ser conducido por la fuerza pública, y al folio 108 una certificación expedida por el Secretario general de la Comisión para la Distribución del Carbón—Ministerio de Industria—, en cuyos apartados tercero y cuarto se manifestaba lo siguiente: III) Que para atender el servicio de calefacción de la casa número 2 de la calle de San Bartolomé, de esta capital, fueron suministradas, según partes dados por los almacenistas proveedores que se citan, las siguientes cantidades: «temporada 1947-48, 3.570 kilogramos de galleta y 7.800 kilogramos de cribado por el almacenista don Mario Rahán; temporada de 1948-49, 6.930 kilogramos de cobbles por el almacenista don Rafael de Juan, y temporada 1949-50, 6.920 kilogramos de cobles por el almacenista don Rafael de Juan; y IV) Que durante las temporadas citadas en el número anterior, el carbón antracita para calefacción estaba intervenido y su distribución se efectuaba a través de esta Comisión, de acuerdo con las instancias presentadas por los propietarios de las fincas»:

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas y celebrada vista pública a petición de la parte demandada, el Juez de Primera Instancia del número 21 de esta capital, con fecha 25 de enero de 1958, dictó sentencia por la que desestimando la demanda formulada por don Ramón Blanco Piñuela contra doña María Rivera Muñoz, absolvió de la misma a la referida demandada, todo ello con expresa imposición de las costas causadas en este procedimiento al actor:

RESULTANDO que apelada dicha sentencia por la representación del demandante y sustanciada la alzada por sus trámites legales, la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de esta capital, con fecha 28 de mayo de 1958, dictó sentencia por la que, revocando la del Juzgado, se estima la demanda origen de este pleito, deducida a nombre de doña Ramona Blanco Piñuela, y, en su virtud, se condene a la demandada doña María Rivera Muñoz, asistida de su esposo, don Luis Bravo Villasante; a pagar al expresado actor la cantidad de 5.707,25 pesetas por el concepto del servicio de calefacción de las tres temporadas expresadas en la demanda, con las costas de primera instancia a cargo de la demandada y sin hacer expresa imposición de las de segunda instancia:

RESULTANDO que, sin constituir depósito por no ser conformes las sentencias dictadas por los Tribunales de instancia, el Procurador señor Oterino, a nombre de doña María Rivera Muñoz, interpuso ante esta Sala, contra la sentencia de la

Audiencia, recurso por injusticia notoria, estableciendo los siguientes motivos:

Primero. Fundado en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente y por infracción de los artículos 130 y 131 de la Ley de 31 de diciembre de 1946 y de los artículos 1.089 y 1.090 del Código Civil y doctrina legal interpretativa de los mismos, infracciones cometidas por inaplicación de dichos preceptos y doctrina; y seguidamente expone que la sentencia recurrida, en su segundo considerando, establece sustancialmente que el artículo 131 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946 no es aplicable a la temporada de calefacción 1954-1955 del caso presente «pues se refiere al caso en que el inquilino rechaza toda la elevación propuesta y en el presente caso el inquilino acepta como cantidad a pagar la de 360,50 pesetas al mes y no puede ir ahora contra su propia voluntad manifestado, según la teoría jurídica de los actos propios, por cuya razón está obligado a pagar una cantidad que reconoció adeudaba por el servicio de calefacción que se le prestó pues de lo contrario equivaldría a enriquecerse a costa de la propiedad»; que dos cuestiones esenciales se plantean: I) Si debe o no aplicarse a la temporada de que se trata el referido artículo 131; y II) Si existe o no la obligación de pago que consigne; que en cuanto al primer extremo, una de las razones que se aducen para la no aplicación de dicho artículo es que el mismo se refiere al caso en que el inquilino rechaza toda la elevación propuesta; para deducir tal conclusión, se agrega la palabra «toda» al contexto literal del precepto, distinguiendo donde la ley no distingue, cuando por el contrario parece que la interpretación lógica del mismo, y la que surge de la realidad, es que el inquilino puede rechazar la elevación propuesta, tanto por totalmente ilegítima como por parcialmente ilegítima o excesiva, como ocurre en el presente caso, que indudablemente es el que más se da en la práctica; por eso termina dicho artículo: «La desestimación de la demanda tendrá lugar tanto por no proceder aumento alguno, como cuando éste procediese en cantidad inferior a la pretendida por el arrendador»; que consiguiendo el examen de la primera cuestión planteada, se encuentra que en el primer considerando de la sentencia recurrida, que establece los hechos que da por probados, se reconoce que en 15 de septiembre de 1954 la propiedad del piso de autos notificado a la inquilina que le correspondía pagar, por el mayor coste del servicio de calefacción, la cantidad de 577,30 pesetas al mes, durante la temporada de 1954-1955, contestando la inquilina que únicamente aceptaba (ya se verá que éste no es el concepto exacto) como cantidad a pagar la de 360,50 pesetas mensuales; es decir, que ambas partes comenzaron a actuar y a desenvolver el problema de que es trata en su cauce adecuado, es decir, con arreglo al artículo 129 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; y, cabe preguntar, qué razón lógica ni legal puede reivindicar ahora extemporáneamente el ejercicio de unas acciones abandonadas voluntariamente entonces por el actor, al no continuar el cauce normal emprendido, a través del repetido artículo 131; pero es que la mencionada carta de 4 de octubre de la inquilina no sólo opinaba sobre la cantidad que podía ser repercutible, sino que además decía «que si le pasaban los recibos con los aumentos a que se refería la notificación de 15 de septiembre, se abonarían puntualmente, pero con la reserva de derechos oportuna»; por esto no puede caber duda que ante la referida carta de 4 de octubre, la propiedad sólo podía adoptar una de estas posiciones: I) Aceptar la cantidad que estimaba justa la inquilina y cargarla en el próximo primer recibo pasado al cobro; pero entonces, en aquel momento, que era el oportuno para adoptar una u otra determinación; II) Girar

