

## IV. Administración de Justicia

### TRIBUNAL SUPREMO

#### SALA PRIMERA

##### Sentencias

En la villa de Madrid a 18 de noviembre de 1960; en los autos de juicio declarativo de mayor cuantía seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Priego de Córdoba, y en grado de apelación ante la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Sevilla, por don Juan Ruiz Bermejo, industrial y vecino de Cabra, contra don Luis Calvo Lozano, propietario y vecino de Priego de Córdoba, sobre reclamación de pensiones censales y otros extremos, pendientes ante esta Sala, en virtud de recurso de casación interpuesto por el demandante, representación por el Procurador don Luis de Pablo y Olazábal y defendido por el Letrado don Julio Martínez de la Fuente; e interpuesto, asimismo, por el demandado, representado y defendido, respectivamente por el Procurador don Santos de Gandarillas Calderón y el Letrado don Nicolás Pérez Serrano, asistiendo al acto de la vista don Felipe Ruiz de Velasco:

**RESULTANDO** que mediante escrito de fecha 9 de octubre de 1952, el Procurador don Liborio Cabezas Bergillos, en nombre y representación de don Juan Ruiz Bermejo, dedujo ante el Juzgado de Primera Instancia de Priego de Córdoba demanda de juicio declarativo de mayor cuantía contra don Luis Calvo Lozano, alegando como hechos:

Primero. Que el demandado don Luis Calvo Lozano es dueño en pleno dominio de una tercera parte de la mitad proindivisa de la siguiente finca: Tierra de labor secano, con casa de teja, nombrada «La Bomba», radicante en «Campos Nubes», del término de Priego, formada por las suertes denominadas «Salbrillas», «Madrigueras» y «Prado de Nubes», de 160 fanegas, un celemin y dos cuartillos de tierra, equivalentes a 76 hectáreas 72 áreas 99 centiáreas y 47 decímetros, dividida en dos pedazos: uno, de cabida de 140 fanegas, un celemin y dos cuartillos, o sean, 63 hectáreas 19 áreas 93 centiáreas y 17 decímetros, lindando por Oriente con tierras del cortijo de «Los Morales», propio de estos adjudicatarios y otras de José Sánchez, por Poniente de José Luis García Marín, Norte más de Pedro Regalado González, de Feliciano Roldán Roldán, de Manuel Leiva y de José Pérez Reyes, y Sur, la de Feliciano Roldán Roldán, dentro de cuyo pedazo se halla enclavada la casa cortijo; y el segundo pedazo tiene de cabida 30 fanegas que equivalen a 13 hectáreas, 53 áreas, seis centiáreas y 30 decímetros; lindante por Oriente con el camino de «Campos Nubes», por Poniente con el camino de Baena, Norte tierras de doña Feliciano, de Marcelo Cano, Francisco González, José Sánchez, Manuel Leiva y José Ruiz, estando inscrita dicha participación en el tomo 274 de Priego, folio 119, finca número 6.279, inscripción duodécima.

Segundo. Que sobre el total de esta finca denominada «Suerte Salobrilla» de 46 fanegas, seis celemines de tierra; sobre 28 fanegas, 10 celemines y dos cuartillos de la suerte «Casimira», y sobre 24 fanegas y 10 celemines de la suerte «Castillejos», todas sitas en «Campo de Nubes» y que forman parte de la finca ante-

riormente descrita, gravita un censo reservativo cuyos réditos anuos consisten en 44 fanegas de trigo y 22 fanegas de cebada, que vende en 19 de agosto de cada año.

Tercero. Que del referido censo es actual propietario el demandante, según asimismo se acredita con la oportuna certificación y copia simple de escritura de compra-venta otorgada a favor del mismo por don Luis Fernández de Córdoba y Salabert, Duque de Medinaceli, en 26 de mayo de 1948, ante el Notario de Cabra don Antonio Martínez y Martínez.

Cuarto. Que fueron condiciones expresadas de la escritura de constitución de los censos, y de la transmisión a favor del demandante, las que en la dicha transmisión se incluían los réditos devengados y no pagados y el derecho de indivisibilidad de gravámenes, entre otras.

Quinto. Que en 13 de agosto de 1952, se celebró sin efecto el acto de conciliación, en el cual el demandado hizo constar que nunca se ha negado a pagar el canon censal, pero que no se avenía a hacerlo efectivo en especie como se le reclamaba, sino que estaba dispuesto a hacerlo efectivo con arreglo a la valoración que para el precio de cebada y trigo tiene establecido el Gobierno, para pago de rentas; ofrecimiento que hacía en aquel acto para los años que en realidad adeudaba.

Sexto. Que la temeridad y mala fé del demandado resultan notorias por su sostenida obstinación en el incumplimiento de su obligación, que trata de evadir con un ofrecimiento no acompañado de consignación; y después de citar los fundamentos legales que estimó aplicables, terminó suplicando se dicte sentencia en que se condene al demandado don Luis Calvo Lozano a pagar al demandante la cantidad de 220 fanegas de trigo, y 110 fanegas de cebada, con pronunciamiento que habrá de efectuarlo dentro del plazo de un mes a contar de la notificación de la sentencia, y apercibimiento de que, si no lo realiza, se procederá conforme a los preceptos del artículo 947 y concordantes de la Ley procesal civil, y en lo necesario las normas administrativas a la sazón vigentes, con imposición al demandado de las costas, y reserva al demandante de sus acciones para la indemnización de los daños y perjuicios que acredite que le haya irrogado.

**RESULTANDO** que admitida a trámite la demanda, y emplazado el demandado don Luis Calvo Lozano, se personó en los autos representado por el Procurador don José María Fernández Lozano, el cual por medio de escrito de fecha 25 de octubre de 1952, contestó y se opuso a la demanda, alegando como hechos:

Primero. Que estaba conforme con el de la demanda.

Segundo. Que no concuerdan los títulos, ni la certificación del Registro aportada por el actor, con lo que se manifiesta por éste, ya que en aquéllos sólo se habla de la suerte «Salobrilla» y en la demanda se hace referencia a las suertes «Casimira» y «Castillejos», que se ignora si forman parte de «La Bomba»; siendo cierto que sobre la suerte «Salobrilla» existe un censo reservativo de un capital de 16.000 pesetas, y réditos ánuos de 44 fanegas de trigo y 22 fanegas de cebada.

Tercero. Que está conforme con el de la demanda, ampliando que todos los censos adquiridos por el actor, han sido en el precio de 104.000 pesetas.

Cuarto. Que supedita su conformidad

en cuanto a este hecho de la demanda, a que en periodo de prueba se traiga copia autorizada de la escritura de constitución del censo.

Quinto. Que es conforme con el de la demanda, queriendo resaltar que en el acto de conciliación quedó hecho ofrecimiento al actor, de las pensiones devengadas.

Sexto. Que niega la imputación de mala fe en el demandado, como se hace de contrario, y menos que el hecho del ofrecimiento no seguido de consignación, sea motivo para tal calificación, pues sabe el actor que en cualquier momento que hubiera deseado, se hubiera hecho la liquidación, dentro de los límites indicados, esto es: a los precios oficiales señalados a dichos efectos de los productos intervenidos; que el demandado y sus hermanos en los años anteriores a los que se reclaman, transigió con la administración del señor Duque de Medinaceli, revelando con ello su buena fe y deseo de cumplir sus obligaciones, que se contradice con lo manifestado por el actor; que lo que sí se puede considerar de temeraria, es la pretensión del demandante, por no descansar en ningún fundamento legal y carecer de base moral, dado el precio de adquisición de los censos y el alto interés que con su reclamación pretende obtener, cuando lo estipulado es sólo el 3 por 100 del capital; que la parte demandada quiere hacer patente su más firme protesta por las calificaciones de mal gusto, lindantes con lo injurioso, que a través de toda la demanda se deslizan aplicadas al demandado señor Calvo Lozano, pues lo único que ha hecho ha sido defenderse de las pretensiones abusivas y exhorbitantes del actor.

Séptimo. Que se adicionan, en este hecho y los siguientes, porque el actor en ninguno se refiere a las cantidades que se reclaman al demandado; que por el preámbulo y suplico de la demanda, se ve que su pretensión es que se le pague en especie la cantidad de 220 fanegas de trigo y 110 de cebada; que la parte demandada reconoce la cantidad a deber, pero como siempre se le ha indicado al actor, a los precios oficiales de dichos productos como consecuencia de la intervención, y no como deuda personal del demandado, sino de la suerte «Salobrilla».