la cantidad que proponía en su notificación, con dicho primer recibo, sin temor a la reserva de derechos que se le anunciaba (artículo 130 de la Ley); y III) Si estimaba dicha contestación como una negativa (y así procedía estimarla porque, según tiene declarado este alto Tribunal, al no ser explícita la contestación, debe estimarse como negativo), debió hacer uso del artículo 131 de la Ley entonces vigente, pasados los cuales quedaba caducada toda acción encaminada a reclamar tales importes; que, por tanto, al no aplicarse el artículo 131 y no dar por caducada la acción que se ejercita en cuanto a la temporada 1954-1955 se infringe sustancialmente dicho artículo y además la siguiente doctrina legal; la ley sólo autoriza para girar el recibo con el sumante desde el siguiente período de pago de la renta y hay que suponer, lógicamente, que el arrendador que ha podido reclamar los aumentos desde la vigencia de la Ley que los reconoce (en este caso la de 31 de diciembre de 1946) y ha dejado transcurrir un tiempo determinado sin verificarlo, renuncia a los aumentos anteriores a la fecha de su reclamación y sólo puede hacer efectivos los posteriores (sentencia de 4 de julio de 1955); el arrendador sólo puede reclamar los incrementos posteriores a su notificación, pero no los anteriores (sentencia de 31 de octubre de 1955), y las elevaciones autorizadas por el capítulo noveno de la Ley podrán ser ejercitadas por el arrendador en cualquier tiempo, pero los medios para dar efectividad a tal derecho los establece la propia Ley en sus artículos 129, 130 y 131 (sentencia de 31 de enero de 1956); que en cuanto a la segunda cuestión planteada, la repetida carta de 4 de octubre comienza diciendo textualmente «he de manifestarle que disiento de su presupuesto (franca disconformidad que equivale a rechazarlo, ratificada por la reserva de derechos que se hace posteriormente si pase al cobro los recibos en su momento oportuno) por entender que, con arreglo a la legislación vigente, sólo me corresponde abonar la cantidad de 380,60 pesetas»; la interpretación lógica de este concepto no puede equipararse a la aceptación o no aceptación expuesta en el artículo 129 de dicha Ley, pues esta se refiere a las cantidades propuestas en la notificación de la propiedad; aceptar según el diccionario es aprobar, dar por bueno, pero referido a algo que viene de fuera de nosotros mismos; se trata de una simple opinión, que se somete a una armónica solución en los dos últimos párrafos de la carta, muy dignos también de tenerse en cuenta para completar el criterio sobre su interpretación legal; pero ni la propuesta ni la fórmula conciliatoria son aceptadas por el administrador, que sin siquiera referirse a la carta de la inquilina, que recibió, como lo demuestra ahora, en 25 de octubre de 1954, escribió nuevamente a la misma insistiendo en el cobro de cantidades superiores a las propuestas en la mencionada carta de 4 de los mismos mes y año; y, es más, obsérvese que con toda mala fe, en aquella carta el administrador pretende aparentar que no ha recibido la tan repetida carta de la inquilina, pues comienza diciendo: «Con relación a mi carta de fecha 13 de septiembre pasado, referente al servicio de calefacción y a la que usted ha dado su consentimiento tácito (por qué no giró entonces el recibo con el aumento que proponía) debe rectificarla...»; pero es que esta carta de 25 de octubre, de la que prescinde la sentencia recurrida, tiene mucha importancia, porque en realidad crea una nueva situación de derecho con relación a la notificación anterior y a la contestación a la misma de la inquilina (tratada de ocultar entonces por dicho administrador) anulando estas; «existiendo dos notificaciones, el plazo ha de contarse a partir de la última» (sentencia de 21 de octubre de 1952), lo que equivale a decir que esta última es la que vale; pues si, según esta

carta, la anterior proposición había sido tácitamente aceptada por la inquilina y a esta última carta no la contesta. No hay excusa posible para el arrendador; debió girar los recibos por esta última cantidad propuesta, con arreglo al artículo 130 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y en este ámbito es indudable que la sentencia recurrida también infringe, por inaplicación, este artículo; que otro concepto jurídico de dicho segundo considerando es el que afirma, deduciendo de la pretendida aceptación; por cuya razón está obligada a pagar una cantidad que reconoció adeudaba por el servicio de calefacción que se le prestó; siendo así que cuando la inquilina suscribió la carta de 4 de octubre no podía reconocer que adeudaba cantidad alguna dada la finalidad de dicha carta y su fecha; la sentencia recurrida, de acuerdo con la teoría de los actores, establece la existencia de una obligación de pago por parte de la inquilina, pero la establece sin concretar en su apoyo precepto legal alguno, sólo invocando en términos generales la teoría de los actos propios y de una manera implícita la fuerza vinculante de la oferta (aunque aquí no hubo tal oferta), sin tener en cuenta, en cuanto a esta última, su adaptación al Código civil (aparte sustraer de su ámbito legal materias propias de una ley especial) como reiteradamente tiene declarado el Tribunal Supremo (sentencias de 25 de abril de 1924 y 1 de diciembre de 1855); como la sentencia recurrida no dice de dónde puede nacer legalmente la obligación que se impone a la demandada, habrá que ir probando, por exclusión, que no tiene origen legal alguno; el artículo 1.089 señala con carácter exhaustivo las fuentes de las obligaciones en nuestro Derecho; de ellas sólo se podría tomar, en hipótesis para el presente año, los contratos y la Ley; del contrato de inquilinato, en el que ni siquiera se menciona el servicio de calefacción, no hace; luego por exclusiones sucesivas se ha de llegar a la conclusión de que sólo podría tener su origen en la Ley; pero según el artículo 1.090 del Código civil, las obligaciones derivadas de la Ley no se presumen; sólo son exigibles las expresamente determinadas en este Código y en las leyes especiales; en este caso en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946; pero si la obligación debatida se pretende nacida de esta Ley, entonces dicha supuesta obligación se registrará por los preceptos de la misma, concretamente, en el problema actual, por los artículos 129, 130 y 131 de esta Ley especial; es decir, que si se hubieran tenido en cuenta los preceptos aludidos del Código civil, no hubiera podido establecerse, aparte los errores de concepto expuestos, la supuesta obligación de la inquilina a que se refiere la sentencia recurrida, por lo que se infringe, por los conceptos y razones que se acaban de exponer, dichos artículos 1.089 y 1.090 del Código civil, por inaplicación de los mismos, e igualmente las sentencias últimamente citadas, y que en cuanto a la teoría de los actos propios aplicada al presente caso, como síntesis de lo expuesto se deduce que en 15 de septiembre de 1954 se notifica a la inquilina unos recargos por calefacción, que en 4 de octubre del mismo año la inquilina la contesta dando su opinión sobre estos recargos, preparatorio de una posible transacción (que no otra cosa representa su carta), que en 25 de octubre del propio año el administrador remite otra propuesta, silenciando haber recibido la carta de la inquilina y hasta manifestando implícitamente no haberla recibido, que en 7 de octubre de 1955 formaliza la extemporánea reclamación judicial ya mencionada, prescindiendo de toda su actuación anterior y desbordando de sus cauces procesales normales un problema de índole puramente arrendaticia, y que el administrador nuevamente en 10 de octubre de 1958 propone aumentos que superan a lo que fue opinión de la inquilina en su tan re-