Octavo. Que ya se ha dicho que siempre han estado dispuestos los censatarios a liquidar y pagar conforme a las condiciones antes indicadas, que son las únicas viables, y una vez más, en prueba de buena fe, se hace en los siguientes términos, y cuyo importe, si el actor no lo acepta, se han de consignar con otras cantidades. Se reclaman de la suerte «Salobrilla» del censo que sobre ella pesa la cantidad de 220 fanegas de trigo y 110 de cebada, que corresponden a las anualidades vencidas el 19 de agosto de los años 1947 a 1951 inclusive, a razón de 44 fanegas de trigo y 22 fanegas de cebada cada año. Trigo, 44 fanegas a 44 kilos fanega, total 1.936 kilos. Año 1947, 1.936 kilos a 94 pesetas quintal métrico 1.819,84 pesetas. Año 1948, 1.936 kilos a 117 pesetas quintal métrico 2.265,12 pesetas. Año 1949, 1.936 kilos a 117 pesetas quintal métrico, 2.265,12 pesetas. Año 1950, 1.936 kilos a 117 pesetas quintal métrico, 2.265,12 pesetas. Año 1951, 1.936 kilos a 140 pesetas quintal métrico, 2.710,40 pesetas. Trigo, 9.680 kilos (220 fanegas) 11.325,60 pesetas. Cebada, 220 fanegas a 33 kilos fanega, total 726 kilos. Año

1947, 726 kilos a 80 pesetas quintal métrico 580,80 pesetas. Año 1948, 726 kilos a 80 pesetas quintal métrico 580,80 pesetas. Año 1949, 726 kilos a 80 pesetas quintal métrico 580,80 pesetas. Año 1950, 726 kilos a 164 pesetas quintal métrico 1.190,64 pesetas. Año 1951, 726 kilos, libre. Cebada, 3.630 kilos, 2.993,04 pesetas, importando lo total reclamado, la cantidad de 14.258,64 pesetas y 22 fanegas de cebada en especie, por estar libre el comercio, precio y circulación este último producto; que de no ser aceptadas por el actor las expresadas cantidades, serán consignadas con otras, para pedir la redención del censo.

Noveno. Que la temeridad del actor es patente; no se está ante una reclamación aislada hecha al demandado, por su morosidad y ser un «tramposo» como injustamente se le califica, sino una situación provocada por la intransigencia, codicia y falta de tacto de la parte contraria, y que ha traído como consecuencia reclamaciones contra la mayoría de los censatarios, los que se niegan a las pretensiones exorbitantes del actor, como lo justifica la demanda contra varios censatarios presentada el año 1951 y las cinco demandas contra otros doce presentadas simultáneamente a la que se contesta; que la falta de fundamento resulta de la misma demanda, y la injusticia, de que dado el valor de adquisición de los censos por el actor, y su pretensión obtendría más del 50 por 100 de interés, cosa a todas luces reprobable; que de ello, y del hecho de haberse perdido pleito de idéntica reclamación que el de autos, hace que su conducta sea manifiestamente temeraria, merecedora de la imposición de costas:

RESULTANDO que en el mismo escrito, el demandado formuló reconvencción, basada en los siguientes hechos:

Primero. Que don Luis, don Francisco y doña Araceli Calvo Lozano, son dueños en pleno dominio de la finca descrita en el hecho primero de la demanda, que de dicha finca forma parte la suerte «Salobrilla», de 80 fanegas, seis celemines y dos cuartillos, sita en «Campos Nubes», del término de Priego de Córdoba, dividida en dos pedazos; el primero llamado «Salobrilla», linda por el Norte con tierras de la suerte «Salobreja», Sur y Este con tierras de don Antonio Villalba, y Oeste con la suerte «Dehesilla de Almorcón» y el segundo pedazo, nombrado «Los Majanos» linda por el Norte y Este con tierras de esta herencia, Sur con la vereda que va al «Salobral» y Oeste con el camino de Granada.

Segundo. Que sobre la descrita suerte «Salobrilla» existe un censo reservativo de un capital de 16.500 pesetas, de capital y réditos anuos de 44 fanegas de trigo y 22 fanegas de cebada, que vencen el 19 de agosto de cada año; que dicho censo, es hoy propiedad de don Juan Ruiz Bermejo, que lo adquirió por compra al señor Duque de Medinaceli en escritura autorizada el 26 de mayo de 1948, por el Notario de Cabra don Antonio Martínez y Martínez, inscrito al tomo 274 del Ayuntamiento de Priego, folio 120 vuelto, finca 6.297, inscripción décimocuarta.

Tercero. Que el demandado y sus hermanos, recientemente han propuesto al actor la redención del censo, y sólo han recibido una rotunda negativa, sin explicación de clase alguna, y al poco tiempo se ha formulado esta demanda a que se contesta, como consecuencia de la diferencia de criterio en el pago de pensiones; que la parte demandada aprovecha esta ocasión, para plantear la redención por medio de esta reconvencción, a cuyo efecto, y con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1.609 del Código Civil, se hace liquidación de las pensiones vencidas, y una más, así como el capital del censo, con compromiso de pagar los gastos de la redención, salvo oposición temeraria del demandante: Hasta agosto de 1951, se debe, según el hecho octavo de la contestación, 14.258,64 pesetas. Año 1952, Trigo, 1.936 kilos a 190 pesetas quintal mé-

trico 3.678,40. Un año más. Trigo, 1.936 a 190 pesetas quintal métrico 3.678,40. Cebada. Hasta 1951, hecho octavo de la contestación, fanegas, especie 22. Año 1952, fanegas especie 22. Un año más, fanegas especie 22. Capital del censo según Registro, 16.500. Total ambos conceptos, 66 fanegas, 38.115,44 pesetas; que como se ve, la presente liquidación para obtener la redención con el capital, pensiones reclamadas, la vencida el 15 de agosto y una más, la cantidad de 38.115,44 pesetas, y 66 fanegas de cebada; que dichas cantidades, ha de ofrecerlas el actor, y en su caso, proceder a su consignación; y después de citar los fundamentos legales aplicables, terminó suplicando se dicte en su día sentencia en la que se declare:

1.º No haber lugar a la pretensión del actor, absolviendo en consecuencia al demandado don Luis Calvo Lozano.

2.º Que las pensiones reclamadas, debido a la intervención del trigo y cebada por la Administración pública, procede pagarlas en efectivo el trigo, sin prima ni bonificación, a razón de 94 pesetas quintal métrico el año 1947, a 117 pesetas quintal métrico los años 1948, 1949 y 1950; a 140 pesetas el quintal métrico el año 1951, y a 190 pesetas el año 1952; y la cebada a 80 pesetas quintal métrico los años 1947, 1948 y 1949, a 164 pesetas en 1950, y en especie los años 1951 y 1952, referidos esos precios a las pensiones vencidas el 15 de agosto de cada año, del expresado censo; que se describe en los hechos primero y segundo de esta reconvencción, importando la cantidad necesaria para la redención del censo que grava la suerte «Salobrilla», la cantidad de 38.115,44 pesetas y 66 fanegas de cebada en especie.

3.º Estar bien hecha la consignación de las cantidades antes transcritas, y ser procedente la redención interesada del censo que grava la suerte «Salobrilla», y en consecuencia, se condene al demandado don Juan Ruiz Bermejo:

a) A estar y pasar por dichas declaraciones.

b) A dar por canceladas las pensiones que reclama y año 1952 y siguiente, previo descuento de la contribución de cada año.

c) A otorgar la correspondiente escritura pública de redención del censo que grava la suerte «Salobrilla», de un capital de 16.500 pesetas y réditos anuos de 44 fanegas de trigo y 22 fanegas de cebada, inscrito a nombre de don Juan Ruiz Bermejo, al tomo 274 del Ayuntamiento de Priego, folio 120, finca número 6.297, inscripción décimocuarta.

d) Se impongan las costas al actor señor Ruiz Bermejo:

RESULTANDO que conferido el oportuno traslado para réplica a la reapresentación del demandante don Juan Ruiz Bermejo, lo evacuó por medio de escrito de 15 de diciembre de 1952, insistiendo en los hechos de la demanda, y contestando a la reconvencción formulada, alegó como hechos:

Primero. Que estaba conforme con el de la reconvencción.

Segundo. Que estaba conforme con el de este número, comprobado por los documentos acompañados, para toda su integridad; y por consiguiente, con que la cantidad expresada de capital de censo lo es en buenas monedas de oro o plata, con exclusión de todo papel moneda creado o por crear.

Tercero. Que rechaza las consignaciones practicadas en el de la reconvencción, por no guardar conformidad con los pactos constitucionales de la obligación y por las consideraciones de hecho y derecho expuestas y que se han de alegar.