petida carta; y ahora se trae por la propiedad esta carta pretendiendo que representa una aceptación de la inquilina (una aceptación de algo propuesto por ella misma) y que dicho documento, a través de tan diversas incidencias e inexistencia interpretación, tenga una efectividad y vinculación eternas, no sólo para esa temporada, sino para todas las venideras que el propietario tenga a bien reclamar; esta sí que es inconsecuencia en sus actos; por su parte, la demandada tiene motivos, no sólo de índole legal, sino de índole moral y de equidad, para sostener su posición, como se ha demostrado en autos; pero aunque se pretende dar a la carta de la inquilina una fuerza vinculante que no tiene, no se puede olvidar el artículo sexto de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que declare irrenunciables los beneficios que la Ley concede a los inquilinos, no solamente los derechos propiamente dichos, sino también las expectativas y derechos expectantes, bien en forma directa, como modalidad específica en derecho o facultad, o indirectamente en calidad de deberes del arrendador, aun cuando el arrendatario con sus actos hubiere renunciado a ellos; habiendo declarado la sentencia del Tribunal Supremo de 22 de noviembre de 1954 que no cabe estimar que va contra sus propios actos, en materia de arrendamientos, el contratante que al tratar de ejercitar su derecho se encuentre con que otro contratante viene a desconocer o negar los hechos en que aquél se fundará para intentar su ejercicio.

Segundo.—Fundado en la causa tercera del artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente y por infracción, por inaplicación, del artículo 129 de la Ley de 31 de diciembre de 1946 y de la doctrina legal interpretativa del mismo, y a continuación se manifiesta: Que en la temporada de 1955-1956 no notificó el arrendador a la arrendataria la cantidad que debía pagar y la causa de ello, tal como está reconocido en el hecho quinto de la demanda y reconoce el administrador de la finca al contestar a la pregunta séptima del interrogatorio que se le hizo, por lo que ningún derecho tiene ahora la propiedad a cobrar cantidad alguna; tal es la tesis que se sostiene en el considerando quinto de la sentencia del Juzgado; y al ser requisito indispensable dicha notificación para poder percibir los incrementos y diferencias que autoriza el artículo 129 de dicha Ley, la sentencia recurrida infringe dicho artículo, por inaplicación, e igualmente las sentencias de este Alto Tribunal de 15 de marzo de 1955 y 31 de enero y 22 de febrero de 1956, que así lo establecen.

Tercero.—Fundado en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente y por infracción, por inaplicación, del artículo 101 de la propia Ley, en relación con la regla tercera del artículo tercero del Decreto de 28 de julio de 1956 y doctrina legal que los interpreta; argumentando que a pesar que en el hecho quinto de la demanda se niega que en la temporada de 1956-1957 se hiciera a la inquilina la notificación a que se refiere el artículo 101 de la Ley referida, y así lo recoge el segundo considerando de la sentencia recurrida, es lo cierto que con fecha 10 de octubre de 1956 el administrador dirigió a la demandada una carta en la que proponía, como aumento por los servicios de calefacción para dicha temporada, la cantidad de 592 pesetas y 20 céntimos mensuales; esta carta obra en autos y está reconocida por el administrador, el cual reconoce explícitamente que hubo negativa por parte de la inquilina; que rechazada la elevación, debió proceder el propietario con arreglo a la regla quinta del apartado segundo del referido artículo 101, y al no ejercitar su acción dentro de los tres meses a partir de la fecha de la negativa (de haber habido aceptación tácita o expresa se hubieran girado

los aumentos) le ha caducado esta acción, infringiendo la sentencia recurrida el párrafo quinto del citado artículo 101, al no considerarla caducada; que la notificación hecha por la propiedad con fecha 27—querrá decir 23—de abril de 1957 es extemporánea y artificiosa, pretendiendo señalar un nuevo punto de partida para contar los plazos de caducidad, contra lo establecido por la sentencia de este Alto Tribunal de 28 de junio de 1952; al declarar que no cabe dejar al arbitrio de una de las partes la determinación del momento en que el plazo de caducidad empieza a contarse; y obsérvese que quien durante las tres temporadas reclamadas ha venido despreciando los preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en el fundamento legal tercero de su demanda funda el ejercicio de su acción en la regla quinta del apartado segundo del artículo 101 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y Decreto de 26 de junio de 1956, pero precisamente el apartado primero del citado artículo 101 y el apartado tercero del artículo tercero del Decreto de 26 de julio de 1956, recogen la teoría expuesta por la jurisprudencia anterior; el primero al hablar de la irretroactividad de tales acciones, y el segundo al aclarar lo que se entiende por efectos retroactivos y sentando que no se aplicará el concepto de efecto retroactivo cuando el arrendador haga uso de un derecho dentro de los tres meses siguientes al hecho que motivó la derrama o repercusión; no cabe duda que la elevación del coste de los servicios y suministros es el único hecho que motiva la repercusión; y este hecho no puede producirse más que al principio de cada temporada concretamente, dentro de la cual han de ejercitarse los derechos de las partes dentro del libre juego de los preceptos que integran el artículo 101 de la vigente Ley, y al no tener en cuenta la Sala este artículo en toda su extensión en esta temporada de 1956-1957, y al no aplicar el apartado primero de este precepto y el apartado tercero del artículo tercero del Decreto de 26 de julio de 1956, en cuanto a irretroactividad se refiere, a la notificación de 23 de abril de 1957, infringe sustancialmente ambos preceptos por inaplicación de los mismos; que también la sentencia recurrida, en su considerando segundo, admite la influencia del anterior litigio para justificar que la propiedad haya prescindido de hacer las oportunas notificaciones durante las dos últimas temporadas reclamadas (ya se ha visto la inexactitud de esta afirmación en cuanto a la última), infringiendo con ello, también por inaplicación, el párrafo quinto del referido artículo 101, por no tener en cuenta que se trata de una caducidad de acciones y no de la prescripción de acciones, tal como establecen las sentencias del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 1948 y 24 de marzo de 1953; y que, por último, teniendo en cuenta que en la notificación de la propiedad de 23 de abril de 1957 anuncia la inquilina que le será pasado al cobro la cantidad de pesetas 5.707,25, una vez transcurridos treinta días a partir del recibo de dicha carta, siempre que no rechazase la misma, y que el fallo de la sentencia, al no hacer aclaración alguna, condena a este pago, de una sola vez, es preciso deducir que en este aspecto también infringe la sentencia recurrida, por inaplicación, la regla tercera del artículo citado 101, pues al hablar la Ley del siguiente período de renta, y estando estipulado por meses, según contrato, el pago de estos períodos, no puede ser permitido obligar a la inquilina al pago de los tres años dentro del primer período siguiente de pago de la renta ordinaria; situación anómala e injusta a que conduce indebidamente, aparte de todo lo expuesto, la inaplicación de todos los preceptos que se han considerado como infringidos por la sentencia.