Cuarto. Que por su parte, se añade: A) En cuanto a la fijación del capital. Que por la acompañada copia simple de la escritura de constitución del censo y las igualmente acompañadas en otras litis análogas, se demuestra que los censos fueron constituidos por ofrecimiento del señor Duque de Medinaceli, y por el siguiente procedimiento: La obtención del

censo reservativo se solicitaba por los interesados a través de la administración de aquél en Priego, y por la cantidad que se ofrecía pagar de réditos anuos y siendo generalmente los solicitantes los arrendatarios de las fincas que después iban a ser acensadas, ofrecían como tal cantidad de réditos la que venían pagando como renta, siendo de notar que los propios colonos al redactar su solicitud, expresaban textualmente: «que el censo había de pagar sus réditos a grano»; que esta solicitud era informada por el señor administrador del señor Duque de Medinaceli, y como las rentas, como fué siempre costumbre de la Casa Ducal, fueran muy bajas, ya por el tiempo limitado del arrendamiento, ya por cualquiera otras consideraciones circunstanciales, también por el superior rango jurídico de la adquisición del dominio con la mera reserva del pago de la pensión del censo y por el deseo de acreditar el administrador su buen celo, informaba éste elevando un tanto los réditos al censo, aunque prácticamente esa elevación estuviera previamente convenida entre colonos y administradores, como lo demuestra el que aquéllos se mostraban siempre conformes con la propuesta del administrador; que aceptaba la solicitud e informe por los respectivos interesados, se practicaba la valoración del capital del censo capitalizando a su vez el trigo y la cebada, el primero a razón de treinta y cinco reales la fanega y la segunda a veinte reales cada fanega, que en su respectivo valor sumaban el tres por ciento del capital; o sea, lo que es claro y evidente, que no se determinaba el valor pericial, ni aun siquiera de mutuo acuerdo, de las fincas acensadas, sino que aquel valor se obtenía de la capitalización al tres por ciento de los réditos, expresados éstos en el valor que entonces tenían las especies respectivas; que por tanto no es verdad, conforme al propio mecanismo de valorización, que el capital del censo sea el determinado por el demandado, sino que aquél resulta de la capitalización al tres por ciento de las especies de trigo y cebada constituidas por réditos a su precio actual, porque es la única y clara manera de mantener la evidente intención de los contratantes, de que el capital fuera determinado por aquella capitalización, que se hacía depender claramente de aquel interés, o aún más claro, no el interés de la capitalización que hubiera podido alterar la intención contractual en cantidades abusivas en más o en menos, sino la capitalización del interés que en todo caso y para siempre, regularía normalmente las relaciones económicas de la compraventa, pudiendo por tanto decirse que en este caso se contenían ya los principios de equidad, del principio «rebus sic stantibus»; que cuando en la escritura de constitución se desliza una referencia a cantidades en metálico, la referencia constituye una mera alusión indispensable a los efectos de la tasa de los derechos notariales, impuestos, etc.; que la voluntad de las partes permanece a lo largo de toda la redacción, reiterada e ininterrumpidamente hasta la machaconería, referida al pago en especie, y cuando finalmente abordan los contratantes el problema determinado de la redención, transparentan su voluntad en unos términos que hoy resultarían de previsión profética, y expresan: a) Que no se aceptaría nunca el papel moneda creado o por crear; b) Que el pago se efectuaría en buenas monedas de oro o plata; es decir, que hasta la hora y momento de aquella obligada referencia, a un pago en metálico, en el cual en última instancia tiene que resolverse el cumplimiento coactivo de todas las obligaciones, las partes señalan valores económicos, sólidos, inalterables, o al menos de una permanencia y sustancia, que hace de ellos mismos, más que metálico, especies también. B) En cuanto a las condiciones de redención: Primero. Debe señalarse previamente la de pago de rédito; éstos han de pagarse en «buen grano, lim-

pio, enjuto y ahechado el trigo de dos vueltas y la cebada de una a satisfacción y contentamiento del administrador ... en que será puntual al vencimiento de cada plazo». Segundo. «Que la redención de dicho censo ha de hacerse en una sola paga, satisfaciendo además los réditos que estén vencidos, y no lo uno sin lo otro, poniendo todo ello a su costa y de su cuenta, cargo y riesgo, y en buenas monedas de oro o plata y no en otros efectos ni en papel moneda creado o por crear, por lo tocante a dicho capital de censo y en cuanto a los réditos en buen grano, a satisfacción y contentamiento de dicho administrador que es o fuere de S. E. en esta villa y en su casa y poder ... procediendo la citación judicial ante el Escribano, dos meses antes de que se efectúe la redención».

Quinto. Que el capital de pesetas papel con que el demandado pretende redimir el censo, apenas llega al uno por ciento del valor actual de la finca ascensada, y los réditos que estima tan onerosos, y que al socaire de absurdas interpretaciones trata aún de reducir más, lejos de constituir el tres por ciento de aquel valor actual son verdaderamente mezquinos, como una simple operación aritmética podría demostrar, y en su día se comprobará.

Sexto. Que ni antes, ni ahora, ni en ningún momento, el demandado ha solicitado la redención del censo, como lo demuestra el acto de conciliación, en cuyo juicio no reconviene de esta redención, y ha tenido muchos y muchos años ocasión de poder lograr esa redención con cumplimiento estricto de las condiciones determinadas para la redención, incluso en el pago de oro o plata que hasta ha pocos años estuvo en circulación o representaba un valor igual al de la moneda papel; y después de citar los fundamentos legales que estimó de aplicación, terminó suplicando se dictara sentencia de conformidad con lo interesado en la demanda, absolviendo de la reconvencción pretendida por el demandado por estimación de la excepción de su falta de personalidad, o en otro caso declarando mal hecha la consignación y por consiguiente sin haber lugar a resolver sobre el fondo de la reconvencción o declarar que debe resolverse la obligación o practicarse la liquidación de capital, conforme a las normas que estableció, y en todo caso con expresa condena de costas:

**RESULTANDO** que a su vez la representación del demandado don Luis Calvo Lozano evacuó el trámite de dúplica, insistiendo en los hechos de su contestación a la demanda y reconvencción, suplicando que se dictara sentencia declarando en primer lugar no ser procedente la excepción de falta de personalidad en el demandado para plantear la redención, y en segundo lugar haber ocasión a la procedencia de la sentencia en los términos que tenía solicitados al contestar la demanda:

**RESULTANDO** que recibido el juicio a prueba, a instancia de la parte actora se practicó la documental, confesión judicial del demandado, pericial y documental; y a propuesta de la parte demandada tuvieron lugar las de confesión judicial del actor, y la documental:

**RESULTANDO** que unidas las pruebas a sus autos, y seguido el juicio por sus trámites restantes, el Juez de Primera Instancia de Priego de Córdoba dictó sentencia con fecha 15 de junio de 1953, por la que desestimando la demanda de la que se absuelve al demandado, y estimando en parte la reconvencción, declaró:

Primero. Que las pensiones vencidas en 15 de agosto de cada uno de los años 1947 al 1952 correspondiente al censo reservativo que existe sobre la finca «Suerte Salobrilla», de ochenta fanegas seis celemines y dos cuartillos, situada en Campos Nubes del término de Priego, de la que son dueños en pleno dominio don Luis don Francisco y doña Araceli Calvo Lozano debido a la intervención del trigo y cebada por la Administración pública,

procede pagarlas en efectivo, el trigo, sin primas ni bonificación a razón de 94 pesetas el quintal métrico el año 1947, a 117 pesetas el quintal métrico los años 1948, 1949 y 1950; 140 pesetas el quintal métrico el año 1951 y a 190 pesetas el quintal métrico el año de 1952; y la cebada a 80 pesetas el quintal métrico, los años 1947, 1948 y 1949, a 164 pesetas el quintal métrico el año 1950, y en especie los años 1951 y 1952.

Segundo. Que la cantidad necesaria para la redención del censo antes mencionado, incluyendo las pensiones reclamadas correspondientes a las anualidades vencidas el 15 de agosto de los años 1947 a 1951, la vendida en agosto de 1952 y una más adelantada, y el capital del censo, asciende a 38.115,44 pesetas, con más setenta y seis fanegas de cebada.

Tercero. Que está bien hecha la consignación de las cantidades antes mencionadas realizada por el demandado, siendo procedente la redención del censo antes descrito que grava la «Suerte Salobrilla», condenando al actor reconvenido don Juan Ruiz Bermejo a estar y pasar por las anteriores declaraciones, a dar por canceladas las pensiones que reclama y las correspondientes a los años vencidos en 15 de agosto de 1952 y 1953, previo descuento de la contribución de cada año, a otorgar la correspondiente escritura pública de redención del mencionado censo, de un capital de 16.500 pesetas y réditos anuos de cuarenta y cuatro fanegas de trigo y veintidós fanegas de cebada, inscrito a nombre de don Juan Ruiz Bermejo en el tomo 274 del Ayuntamiento de Priego, folio 120 vuelto, finca número 6.297, inscripción decimocuarta.

Cuarto. No haber lugar a hacer los demás pronunciamientos que se solicitan:

**RESULTANDO** que contra la anterior sentencia se interpuso por la representación del demandante, don Juan Ruiz Bermejo, recurso de apelación, que fué admitido libremente y en ambos efectos, y sustanciada la alzada por sus pertinentes trámites, la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Sevilla dictó sentencia con fecha 5 de marzo de 1955, por la que revocando parcialmente la sentencia apelada en todo lo que no esté conforme con esta resolución y confirmando en lo que lo esté, y desestimando en parte la demanda formulada por don Juan Ruiz Bermejo contra don Luis Calvo Lozano y accediendo en parte a lo solicitado por el demandado en el escrito de contestación, declaró:

Primero. Que el importe de las pensiones vencidas en 15 de agosto de cada uno de los años 1947 a 1952, ambos inclusivos, fijadas en trigo, debe liquidarse a los precios oficiales que fueron fijados al regular las campañas cerealistas comprendidas en dicho período de tiempo y el de las pensiones en cebada, a los precios oficiales señalados a dicho cereal en las campañas 1947 a 1950, y en especie las correspondientes a los años 1941 a 1942, que importan 15.004 pesetas las de trigo y 1.933,04 pesetas las fijadas en cebada, en los años referidos durante los cuales estuvo intervenido dicho cereal y la cantidad de éste en los años 1951 y 1952 asciende a cuarenta y cuatro fanegas, cantidades unas y otras que fueron consignadas por el demandado y por no haber sido aceptada por el actor, fueron depositadas.

Segundo. Que están bien hechas dichas consignaciones, viniendo obligado don Juan Ruiz Bermejo a estar y pasar por dichas declaraciones y a abonar a don Luis Calvo Lozano la parte de contribución que le corresponde como censalista durante los años mencionados.

Tercero. Que el pago del capital del censo, cuya redención fué solicitada, se ha de efectuar abonándose la diferencia del valor que resulte entre el del oro o plata y el del papel moneda, al tipo de cotización oficial el día en que el pago se efectúe.

Cuarto. Que no habiéndose cumplido

por el demandado y apelado la condición anterior procede desestimar la pretensión de redención del censo, de la que absolvió al actor y apelante, todo ello sin expresa imposición de costas en ambas instancias:

**RESULTANDO** que el Procurador don Luis de Pablo y Olazábal, en nombre y representación de don Juan Ruiz Bermejo, ha interpuesto recurso de casación por infracción de ley al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por los siguientes motivos:

Primero. Amparado en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Infracción por inaplicación violadora de los artículos 1.091, -047 y 1.166, en relación con los artículos 1.604, 1.607, 1.613, 1.617 y 1.623, todos del Código Civil; alegando, que es base de hecho indiscutida por las partes y recibida en la sentencia recurrida, que las pensiones correspondientes al censo reservativo que se reclaman en la demanda de origen, habían de pagarse en especies de trigo y cebada, según se pactó en el título institucional; que está igualmente fuera de discusión y es base de la sentencia y aun del propio fallo, que, en méritos de las sucesivas transmisiones de la finca censada, la prestación del pago de las pensiones incumbe hoy al dueño actual de esa finca don Luis Calvo Lozano; y es acreedor de la prestación don Juan Ruiz Bermejo, por haber adquirido el derecho de censo conforme autoriza el artículo 1.617 del Código Civil; que el fallo recurrido reconoce, pues, y establece el principio del pago de las pensiones censuales por don Luis Calvo Lozano y don Juan Ruiz Bermejo; mas incide en la infracción que aquí se denuncia, al alterar la naturaleza y contenido patrimonial de la prestación, y en vez de imponer que el pago se haga en las especies de trigo y cebada que consten en el título constitutivo, obliga al acreedor a que reciba la prestación en dinero, haciéndose la liquidación a los precios oficiales que fueron fijados al regular las campañas cerealistas en los años de devengo de las pensiones reclamadas; dejando a salvo únicamente las prestaciones en cebada correspondientes a los años 1951 y 1952 que el fallo ordena se paguen en especie; que es evidente que tanto en el aspecto contractual como en el estricto de la carga real, la prestación obligacional no puede ser alterada; quien asume una obligación garantida con una hipoteca u otra carga real se subroga en el lugar del deudor, debiendo cumplir esa obligación según el tenor del título constitutivo, conforme al artículo 1.091 del Código Civil; que no es dudoso que se contraría esto cambiando la prestación en especie por prestación en dinero; tanto más que, para el caso específico del contrato de censo, el artículo 1.613 atribuye a las partes contratantes la facultad de fijar el pago de las pensiones, ya en dinero, ya en frutos, sin que luego pueda ser esto alterado unilateralmente; que independientemente de su origen contractual o extracontractual, es lo cierto que la prestación obligacional no puede ser alterada con imposición de la alteración al acreedor, como resulta del artículo 1.166; no entendiéndose solventada una deuda, según el 1.157, sino cuando simplemente se hubiera entregado la cosa o hecho la prestación en que la obligación consistía; que estos preceptos generales tienen su reflejo, para el caso, en los artículos 1.604 y 1.607, definidores del censo en general y del reservativo en particular; en el ya invocado 1.613, sobre la facultad de fijar en dinero o en especie las pensiones de los censos; y en el 1.623, que consagra la doble acción real y personal del censalista para el pago de las pensiones, que, claro es, no pueden tener objeto variable a iniciativa del censatario que contra este sistema establecido por el ordenamiento jurídico, de rango legal, vigente, el fallo recurrido cambia la prestación reclamada en la de

manda de pago en especie a pago en dinero; con la consiguiente violación de los textos invocados, impeditivos de tal transformación.

Segundo. Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Infracción por aplicación indebida del artículo 1.176 del Código Civil, que conduce a la violación del 1.177. párrafo segundo; alegando que el fallo recurrido parte del error impugnado en el motivo anterior, de ser correcto el pago en dinero de la prestación constituida en especie, y sobre esta base, establece con el fundamento de «los artículos 1.176 y siguientes» del Código Civil (considerando cuarto de la sentencia del Juzgado, aceptado por la Audiencia), bien hecha la consignación de las rentas censuales en dinero efectuada por el censatario señor Calvo Lozano y rechazada por el censalista señor Ruiz Bermejo en razón a no estar hecha en trigo y cebada, según lo establecido en el título constitutivo del censo; que como en tesis contraria, este recurso propugna que no es útil el pago en dinero de una prestación constituida en especie, se sigue del motivo anterior el presente; está mal aplicado por la sentencia recurrida el artículo 1.176 del Código Civil, ya que este precepto parte del que el repudio por el acreedor del ofrecimiento de pago y consignación ulterior que efectúa el deudor, sea negativa «sin razón»; y, en el caso actual, el acreedor tiene razón al negarse a aceptar como pago de la prestación instituida una prestación distinta; actitud negativa que amparan los artículos 1.091, 1.157 y 1.176 del mismo Código, cuya vulneración, por la sentencia, denuncia el motivo precedente; y, claro es, una consignación en dinero de lo que debe pagarse en especie, es consignación que no se ajusta estrictamente a las disposiciones que regulan el pago, concretamente para el caso, los reiterados artículos 1.157 y 1.166 que impiden el camio de la prestación; que de esta traza, la sentencia recurrida, al declarar bien hecha la consignación, no sólo aplica indebidamente el artículo 1.177, al que se refiere cuando invoca el 1.176 «y siguientes», sino que viola el precepto de su párrafo segundo: «La consignación será ineficaz si no se ajusta estrictamente a las disposiciones que regulan el pago».