Cuarto.—Fundado en la causa cuarta

del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, por manifiesto error en la apreciación de la prueba acreditado por documentos que obran en autos; aduciendo que se da por reproducido cuanto se lleva dicho en los anteriores motivos con relación a la errónea interpretación de la carta de la inquilina de 4 de octubre de 1954, y que de haber sido interpretada en su verdadero sentido habría conducido a conclusiones jurídicas diferentes a la Sala sentenciadora; que también se da por reproducido cuanto se lleva dicho con relación a las omisiones de las cartas de 25 de octubre de 1954 y la aportada de número 5 con el escrito de contestación a la demanda, que tienen influencia decisiva en el pleito; que por no tenerse en cuenta en la sentencia los documentos presentados con dicho escrito de contestación de números 1, 2 y 3 y el recibo de 1 de diciembre de 1957, que acreditan todo lo consignado en el hecho tercero de la contestación a la demanda, y los de folios 91, 96 y 104, no se ha estimado en la sentencia la mala fe que ha guiado en todo momento a la parte actora en el desenvolvimiento de las relaciones arrendaticias y aun en este pleito; y no solamente se debió confirmar la sentencia del Juzgado, sino condenar en costas al apelante; por no tenerse en cuenta la sentencia de 26 de enero de 1957, reconocida por ambas partes, y la certificación de la Comisión Distribuidora del Carbón, puede afirmarse el posible enriquecimiento injusto de la inquilina, en el considerando primero de la sentencia recurrida; que, en efecto, según la referida sentencia, sólo debía pagar las diferencias por impuestos y servicios desde el 1 de enero de 1949 y no a partir de 1942, como vino haciendo la propiedad hasta la resolución del pleito; por esta razón, los incrementos que ha cobrado la propiedad por tales conceptos, con anterioridad a esta fecha y que importan unos miles de pesetas, se han cobrado indebidamente; desde 1947 a 1954, el administrador vino cobrando tales diferencias caprichosamente y con evidente vulneración del último párrafo del artículo 126 de la Ley anterior (extremo que prueba el propio pleito anterior instado por los demandantes, dada la posición que mantenían en el mismo) y lo que originó la carta de la inquilina de 4 de octubre de 1954 y justificaba su aptitud en el párrafo cuarto de la carta; en la certificación de la Comisión Distribuidora del Carbón consta que en la temporada 1947-1948 sólo se sirvieron once mil trescientos setenta kilos de carbón, en la temporada de 1948-1949 sólo seis mil trescientos noventa kilos, y en la temporada 1949-1960 sólo seis mil novecientos veinte kilos; teniendo en cuenta el apartado cuarto de dicha certificación (y las disposiciones legales pertinentes) sobre la imposibilidad de obtener entonces el carbón más que a través de la Comisión Reguladora, y que la casa de autos necesita veinte toneladas por temporada, como demuestran todas las cartas del administrador que obran en autos, no cabe duda que la calefacción en las referidas temporadas se sirvió en forma irregular y parcialmente; el apartado c) del artículo 151 de la referida Ley de 1946 daba derecho a los inquilinos, en este caso, a percibir una indemnización de 1.500 pesetas (teniendo en cuenta el alquiler base) por cada una de dichas temporadas, que suman en total 4.500 pesetas, que no han percibido ni la demandada ni ninguno de los demás inquilinos de la casa; éstas son las justificadísimas razones por las que la inquilina se negó al pago de la cantidad que se le reclamaba; debiéndose tener en cuenta además, a efectos de equidad, los perjuicios que los reiterados y extemporáneos pleitos que formula la propiedad vienen causando a la recurrente, como puede verse en la referida sentencia de apelación, en que no hubo expresa condena de costas;

RESULTANDO que admitido el recurso por la Sala y conferido traslado del mismo, para instrucción, a la parte recurrida, el Procurador señor Reixa, a nombre de don Román Blanco Piñuela, lo impugnó, alegando:

Al motivo primero.º Que el recurso se interpone y desarrolla contra el considerando segundo de la sentencia referida y no contra el fallo, como exige la doctrina legal, tratando la recurrente de sustituir la opinión de la Sala por la suya propia; que el motivo se funda en la infracción, por inaplicación del artículo 130 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946, y a pesar de que dicho artículo tiene dos párrafos, no se dice cuál de ellos ha sido infringido, ni en qué consiste esa denunciada infracción; razón suficiente para rechazar la supuesta infracción del artículo citado; que toda la argumentación contraria en torno a la infracción, que también se denuncia, del artículo 131 de la Ley de 1946, se reduce a afirmar que la demanda no se formuló dentro de los tres meses a que se refiere dicho artículo; pero se olvida de contrario que el caso de autos, respecto a la temporada de calefacción 1954-1955, no es el caso del artículo 131; aquí sólo se reclamó la cantidad que aceptó la demandada recurrente, respecto a la temporada 1954-55, y no otra; el artículo 131 parte de que el inquilino rechazase la elevación propuesta, y, en efecto, aquí la inquilina rechazó la cantidad que proponía la propiedad y aceptó otra, la que aquí se le reclamó; la caducidad de que habla dicho artículo se refiere al caso de que el arrendador tratase de reclamar la elevación rechazada, pero aquí no se reclamó la elevación rechazada, sino la cantidad aceptada por la inquilina; que ello la Audiencia interpretó correctamente el artículo 131 citado, y se refiere dicho artículo al caso de rechazar toda o parte de la elevación propuesta, lo cierto es que en estos autos no se reclamó nada de lo rechazado, sino únicamente la cantidad aceptada por la demandada; por otra parte, la recurrente sólo dice que el artículo citado fué infringido respecto a la temporada de calefacción 1954-1955, pero no respecto a las otras dos que también se reclaman; no se sabe en qué precepto apoya la recurrente su afirmación de que al no pasar el recibo en el mes siguiente a la aceptación de la misma, ello supone abandono y renuncia, cuando las renunciaciones han de ser expresas, y además ello tiene su explicación en el otro pleito habido entre las mismas partes, o sea, que el error contrario está en olvidar que no se reclama nada de lo rechazado, sino exclusivamente la cantidad aceptada respecto a la temporada 1954-1955, y en la temporada 1955-1956 no se hizo notificación alguna porque, a pesar de haber sido el coste superior no se reclama el mayor coste, sino el inferior aceptado de contrario para 1954-1955, y no precisaba notificación alguna, al no reclamar mayor coste; luego, no hubo caducidad alguna, ni se infringió el artículo 131 citado, pues faltan sus supuestos: rechazar la elevación propuesta y que se reclame esa elevación rechazada o esa diferencia de coste; se reclama sólo lo aceptado de contrario; ni infringe tampoco la sentencia recurrida la doctrina sentada por las sentencias que se citan de contrario, las que, por otra parte, se refieren a supuestos totalmente distintos del de autos y que la recurrente expone su opinión de que la Sala, el considerando segundo, establece la obligación de pago por parte de la inquilina y no concreta en su apoyo precepto alguno; como si procediera un recurso por ese motivo aun cuando fuera exacto lo que dice la recurrente; esa obligación de pago surge de la aceptación de los mismos artículos 1.088 y 1.089 del Código Civil que la recurrente cita como infringidos y de la fuerza vinculante de los actos propios, aparte del enriquecimiento injusto que se operaría en la inquilina, y

ninguna razón se dé de contrario para poner de manifiesto la infracción de denuncia de dichos artículos del Código Civil.

Al motivo segundo, realmente a los motivos segundo y tercero. Que tampoco puede prosperar porque como se ha visto en la impugnación del motivo que antecede, no era necesaria notificación alguna para la temporada 1955-56, ya que en ella no se reclama un mayor coste, sino exactamente el mismo coste de la temporada anterior, y ello a pesar de haber sido superior el coste en esta temporada; que el artículo 129 habla de derecho a percibir incrementos o diferencias, no aquéllo cuyo coste sea igual o superior siempre que no se reclame ese exceso de coste; porque en la teoría que sienta la recurrente, se tendría que, aunque no se reclamara un mayor coste siempre sería precisa una notificación, lo cual exige la Ley; que la recurrente olvida que, al no reclamar para la temporada 1956-57 un mayor coste del servicio de calefacción a pesar de haber sido mayor que en temporadas anteriores, sino el coste de 1954-55, no era precisa la notificación que se hizo, y además faltan los supuestos de la regla quinta, que sería la que hubiera podido infringirse, pero jamás el párrafo quinto de dicho artículo, que es el que la recurrente cita como infringido; que se reitera lo dicho a propósito del primer motivo; aquí no se reclamaron ni diferencias rechazadas, ni se optó por la resolución del contrato; luego no cabe hablar de la caducidad a que se refiere dicho artículo; otra cosa sería si se hubiera reclamado las diferencias rechazadas; que por ello tampoco cabe hablar de efectos retroactivos, ya que no se reclama elevación alguna de renta, ni de mayor coste de servicios de 1956-57, sino el coste que tenían anteriormente, y sobra esa notificación que hizo la propiedad innecesariamente, y que tampoco se alcanza a ver la infracción de la regla tercera del artículo 101 citado, aparte de que no se dice el concepto de la infracción.

Al motivo cuarto. Que no se dice en qué consiste el error en la apreciación de la prueba, ni cómo se ha cometido, y lo único que hace la recurrente es extenderse en una serie de consideraciones, inexactas totalmente, sin base real alguna e incluso absurdas, y así se tiene que, obsesionada porque no prosperó su posición y porque la propiedad no se ha doblegado ante el hecho de que el esposo de la recurrente sea Abogado, que sin cesar está haciendo reclamaciones a la misma y formulando denuncias a la Fiscalía de la Vivienda, sin motivo que lo justifique, llega a pretender que la Audiencia debía de haber condenado en las costas de la apelación a la parte actora, no obstante haber revocado la sentencia del Juzgado; y así dice cosas tan peregrinas como que la sentencia recurrida no apreció la mala fe que la recurrente supone; parece ser que ese es el error que se denuncia de contrario; además, se citan de adverso siete documentos de los que dice resultar el error que no se concreta, y esos documentos son de naturaleza tan dispar que es evidente que no puede saberse cuál es el supuesto error que se denuncia; así, mientras el documento del folio 46 es una carta dirigida a la inquilina sobre aumento de precios de los servicios de engrase y conservación de ascensor, los documentos de los folios 47 y 66 son recibos de pago de alquileres, y los de los folios 91 y 96 cédulas de citación de testigos, y que se pasan por alto, por su total inexactitud, varias de las manifestaciones que con manifiesta y dolosa intención se hacen de contrario:

RESULTANDO que la Sala declaró concluso los autos para sentencia, previa formación de nota.