Tercero. Amparado en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Violación del artículo séptimo, número primero de la Ley orgánica de Tribunales, de 1870, en relación con los artículos 5.º del Código Civil; 17 de la Ley de 30 de enero de 1948; 7.º de la de 8 de agosto de 1939; 1.º, 9.º y 10.º, apartados i) y k) de la Ley de 17 de julio de 1942, institucional de las Cortes Españolas; y, sobre todo, del artículo 17 del Fuero de los Españoles, con su carácter de ley de garantía jurídica y norma fundamental que le atribuye el artículo 10 de la Ley de Sucesión de 26 de julio de 1947; que esta violación de los textos citados, resulta precisamente de aplicación indebida de los textos administrativos que la sentencia cita en bloque: Decretos del Ministerio de Agricultura de 10 de octubre de 1946, 23 de agosto de 1947—que no existe o la sentencia lo cita con error—7 de julio de 1949—debe de ser junio—28 de abril de 1950 y 7 de abril de 1951; y Circulares de la Comisaría General de Abastecimientos de 21 de junio de 1947, 9 de junio de 1948, 8 de agosto de 1949, 17 de junio de 1956 y 6 de agosto de 1951; alegando que la sentencia recurrida basa el fallo de cambio de la prestación en especie por pago en dinero, en aserto (considerandos primero y segundo del Juzgado, aceptados por la Audiencia) de que esas disposiciones administrativas reguladoras de las campañas cerealistas impedian al censatario pagar al censalista en especie las pensiones de que se trata, por lo que la sentencia acuerda el pago en dinero, según las tasas de las respectivas campañas, con la excepción de la cebada que quedó

libre el año 1951, que este discurso en que se asienta el fallo contiene un doble error; error de contenido material, pues esas disposiciones no contienen precepto alguno contrario al cumplimiento de la prestación que aquí se discute, tema que se examinará en el motivo siguiente; y error en el tema de legalidad formal que el presente motivo plantea y que se encierra en este teorema; en legalidad formal los Decretos y Circulares que la sentencia invoca no tienen rango formal de ley soberana con fuerza normativa para modificar y derogar el ordenamiento jurídico, basado en textos que, formalmente, son leyes del Reino; ordenamiento que, para el caso, es el que expresan los textos invocados en los dos motivos precedentes, cuyo alcance no puede ser contrariado por los Decretos y Circulares asientados del fallo combatido; que el artículo 7.º de la Ley orgánica de Tribunales es categórico: «No podrán los Jueces, Magistrados y Tribunales: Primero. Aplicar los reglamentos generales, provinciales o locales, ni otras disposiciones de cualquier clase que sean, que estén en desacuerdo con las leyes...»; así, el principio del artículo 5.º del Código Civil: las leyes sólo se derogan por otras leyes, tiene en la Ley orgánica esa enérgica formulación específicamente dirigida a ordenar la función jurisdiccional de los Tribunales y la jerarquía de las normas que han de aplicar; cierto que la Ley orgánica es una pieza del desarrollo de la Constitución de 1869, con inspiración política no muy congruente con la actual; mas el precepto concreto ahí está vigente, y puede ensamblarse en el sistema político-administrativo vigente; que el artículo 17 del Fuero de los Españoles, ordenamiento constitucional del régimen; con caracteres de «superlegalidad» que resultan de sus propios textos y finalidad y de la declaración formal del artículo 10 de la Ley de Sucesión de 1947, es terminante: «Los españoles tienen derecho a la seguridad jurídica. Todos los órganos del Estado actuarán conforme a un orden jerárquico de normas preestablecidas que no podrán arbitrariamente ser interpretadas ni alteradas»; que el régimen político actual tiene, pues, su orden jerárquico de normas; hay la Ley soberana, formalmente promulgada como tal en su doble expresión: Decret-ley del Jefe del Estado; y Ley propiamente dicha, derivada de las Cortes y del Jefe del Estado (artículo 17 de la Ley de 30 de enero de 1938; 7.º de la de 8 de agosto de 1939, y 1.º y 9.º de la Ley institucional de las Cortes Españolas de 17 de julio de 1942); precisamente son de la competencia de las Cortes; las bases del Derecho Civil y las bases para la Ordenación Agraria (apartados i) y k) de la Ley institucional de las Cortes); que los textos citados de las Leyes de 1938 y 1939, establecen las formas normativas de la Administración Pública: Decretos y Ordenes subordinados a la Ley y con materia distinta a la propia de la actividad soberana de legislar; que así, dentro de este sistema, con un orden jerárquico de normas, el precepto de la Ley orgánica de Tribunales se verifica y mantiene y es el instrumento para la eficacia de la garantía jurídica que establece el artículo 17 del Fuero de los Españoles, tendente a que el derecho subjetivo reconocido y amparado por Ley soberana no pueda ser alterado por disposición de rango inferior; de aquí el dilema: o las disposiciones administrativas invocadas por la sentencia no alteran las relaciones jurídicas del censo en cuestión—y esto es lo que sucede—o contradicen el ordenamiento resultante de los preceptos del Código Civil; que en el primer caso, esas disposiciones serán inocuas e inoperantes para alterar los efectos de la Ley civil soberana; en el segundo caso, las normas administrativas subalternas no podrán ser aplicadas por los Tribunales para contradecir el orden resultante de la Ley vigente; mas si los Tribunales, como en el caso actual, aplican la norma subalterna administrativa, contra la Ley

civil de superior jerarquía modificando lo que ésta dispone, entonces incide el sentenciador: en la aplicación indebida de la norma administrativa y en la violación de los preceptos sobre jerarquía normativa y sobre prohibición de aplicar las disposiciones subalternas contra lege, amén de las infracciones que se produce con ello, sobre los textos de rango superior, materia de los motivos de casación primero y segundo.

Cuarto. Amparado en el número primero del artículo 1.692 de la Ley Procesal; y en el supuesto negado de que en legalidad formal sean operantes las disposiciones administrativas de que se trata; infracción de las mismas por interpretación errónea de ellas en sus artículos primero, cuarto, quinto, sexto y duodécimo del Decreto-ley de 23 de agosto de 1937 y 127 de su Reglamento de 6 de octubre siguiente; primero, segundo, tercero y quinto de cada uno de los Decretos de 10 de octubre de 1946; 16 de mayo de 1948, 7 de julio de 1949; artículo 4, 11, 12 y 13 de cada uno de los Decretos de 27 de abril de 1951, y Circulares de la Comisaría de Abastecimientos de 21 de junio de 1947, en sus artículos 22 y 43; 9 de junio de 1948, en sus artículos 23 y 45; 8 de agosto de 1949, en sus artículos 24 y 46; 17 de junio de 1950, artículo 19, y 6 de agosto de 1951, artículo 19; alegando que esta interpretación errónea conduce a la aplicación indebida de tales textos, y se produce por la violación y no aplicación al caso de las normas contenidas en los artículos 1.281 y 1.607 del Código Civil, en relación con la doctrina concordante de las sentencias de la Sala Quinta de este Tribunal de 17 de mayo 1941, 5 de mayo de 1946, 20 de abril de 1947 y 13 de junio de 1950; que la concreción del presente motivo exige la previa exposición del sistema de «ordenamiento triguero» y, en general, cerea ista, contenida en los Decretos y Circulares citados «in género» por la sentencia sin concretar, como es debido, el precepto o preceptos determinados que autoricen su tesis; que el texto fundamental es el Decreto-ley de 23 de agosto de 1937, al que debe de referirse la sentencia cuando cita el Decreto de 23 de agosto 1947, que no existe; disposición que, por su carácter formal de Decreto-ley, es Ley soberana por emanar con tal carácter del supremo poder político existente en su fecha; en él no hay ninguna disposición que imponga ni directa ni indirectamente el pago en dinero de las pensiones censales establecidas con anterioridad para ser pagadas en trigo y cebada; que la finalidad del Decreto-ley es la ordenación de «la producción y distribución del trigo y sus principales derivados» y la regulación de la «adquisición, movilización y precio» (artículo primero); sin que el dispositivo montado por la norma para esta finalidad, resulte incompatible con que, en el caso, el censatario pague al censalista en las especies establecidas la renta censual, ya que ello no se opone a que, luego, el censalista, ya «tenedor del trigo», cumpla las obligaciones a que tal cualidad de tenedor de especie intervenida le imponen las disposiciones sobre la intervención; distinguiendo claramente los textos entre «tenedor de trigo» y «agricultor» (artículos cuarto, quinto, sexto y decimosegundo), apreciándose en el artículo sexto las limitaciones estrictas a la disposición del trigo, entre las que no figura el pago de las pensiones de que aquí se trata; que es de notar que el artículo 127 del Reglamento de 6 de octubre de 1937, para la aplicación de este Decreto, dice: «Los tenedores de trigo pueden comerciar libremente con su mercancía, sin otras limitaciones que las que se detallan en este Reglamento»; que los otros Decretos arrancan de Decreto-ley, que es su base legal y límite de la actividad reglamentaria de la Administración sobre el particular; los propios Decretos reconocen ser derivación del Decreto-ley

en las referencias que a ésta hacen: los artículos séptimo del Decreto de 1946; sexto y octavo del de 1948, 9 y 11 del de 1949, 17 y 18 del de 1950 y 19 del de 1951; que tales Decretos, desbordando ya los límites del Decreto-ley básico, reglamentan la producción no sólo triguera, sino de otros cereales y leguminosas, y no tienen más almacén temporal que el de las campañas a que se refieren: Decreto de 1946 regula la campaña 1947/1948, Decreto 1948, la de 1948, la de 1948 y 1949; Decreto de 1949, la de 1949 y 1950; Decreto de 1950, la de 1950 y 1951, y Decreto de 1951, la de 1951 y 1952; que estos Decretos se completan con las respectivas Circulares de la Comisaría de Abastecimientos de 21 de 1947, 9 de junio de 1948; 5 de agosto de 1949, 17 de junio de 1950, y 6 de agosto de 1951; que todas estas normas tienen como fondo común el establecimiento de un precio de tasa de los productos intervenidos (artículos primero, segundo y tercero de los Decretos de los años 1946, 1948 y 1949, y artículos 11, 12 y 13 de los Decretos de 1951); para el trigo se establecen los respectivos precios así: un precio base cada año incrementando con una prima, sumandos que dan el precio total que pagará el Servicio Nacional del Trigo; que de las cantidades que se han de entregar a este Servicio se deducen las reservadas para siembra y consumo propio (artículo quinto de los tres primeros Decretos y cuarto de los otros dos); que hay una diferencia entre el sistema de los Decretos de 1946, 1948, 1949 y el de los Decretos de 1950 y 1951: en los primeros se establece el monopolio integral de compra de la producción menos las reservas, a favor del Servicio Nacional del Trigo; que esto se atenúa con el señalamiento de cupos mínimos de entrega, que aunque no excusan «de jure» la entrega del resto de la producción, habría de facto posibilidades de disponer fuera de cupo merced a cierta tolerancia administrativa tendente a estimular la producción; que en los dos últimos Decretos, el Servicio Nacional sólo adquiere «de facto» y «de jure» el precio y prima indicados los cupos señalados para cada campaña; el resto de la producción es del productor que la deposita en el Servicio Nacional del Trigo, y recibe resguardos negociables en ciertas condiciones a favor de harineros, almacenistas y consumidores «a» precio que libremente convengan» (artículo cuarto de los Decretos de 1950 y 1951), iniciándose con ésta una política de libertad comercial que había de tener ulterior desarrollo y que ya era plena para la cebada, excluida de toda intervención en estas disposiciones; que las Circulares de los años 1947, 1948, 1949, 1950 y 1951 contenían esta disposición, pero de la producción total es deducible, entre otras: «la parte de renta que representa la reserva para la alimentación del rentista, de sus familiares y servidumbre doméstica, a razón de 100 kilos por persona y año, única cantidad que los rentistas podrán percibir de los arrendatarios» (artículo 22 de la Circular de 1947, 23 de la de 1948, 24 de la 1949, 19 de la de 1950 y de la de 1951; y esta otra en las de 1947, 1948 y 1949. «Siendo obligatoria para el productor la entrega al Servicio Nacional del Trigo de la totalidad del trigo «disponible para la venta», en todas las provincias, en la campaña correspondiente a la cosecha de 1947, el pago de las rentas concertadas en especie (trigo) como consecuencia de contratos de arrendamiento originados antes del 13 de julio 1942, se hará en metálico, a razón de 84 pesetas quintal métrico—es el precio base de la campaña sin la prima de 105 pesetas que tenía para el año—más 10 pesetas de prima después de entregar al rentista su reserva en consumo, como indica el artículo 22 (artículos 43 de la Circular de 1947, sustancialmente reproducido en los artículos 45 de la de 1948 y 16 de la de 1949, con las naturales variantes de fecha y precios base de las

respectivas campañas; y sin que la disposición se reproduzca en las Circulares de 1950 y 1951); que no es dudoso que sólo estos textos de las Circulares mentadas son los que inspiran el fallo recurrido, en cuanto declara el censo, por virtud del conjunto de todas esas normas, no pagable en la especie estipulada, sino en dinero, y a la tasa de cada año, sin la bonificación que las propias normas fundamentales establecen para la venta al Servicio Nacional del Trigo; que con esto, el Tribunal «a quo» altera el contenido de una relación jurídica patrimonial establecida según las Leyes, por aplicación de una simple Circular de un Centro administrativo subministerial; Circular, que, además, va más allá de los preceptos del Decreto-ley y de los Decretos ministeriales que pretenden desarrollar; así, sobre dar relieve a las infracciones que denuncia el motivo precedente, el juzgador de instancia incurre en la infracción tema de este motivo, y que es estimable por los distintos aspectos que siguen, todos convergentes en el mismo resultado de poner manifiesta y caracterizar la infracción:

Primero. La interpretación literal que preconiza como primordial el artículo 1.281 del Código Civil, aplicable tanto a las normas contractuales como a las legales, impide atribuir a los Decretos en que la sentencia se apoya lo que no dicen; y del mismo modo impide también la interpretación literal correcta, aplicar a un caso de censo lo que norma establece para los casos de arrendamiento; que la defectuosa interpretación y subsiguiente indebida aplicación se agrava al considerar que el texto previsto para las cosechas de 1948, 1949 y 1950, se extiende a las de 1951 y 1952, cuyos textos reguladores no contienen tal disposición.

Segundo. La interpretación racional tampoco autoriza a someter las situaciones de censo reservativo al régimen de los arrendamientos, tanto más que el régimen de los arrendamientos rústicos está hoy inspirado por tendencias de tipo social, que no alcanzan el censo, haciendo inequiparables las dos situaciones; que el censo reservativo implica la percepción sobre el inmueble afectado de la renta pactada en dinero, en correlación del capital transmitido en pleno dominio y no pagado—artículo 1.607 del Código Civil—; así, el censatario tiene de menos, en su producción cuando está establecida en frutos lo que corresponde al censalista que es así titular de la producción; productor o «tenedor de trigo»; según el Decreto-ley de 1937, debiendo tener su parte el mismo tratamiento que lo que resta para el censalista; que la referencia del texto en cuestión al 23 de julio de 1942, advierte cómo la razón de su disposición es ponerse de acuerdo con el régimen de arrendamientos que por Ley de esa fecha se instará; Ley que, ni de cerca ni de lejos, se refiere a los censos.

Tercero. Esta Sala tiene reiteradamente establecido que las Leyes de emergencia y circunstancias—y tales con las disposiciones reguladoras de situaciones económicas transitorias—son de interpretación estricta y «dado su carácter de Leyes especiales, lo que en ellas se dispone es sólo aplicable en los casos y efectos que por tiempo y lugar abarca su especialidad» (sentencia de 6 de diciembre de 1949, que reitera aplicación de esta doctrina en la de 8 de octubre anterior; de donde se sigue: que si la Circular del caso fuera Ley, ni aun así cabría aplicar sus disposiciones sobre arrendamientos a los censos; que este criterio preside la jurisprudencia de la Sala Quinta en materia de arrendamientos rústicos precisamente; otras disposiciones anteriores a las aquí en juego coartaban el pago de arrendamientos concertados en especie, y ello determinó que, como aquí, los Tribunales de instancia dieran por bien hechas las consignaciones en dinero y denegaran el desahucio, mas el Tribunal Supremo

dice: «es evidente que el Tribunal «a quo» sobrepone la resolución administrativa dicha al concepto general del Derecho civil que por aplicación de los Tribunales es el llamado a definir los actos o hechos de la vida civil o social» sentencia de 17 de mayo de 1941); y en la de 5 de mayo de 1946 declara haber lugar al desahucio por falta de pago contra el arrendatario que consigna en dinero y no en la especie pactada; doctrina que se reitera en las sentencias de 20 de abril de 1947 y 13 de junio de 1950, donde se proclama la posibilidad de armonizar la entrega de la renta en especie con el cumplimiento, por parte del perceptor, de la obligación de venta ulterior al organismo regulador; que de esta suerte, si para el propio arrendamiento al que específicamente se refieren los textos, éstos no son implícitos del pago correspondiente de la renta en especie, mal se pueden aplicar estos textos a las situaciones de censos extralás a los mismos, para imponer el pago de las rentas censuales en dinero, substituyendo a la especie.