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

CONSIDERANDO que del examen de

los autos resulta que la sentencia recurrida funda el fallo exclusivamente en la interpretación de la carta de 4 de octubre del año 1954, sentando, en consecuencia, que por el inquilino recurrente se aceptó como derrama a satisfacer por el mayor costo del servicio de calefacción en la temporada 1954 a 1955 la cantidad de pesetas 380 y 50 céntimos, de cuyo documento vincular deriva la obligación de pagar la cantidad a que condena, donde se ve que para nada tiene en cuenta los preceptos de la Ley de Arrendamientos, que regulan estas repercusiones o aumentos de renta, sino que partiendo del hecho del acuerdo entre las partes, estima que la presente acción va encaminada al cumplimiento de la misma aunque el antecedente de este compromiso se tenga y provenga de las disposiciones de la Ley de Arrendamientos, siendo obvio, en consecuencia, que todo el interés del recurso se centra o radica en el sentido o alcance de susodicha carta del año 1954, puesto que la sentencia sobre ella construye y apoya el fallo recurrido, el que únicamente es susceptible de reformar mediante la revisión de la interpretación que en la sentencia se hiciera ya que quedan al margen y fuera del litigio los preceptos legales que dieron lugar a la obligación de pago, contenido del fallo, y que el único medio hábil para corregir la sentencia es el de interpretación del documento base, lo reconoce el propio recurso que dice en el motivo cuarto que da por reproducido cuanto lleva dicho sobre la interpretación de la carta de la inquilina, que, obra al folio 33 de los autos, y que de haber sido interpretada en su verdadero sentido habría conducido a conclusiones jurídicas diferentes, con lo que se pone de manifiesto que únicamente a través de la alegación de infracción del artículo 1.281 y concordantes del Código Civil, referentes a la interpretación de los contratos, era dable a este Tribunal entrar en la censura o examen de la sentencia recurrida, pues así lo impone el rigor formal de esta fase del procedimiento, lo que no se ha hecho, de donde se desprende que son inoperantes al fin del recurso los motivos primero, segundo y tercero, donde se denuncian como infringidos los artículos 130, 131, 129 y 101 de la Ley de Arrendamientos Urbanos del año 1946, el Decreto de 26 de julio de 1956 y los artículos 1.089 y 1.090 del Código Civil, que tratan del nacimiento de las obligaciones; por lo que se han de desestimar susodichos motivos:

CONSIDERANDO que el motivo cuarto adolece de vicio de formalización que le hace improsperable, puesto que se funda en error de hecho y no se dice de manera clara y concreta cuál es la afirmación combatida y contradicción con los documentos que invoca, sino que en su desarrollo hace consideraciones y emite juicios que los estima como contrarios a lo contenido por la sentencia, medio inhábil porque en tal supuesto lo que enfrenta con la conclusión de la sentencia no es el contenido del documento sino el pensamiento del recurrente, dándole superior valor, pero además para corroborar la certeza de lo que expone el recurrente a través del motivo, lo convalida o pretende convalidar con aducción de preceptos legales, y como todo ello se sale del cauce formal que rige en este trámite, que es de obligatoria observancia por la naturaleza del recurso, constituyen vicios esenciales que lo hacen inaceptable:

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto a nombre de doña María Rivera Muñoz, contra la sentencia dictada en los presentes autos por la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de esta capital, con fecha 28 de mayo de 1958, condenamos a dicha recurrente al pago de las costas causadas en este Tribunal Supremo, y librese a la expresada Audiencia la certificación co-

rrespondiente, con devolución de los autos que remitió.

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

PUBLICACION.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Bernabé A. Pérez Jiménez, Magistrado de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo, Ponente en estos autos, celebrando la misma audiencia pública en el día de su fecha, de que certifico.—Ramón Morales.—Rubricado.

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

ALMERIA

Don Rafael Casares Córdoba, Magistrado, Juez de Primera Instancia del Juzgado número 2 de esta capital.

Hago saber: Que en este Juzgado, y con el número 189 de 1960 y a instancia del Procurador don Jaime Morales Abad, en nombre de doña Dolores Gómez Ríos, se sigue procedimiento sumario hipotecario sobre los bienes que se dirán, pertenecientes a doña Dolores Gutiérrez Molina.

A instancia del acreedor se mandó, en resolución de esta fecha, sacar a subasta los bienes hipotecarios, cuyo remate tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado el día 26 del próximo mes de abril, a las once horas, sirviendo de tipo la cantidad asignada a la finca, que es el pactado en la escritura de constitución, no admitiéndose postura alguna que sea inferior al mismo, debiendo consignar los postores, excepto el acreedor, en el Juzgado o en el establecimiento público destinado al efecto, el 10 por 100 del tipo fijado para tomar parte en la subasta.

Los autos y certificación del Registro, comprensiva de las inscripciones de dominio y derechos reales a que están afectos los inmuebles, se hallan de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación, y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante las acepta y queda subrogado en a responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Finca que se subasta: Un secano situado en el paraje del Hoyo del Castillo de Guardias Viejas, de La Marina, del término de Dalías, de tierras de labor, que linda: Norte, Domingo Figueredo Roca y Francisco Callejón; al Sur, Serafin Quero Miguel y Gabriel Balaguer; Este, Segundo Miguel y Serafin Luque, y Oeste, Antonio Maldonado y Dolores Balaguer. Tiene de cabida dos fanegas, equivalentes a una hectárea y según el Catastro resulta tener de cabida diez hectáreas y ochenta y cinco áreas; dentro de su perímetro existe una casa cortijo. Sale a subasta por ciento y treinta mil pesetas.

Dado en Almería a 28 de febrero de 1961.—El Juez, Rafael Casares Córdoba.—El Secretario (ilegible).—1.723.

MADRID

En el expediente seguido en este Juzgado con el número 88 del año en curso, instado aquél por el Procurador don Francisco Reina Guerra, en nombre de «Compañía General del Sur, S. A.», y «Auxiliar de Industrias, S. A.», y haciendo uso este Juzgado de las facultades que le otorga el artículo 57 de la vigente Ley sobre el Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas, de 17 de julio de 1951, se convoca a los señores accionistas de la Compañía Mercantil «Empresa Vallesolares, Socie-

dad Anónima», a la Junta general extraordinaria de la misma, que habrá de celebrarse, en primera convocatoria, el próximo día 18 de abril y hora las cinco de la tarde, en el local social (calle de Víctor Pradera, número 47, de esta capital), para deliberar y resolver sobre el orden del día a que luego se aludirá y, en su caso, en segunda convocatoria, en el mismo local y hora, el día 20 siguiente.

Orden del día

Primero. Recuento de acciones y verificación de la legalidad de los títulos de propiedad que las amparan.

Segundo. Renovación del Consejo, al amparo de lo dispuesto en los artículos 75 y 83 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

Tercero. Cambio de domicilio social.