Quinto. Amparado en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, infracción, por aplicación indebida, del principio «ad impossibilia nemo tenetur», con los artículos en él inspirados: 1.122, 1.182, 1.184 y 1.105, del Código Civil; principio y preceptos inaplicables al caso por la doctrina concordante que se invoca como violada por la sentencia, y que resulta de los artículos 1.094 y 1.101, en relación con el 1.258 y 1.214, también del Código Civil, y de las sentencias de esta Sala de 23 de octubre de 1903, 11 de abril de 1906, 10 de julio de 1914, 2 de febrero de 1926, 19 de diciembre de 1943, 25 de marzo y 18 de octubre de 1930, 16 de mayo de 1941 y 27 de abril 1947, 3 de marzo de 1948 y 18 de junio de 1951, así como en las sentencias de la Sala Quinta citadas en el motivo precedente, y que se dan aquí por reproducidas; alegando que la sentencia recurrida no menciona expresamente los textos cuya aplicación indebida se denuncia, mas declara que «debido a la intervención oficial ordenada por los Decretos y Circulares mencionados, ha venido estando imposibilitado el demandado para efectuar el pago en especie de las pensiones pactadas, por cuya imposibilidad no imputable a él queda liberado de su obligación efectuándolo en metálico...» (considerando segundo del Juzgado, aceptado por la Audiencia, y pronunciamiento consiguiente del fallo de ambas sentencias); que, esto implica la aplicación al caso de la doctrina de la prestación imposible que, en nuestro Derecho, a falta de una ordenación sistemática se construye—aparte otros fuera de lugar aquí—sobre los preceptos invocados, y cuyo alcance perfila la jurisprudencia citada que la sentencia desconoce; que está fuera de discusión en los expositores modernos que, en efecto, se pueden identificar en nuestro Código los elementos con que, en otras codificaciones, se estructura más sistemáticamente el instituto de la llamada prestación imposible; que la traza de la imposibilidad originaria, se halla en el artículo 1.272, con el efecto de la nulidad, o, mejor, la inexistencia del contrato sobre las cosas o servicios imposibles; lo que califica la imposibilidad sobrevenida se encuentra, principalmente, en los artículos 1.122 y 1.182 para la imposibilidad de entrega de cosas determinadas que se destruyen o desaparecen sin culpa del deudor; y en el artículo 1.184, para las obligaciones de hacer que devienen imposibles, precepto que, por no distinguir, alcanza así a la imposibilidad subjetiva como a la objetiva; y, por referirse a los dos, alcanza a la imposibilidad física y a la legal, ya que el texto habla de «prestación que resultare legal o físicamente imposible»; que es efecto común de todas estas hipótesis la extinción de la obligación con plenitud de liberación para el deudor; que todos estos casos se refun-

den en la fuerza mayor que, al fin, no cumplir ante lo imposible, es tanto como no cumplir por fuerza mayor en lo que encaja la liberación de responsabilidad del deudor; que cosa clara que, cuando la sentencia estima la imposibilidad de cumplir la prestación del caso por lo dispuesto en los Decretos y Circulares mencionados, pone el caso en la imposibilidad legal; aludida en el artículo 1.184; con esto, la premisa que hace aplicable en su caso, la extinción de la obligación es jurídica y no de hecho, y sobre esta base, aquí se postula la inaplicabilidad del artículo 1.184 y de sus concordantes, porque esos Decretos y Circulares no son obstaculos del cumplimiento de la prestación de la demanda; que aquí no se trata de pérdida física de los cereales objeto del pago reclamado, por lo que en ningún caso pueden entrar en juego los artículos 1.122 y 1.182, ya que éstos se refieren a cosas determinadas, no a las genéricas, que escapan incluso a las exenciones de la fuerza mayor, porque «genus nunquam perit», como recuerda la sentencia de esta Sala de 25 de marzo de 1947; que en cuanto a la imposibilidad del artículo 1.184, topa con la primera dificultad para ser aplicable al caso, al observarse que el precepto se refiere a obligaciones de hacer y aquí se trata de una inequívoca obligación de dar; admitamos que por afectar las disposiciones en cuestión a la integridad de la producción cerealista nacional, en los respectivos años, también la obligación genérica de pagar en trigo y cebada puede caer en los efectos de los artículos 1.182 y 1.184; que siempre resulta errónea la premisa de la imposibilidad legal, y he aquí las razones que demuestran el teorema:

Primero. Cuando se ha dicho en los dos motivos anteriores, es aquí pertinente de nuevo; si los Decretos dijieran lo que la sentencia les atribuye, seguirían siendo inoperantes, pues no alcanza su fuerza imperativa a alterar relaciones de derecho privado gobernadas por Leyes soberanas; mas los Decretos no dicen nada que impida armonizar la obligación civil de entregar el trigo y la cebada, con la obligación administrativa de que ese trigo y esa cebada queden afectos al régimen de la ordenación cerealista, y el Decreto-ley básico de 1937, el de superior categoría normativa, el apto para alterar lo que otras Leyes han dispuesto, no catalogaba la obligación de pagar en grano las pensiones censuales entre las limitaciones de disposiciones que imponía a los cosecheros y aún proclamaba su Reglamento la libertad; que sólo las Circulares de los años 47, 48 y 49 trastocaban el régimen de pago de las rentas arrendaticias y aquí se insiste en que siendo estas normas el último grado de jerarquía en que se desarrolla el ordenamiento jurídico, no pueden servir de base para que esa alteración tenga efecto en el propio caso del arrendamiento, cuanto menos pueden afectar a la relación jurídica del censo no aludido en el dispositivo de las propias Circulares; que de no estar dispuesto en Ley soberana, la imposibilidad legal de cumplir una obligación fundada en otra Ley no existe, y es al contrario: si la Circular impone la obligación de entregar el trigo a la Administración, el obligado puede oponer la imposibilidad legal de cumplir tal carga en cuanto el trigo esté afecto a otras obligaciones de pago reguladas por Ley soberana; que fuera del texto de estas normas el caso del censo, el problema de relación de fuentes desaparece y, además, la obligación administrativa y la civil pudieran armonizarse y así lo explicaron las sentencias invocadas de la Sala Quinta, aclarando a este respecto la de 28 de abril de 1947, que la «ratio legis» de las disposiciones sobre ordenación cerealista tienden a poner la producción en mano del Organismo rector, y esto consiente el cumplimiento de la Ley común, sin perjuicio de la entrega del trigo, «ya que tanto da que vaya al

Organismo rector y distribuidor lo cosechado entregado en nombre de uno o en el de otro, siempre que lo sea».

Segundo. Aunque se tratara de normas del primer grado de la jerarquía normativa, y aunque expresa e inequívocamente impusieran al censatario la entrega del trigo y cebada afectos a la pensión censal, no bastaría esto para la existencia de la imposibilidad legal; que este Instituto, por sus efectos extintivos de las obligaciones civiles, exige garantías rigurosas de realidad que no hay declaración de hechos probados en la sentencia expresiva de que el censatario, en los años de que se trata, entregara íntegras sus cosechas al Servicio Nacional del Trigo, produciéndose así la situación real de imposibilidad de pagar las rentas censales por imperativo legal; que no se aportaron —a pesar del requerimiento hecho al efecto— las declaraciones del demandado al Servicio Nacional del Trigo, que permitan al acreedor censalista comprobar que su deudor entregó toda su cosecha; que si el demandado opone que está liberado de la obligación reclamada por haber entregado las especies de pago al Servicio Nacional del Trigo, a él le incumbe demostrar la extinción de esa obligación por cumplimiento de la preferente y al no hacerlo así, se desconoce y viola el artículo 1.214 del Código Civil.

Tercero. De otra parte, no es el estado legal el que define la situación de imposibilidad; es la aplicación de la norma al caso concreto; que es menester el acto administrativo causante de estado y constitutivo, o al menos declarativo de un estado de derecho subjetivo, lo que define la imposibilidad; todavía ante un texto formal, expreso e inequívoco, cabe que los Tribunales presupongan la decisión de la Administración más ante una laguna de la norma, carente de regla para un caso determinado los Tribunales no pueden decidir, sin caer en incompetencia de jurisdicción; que es la Administración quien ha de decidir —bien o mal— si las aportaciones al Servicio Nacional del Trigo de cereales afectos a censos la debe hacer el censatario o el censalista y si, por vía de analogía, las reglas previstas para el arrendamiento son o no extensibles al caso del censo; y cuando esta declaración exista y decida, con acierto o con error, pero creando una situación ejecutoria, que un cosechero debe entregar directamente al Servicio del Trigo la parte afecta al censo, entonces aparecerá el estado de imposibilidad legal de entregar la renta en especie al censalista; que los Tribunales no tienen que aplicar las Leyes administrativas, pero, en cambio, como dijo esta Sala en sentencias de 11 de abril de 1906 y 10 de julio de 1914, «los Tribunales deben tener en cuenta las resoluciones de la Administración dentro de los límites de su competencia»; así, sin acto administrativo que impidiera absolutamente al demandado disponer de los cereales, en el caso particular de que se trata, no hay imposibilidad legal de cumplir la prestación; que la jurisprudencia tiene trazas de este discurrir, sin ir más lejos, en las sentencias de 18 de octubre de 1947, de donde se reconoce la imposibilidad de cumplir el contrato de venta de árboles de un monte, por haber negado la Jefatura del Distrito Forestal la necesaria licencia administrativa para la corta; y en la trascendental de 18 de junio de 1951, en la que se niega la imposibilidad de una prestación, aun estando contradicha por un acuerdo de la Dirección General de Caminos, en razón a que el interesado no utilizó los recursos procedentes contra tal acuerdo.