Dicha Junta será presidida por el Profesor Mercantil don Juan Miñano Pérez; designado a tal efecto por el Juzgado.

Madrid, 8 de marzo de 1961.—El Juez (ilegible).—El Secretario (ilegible).—1.743.

REQUISITORIAS

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

Juzgados Civiles

DIAZ ROCA, Pedro; de veinticuatro años de edad, soltero, natural de Madrid, hijo de Pedro y de Alfonsa, que ha tenido su último domicilio en la calle de San Isidro, número 8, piso quinto; procesado en sumario número 132 de 1955 por hurto.—(1.034); y

GUERRERO GOMEZ, José; de treinta años de edad, natural de Sevilla, hijo de Emilio y de Carmen, que ha tenido su domicilio en esta capital, calle de la Piscina, número 5, bajo; procesado en sumario número 56 de 1955 por hurto.—(1.032);

Comparecerán en término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 16 de Madrid.

FONT ALEMANY, Montserrat; hija de Emeterio y de María, de treinta y dos años de edad, casada, industrial, natural de Barcelona, domiciliada últimamente en Palamós (Gerona), Mayor, número 30.—(1.029); y

WILHELM CONRAD BRAND, Federico; hijo de Wilhelm y de María, de treinta y cinco años de edad, casado, representante, natural de Hamburgo (Alemania), domiciliado últimamente en Palamós (Gerona). Mayor, 30.—(1.028);

Procesados en causa número 32 de 1960 sobre R. clandestino de emigrantes; comparecerán en término de diez días ante el Juzgado de Instrucción de La Bisbal.—

ESPASANDIN RAMA, Jesús (a) «Marzoas»; de diecisiete años de edad, soltero, cesillero, hijo de Adolfo y de Dolores, natural de Sisamo, vecino de la misma Parroquia, y actualmente en ignorado paradero; procesado en sumario número 95 de 1960 por hurto; comparecerá en término de diez días ante el Juzgado de Instrucción de Carballo.—(1.025.)

ANTEQUERA VARGAS, Manuel; de treinta y cuatro años de edad, casado,

pescador, hijo de Rafael y de Ana María, natural y vecino de Adra, y cuyo actual paradero se ignora; procesado en sumario número 10 de 1961 por atentado; comparecerá en término de diez días ante el Juzgado de Instrucción de Berja.—(1.024.)

DE BUSTOS RODRIGO, Antonio; de cuarenta y siete años, natural de Almonacid del Marquesado, partido judicial de Belmonte (Cuenca), casado, comerciante, vecino de Puebla Almenara; procesado en sumario 62-533 de 1960 por alzamiento punible; comparecerá dentro del plazo de diez días ante el Juzgado de Instrucción de Tarancón.—(1.001.)

CHUMILLAS SAEZ, Manuel; de cincuenta años, hijo de José y Antonia, natural de Madrid, casado, vecino de Madrid en 1955, Antonio López, 25, y que fijó su residencia en Valencia, calle La Paz, actualmente en ignorado paradero; procesado en expediente 28 de 1955; comparecerá dentro del término de diez días ante el Juzgado Especial de Vagos y Maleantes de Zaragoza.—(1.002.)

TOLEDANO AZANZA, Carmen; natural de Bilbao, casada, sus labores, de cuarenta años, hija de Carmen, domiciliada últimamente en Barcelona; procesada en causa número 46 de 1961 por abandono de familia; comparecerá dentro del plazo de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 16 de Barcelona.—(990.)

ARTOLA LOINAZ, José Cándido; de veintiséis años, hijo de Francisco y de Ignacia, natural de San Sebastián, domiciliado últimamente en San Sebastián, Calzada de Eguía, y hoy en ignorado paradero; procesado en sumario 89 de 1951.—(998); y

PRECIADOS LECUNDA, Tomás; de veintinueve años, hijo de Benigno y de María, natural de San Sebastián, domiciliado últimamente en San Sebastián, Zabaleta, X 3.º A y hoy en ignorado paradero; procesado en sumario número 89 de 1951.—(999.)

Comparecerán dentro del plazo de diez días ante la Audiencia Provincial de San Sebastián.

AVILA MORENO, María Victoria; cuyos demás datos de filiación no constan; procesada por aborto en causa número 118 de 1947; comparecerá dentro del plazo de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 17 de Madrid.—(996.)

BEITIA PEREZ DE HEREDIA, Constancio; de veintinueve años, soltero, hijo de Prudencio y de Micaela, natural de Heredia (Alava), domiciliado últimamente en San Sebastián y hoy en ignorado paradero; procesado en sumario número 148 de 1959 por hurto; comparecerá dentro del término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 1 de San Sebastián.—(997.)

BEITIA PEREZ DE HEREDIA, Constancio; de veintinueve años, soltero, hijo de Prudencio y de Micaela, natural de Heredia (Alava), domiciliado últimamente en San Sebastián y hoy en ignorado paradero; procesado en sumario número 818 de 1959 por hurto; comparecerá dentro del plazo de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 1 de San Sebastián.—(1.000.)

ESTRADA CRIADO, Isabel; de treinta y ocho años, viuda, sin profesión especial, hija de José y de Catalina, natural de Córdoba, domiciliada últimamente en Explugas de Llobregat, Pasaje Hierbabuena, número 255, y cuyo actual paradero se ignora; procesada en causa número 80 de 1959 por hurto.—(1.018); y

DAMAS BUENO, Manuel; de veinticuatro años, soltero, impresor, hijo de Julio y de Paula, natural de Torredelcampo (Jaén) y vecino de Barcelona, do-

miciliado últimamente en Francisco Alegre, 23, cuyo actual paradero se ignora; procesado en sumario número 75 de 1959 por hurto.—(1.017.)

Comparecerán dentro del plazo de diez días ante el Juzgado de Instrucción de Villanueva y Geltrú.

BARRENA GARCIA, Gabriel; de treinta y ocho años, hijo de Manuel y Matilde, natural de Calamante (Badajoz) y vecino de Madrid, San Carlos, 1; procesado por robo y daños en causa número 16-56.—(1.011); y

FERNANDEZ GONZALEZ, Adriana; natural de Sama de Langreo (Asturias), de cincuenta años, y que estuvo domiciliado en la calle de Pizarro, número 3, piso primero; procesada por escándalo público en causa número 225 de 1959.—(1.015.)

Comparecerán dentro del plazo de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 18 de Madrid.

GENTO BOTELLA, Primo Sergio; domiciliado últimamente en Algorta, calle de Arens-Ondo, número 20; procesado por estafa en causa número 73 de 1947; comparecerá dentro del plazo de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 4 de Madrid.—(1.014.)

PASCUAL MARTIN, Gabriel; de unos veintisiete años, soltero, hijo de Cecilio y de Paula, natural y vecino de Valverde del Fresno (Cáceres) quien al parecer ha residido últimamente en un pueblo próximo a Fuencarral (Madrid); procesado por robo en causa número 6 de 1961; comparecerá dentro del plazo de diez días ante el Juzgado de Instrucción de Ledesma.—(1.010.)

DE PRADA PRADA, Juan Manuel; de cuarenta y cinco años, hijo de Agustín y de Dominga, casado, contable, natural de Quintana de Sanabria (Zamora), domiciliado en Barcelona, Este, número 1; procesado en sumario número 102 de 1954 por hurto; comparecerá dentro del plazo de diez días ante el Juzgado de Instrucción de Granollers.—(1.009.)

SANCHEZ BLAZQUEZ, Benita; conocida por Gabina Sánchez Blázquez, de treinta y tres años, casada, planchadora, hija de Aurora, vecina de Béjar (Salamanca), domiciliada últimamente en Sestao (Vizcaya), General Dávila, ignorándose el número, cuyo actual paradero se desconoce; procesada en causa número 50 de 1959 por desacato; comparecerá dentro del plazo de diez días ante el Juzgado de Instrucción de Béjar.—(1.007.)

RIVERO JIMENEZ, Ramón; de veintiocho años de edad, soltero, empleado, hijo de Ramón y de María, de Ubeda (Jaén), domiciliado últimamente en Madrid, Delias, 100, o Vicenta Pachón; procesado en sumario número 174 de 1958 por hurto; comparecerá en término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 2 de Santander.—(1.056.)

BORJA MARTIN, Angel Félix, de cincuenta y cinco años, hijo de Alberto y Emilia, conductor mecánico, casado, natural de Zamora, domiciliado en Madrid, calle Valderribas, número 6, 4.º D, cuyo actual paradero se ignora; procesado en causa número 72 de 1951; comparecerá en el término de diez días ante el Juzgado de Instrucción de Orgaz (Toledo).—(1.054.)

CANOSA PASANTES, Enrique; de dieciséis años de edad, soltero, hijo de José y de Purificación, natural de Camariñas, partido de Corcubión, provincia de La Coruña, habiendo tenido su último domicilio en La Coruña, avenida de los Millos, 84, 5.º, cuyo actual paradero se ignora; procesado en sumario número 546 de 1960 sobre robo; comparecerá dentro del término de diez días ante el Juzgado de Instrucción de La Coruña.—(1.052.)

CASAS DELGADO, Gaudencio; de treinta y siete años, hijo de Agustín y de Margarita, natural de Cirauqui (Navarra), soltero, peón, que fijó su domicilio en Ejea de los Caballeros, y actualmente en ignorado paradero; procesado en expediente 36 de 1959 por rebeldía; comparecerá en el Juzgado Especial de Vagos y Maleantes de Zaragoza.—(1.077.)

ODRIOZOLA MENDIZABAL, Julio; de treinta y tres años, hijo de Josefa Ignacia, natural de Cizurquil (Guipúzcoa), últimamente domiciliado en San Sebastián, barrio Martutene, y hoy en ignorado paradero; procesado en sumario 150 de 1960; comparecerá en el término de diez días ante la Ilma. Audiencia Provincial de esta Ciudad de San Sebastián.—(1.075.)

DUARTE GONZALEZ, Eladia-Natividad; de cuarenta años, hija de José y de María, casada, natural y vecina de Robledo Robledo-Llanera (Oviedo), hoy en paradero desconocido; procesada en sumario 71 de 1951 sobre estafa; comparecerá en el término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 2 de Oviedo.—(1.074.)

MORENO LOPEZ, Antonio; de veinticinco años, natural de Madrid, hijo de Tomás y de Pilar, soltero, vecino de Madrid, con domicilio en Caño Roto, C, Ateca 22; procesado en causa 561 de 1960 por robo; y

PUERTO GUDE, Fernando del; de treinta y un años, natural de Carabanchel Bajo (Madrid), vecino de Madrid, con domicilio en calle de Cáceres, 17; procesado en causa 76 de 1955 por lesiones.

Comparecerán dentro del plazo de diez días ante el Juzgado de Instrucción número trece de Madrid.—(1.069 y 1.071.)

ZARAGOZA ESPADA, Lorenzo; de cuarenta y cinco años, hijo de Tomás y de Emeteria, natural de Villacañas, vecino de Madrid, casado, pocero; procesado en sumario 160 de 1959 por falsedad y estafa; comparecerá dentro del término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número cinco de Madrid.—(1.068.)

DIEZ MURILLO, Andrés; de veintitrés años, soltero, natural de Madrid, hijo de Angel y de Manuela, con domicilio en la calle del Aguila, número 41; procesado en sumario 132 de 1955 por hurto; comparecerá dentro del término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 16 de Madrid.—(1.067.)

SANCHEZ-PALENCIA Y NAVARRETE, Francisco; mayor de edad, casado, Agente Comercial y vecino de Iznalloz; procesado en sumario 97 de 1961 sobre falsedad y estafa; comparecerá dentro del término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número tres de Granada.—(1.062.)

SANCHEZ GARCIA, Eduardo; de cuarenta y dos años, natural de Barcelona, jornalero, hijo de Eduardo y de Isabel, domiciliado últimamente en Barcelona, calle Valdaura, 7, bajos; procesado en causa 165 de 1957 por el delito de estafa; comparecerá dentro del término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número ocho de Barcelona.—(1.060.)

SANCHEZ MEROÑO, José; de veinte años, hijo de Pascual y de Carlota, natural de Murcia, soltero, mecánico, domiciliado últimamente en Barcelona, Conde del Asalto, 39-41, escalera fondo, 2 derecha; procesado en sumario 516 de 1960 sobre delito contra la salud pública; comparecerá dentro del término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número siete de Barcelona.—(1.055.)