Cuarto. Esto lleva a considerar otro aspecto, la complicada legislación con sus casuismos y lagunas creaban, a no dudarlo, cierta dificultad para resolver el caso; mas la jurisprudencia hace años que aclaró ser una cosa la dificultad y otra la imposibilidad, no siendo la primera exigente del cumplimiento de las obli-

gaciones (sentencia de 22 de octubre de 1903); que los artículos 1.094, 1.101 y 1.258 del Código Civil imponen al deudor la diligencia del buen padre de familia, para defender la cosa debida y superar hasta donde sean posibles los obstáculos que se opongan a la efectividad de la prestación incidiendo en otro caso en culpa y en transgresión del principio de la buena fe, que obliga a realizar no sólo lo estrictamente comprometido, sino lo que sea consecuencia de la situación vincular creada; que si el deudor censatario declaró y entregó sus cosechas para beneficiarse de las bonificaciones ofrecidas por el Servicio del Trigo, implicando en ello los cereales afectos a la renta, sin salvedad ninguna ni plantea excepción defensiva del crédito del censalista y sin contar con éste; y si en la fase en que cubierto el cupo podía vender a los fabricantes y reservistas con libertad de precio, dispuso, para esta especulación del trigo efectos a la renta, sin llamar a la parte al rentista, no puede ese deudor cubrirse con la imposibilidad ante las exigencias del Servicio del Trigo; que hay una parte de negligencia y de culposa actitud para beneficiarse de las ventajas del sistema, excluyendo de ellas al censalista común interesado en la producción; que el Servicio del Trigo nada sabía de las obligaciones del censatario, y nada ha decidido en contra de su cumplimiento; así, lo sucedido deriva en mucho de la iniciativa del deudor para interpretar y cumplir las normas sobre ordenación cerealista, sin contar con la otra parte interesada ni tomar medidas en defensa de su interés; que con esto ya no se está en el campo de la fuerza mayor y de la imposibilidad, donde no ha de haber trazas de actos del deudor incluyentes por acción o por omisión en el incumplimiento de la obligación, tesis amparable, entre otras muchas, en las sentencias de esta Sala de 2 de febrero de 1926 y 19 de diciembre de 1930.

Quinto. En fin, contra la inaplicación de los Decretos y Circulares en cuestión, como determinantes de un estado de prestación imposible se alza el ámbito temporal y transitorio de esas normas, que impide su aplicación pasada la fecha en que caducaron y dejaron de estar vigentes; que aun dentro de la tesis de la sentencia, lo más que podría admitirse es que el deudor censatario no pudo cumplir la obligación del pago de especie dentro de los años 1947 a 1952; pero pasados estos años desapareció la circunstancia impidente alegada; dentro de cada uno de esos años la producción cerealista nacional según su volumen y para regular su movilización y consumo, estaba afecta al régimen de aquellas normas; pero hoy nada impide a ese deudor que pague, con trigo de hoy, la obligación que venció, y no cumplió en aquellos años; que la obligación no pudo cumplirse entonces en la tesis contraria, pero puede cumplirse hoy cuando aquellas normas ya no rigen, ni son impidentes, ni pueden ser aplicadas por no estar en vigor; regían, sí, cuando vencieron los plazos; pero como no se trata de «plazos fijos» que obligaran a cumplir la prestación precisamente en el día señalado y no en otro, el efecto de las normas sería, cuando más suspensivo; no poder pagar una cosa porque el régimen normativo transitorio sobre el comercio de esa cosa lo impide dentro de ciertas épocas, no extingue ni varía la obligación; sencillamente, el efecto impeditivo por su carácter temporal es el de no abrir la denuncia de la mora y así lo tiene establecido la sentencia de esta Sala de 16 de mayo de 1941 siendo destacable la de 3 de marzo de 1948, al decir que no se infringe el artículo 1.184 por hallarse intervenido el aceite, cuando la sentencia no condena a su entrega, y se limita a declarar que existe el contrato y está pendiente de cumplimiento.

Sexto. Amparado en el número prime-

ro del artículo 1.692 de la Ley Procesal; alegando que en el supuesto negado de que los Decretos y Circulares base de la sentencia autorice la sustitución de la prestación en especie por prestación en dinero y que las repercusiones del régimen de intervención de los cereales en las relaciones civiles que los tienen por objeto se gobiernen por dichas normas; interpretación errónea y violación consiguiente del artículo primero de los Decretos que se vienen citando de 1946, 1948 y 1949 y artículos 11 de los Decretos de 1950 y 1951; interpretación errónea, con la que se viola el artículo 1.289 del Código civil, y que se comete por la indebida aplicación ya en otro sentido denunciada, de la disposición contenida en los artículos 43 de la circular de Abastos de 1947 y 45 de la de 1948 y 46 de la de 1949, y ausente en las Circulares de 1950 y 1951, que la sentencia invoca; que los Decretos disponían en los textos citados que el precio del trigo sería el que para cada campaña respectiva se establece, más una bonificación que abonará el Servicio Nacional del Trigo a los productos en prima única; que ello es así, Campaña 47-48: precio base, 84 pesetas quintal métrico más prima de 150 pesetas; en total, 189 pesetas quintal, Campaña 48-49, 49-50, 50-51 y 51-52, respectivamente, 117 y 133 pesetas; en junto 250; que la sentencia recurrida no sólo autoriza del cambio del pago en especie por pago en dinero, sino que al fijar la cantidad de dinero con que se ha de pagar la especie, pronuncia que el censatario cumple y se libera con pagar al censalista el precio base sin beneficiar de las respectivas bonificaciones que quedan en provecho del deudor; que esta interpretación parece inspirada en los preceptos citados en las Circulares de 1947-48 y cuya aplicación ya se ha impugnado, que deciden la obligación del arrendatario de entregar su producción al Servicio Nacional del Trigo pagando la renta al arrendador, según tasa, sin prima de bonificación; que dando por reproducido aquí lo expresado contra esta decisión en cuanto ha consistido en cambiar especie por dinero, resulta claro que en el silencio de la Ley, sobre el caso del censo, se abre la duda en cuanto a su tratamiento y es obvio que, representando la renta censual el contravalor causal y patrimonio del capital cedido con reserva de participación en renta la duda hay que resolverla en el sentido de la mayor reciprocidad, como resulta del artículo 1.289 del Código civil, que consagra a la equidad como fuente normativa; que el censatario que produce con capital cedido, ve disminuida su producción en la parte que corresponde a la retribución del capital cedido y que determina la reserva de participación en el producto en favor del censalista, erigido así en coproductor; que por ello, ya que se ha privado al censalista de su trigo, manejado a su albedrío por el censatario, éste debe entregar a aquél lo que percibió en contravalor del trigo que debió dar a ese censalista; que trascendente la transgresión en las tres primeras campañas discutidas, se agrava la transgresión en las dos últimas en las que sobre desaparecer en las respectivas circulares la restricción del caso del arrendamiento, se establece la libertad de precio al disponer en favor de reservista de los excedentes de trigo sobre los cupos forzosos de entrega; es decir, aquí, el censatario ha negociado con el trigo del censalista, imponiéndole a éste un precio de tasa, mínimo, mientras él negociaba libremente; que por esto de admitirse que el régimen de intervención cerealista de 1947 a 1952 impide hoy al censatario la entrega de las rentas en especie, y ello le autoriza a pagarlas en dinero según tasa oficial, lo menos que puede hacerse es imponer a ese censatario la tasa con que él se lucró al entregar la especie al Servicio Nacional del Trigo.

Séptimo. Amparado en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de En-

juiciamiento civil, infracción, violadora: del principio de derecho «nadie puede enriquecerse tortíceramente a costa de otro», y de la doctrina jurisprudencial, que lo recibe entre otras, las sentencias de esta Sala de 8 de octubre de 1927, 6 de junio de 1931, 25 de noviembre de 1935 y 15 de febrero de 1947; principio que con los artículos 1.274, 1.276, 1.901, y para el caso, especialmente el 1.627, sirven a la jurisprudencia para construir sistemáticamente, con alcance normativo, la doctrina del enriquecimiento sin causa; alegando que, en efecto, en las relaciones civiles del régimen de intervención cerealista incumbe apreciarlo a los Tribunales de acuerdo con las normas civiles a menos que las normas de derecho singular tengan rango de ley soberana y haya de estar, en todos los órdenes, a lo en ellas dispuesto; que admitido, lo que se niega, que ese régimen de intervención autorice la sustitución de la prestación en especie por prestación en dinero, el tratamiento puramente civil de la cantidad de dinero que se debe pagar, se resuelve por la doctrina del enriquecimiento sin causa; que si en el caso litigioso el censatario debe pagar trigo al censalista y no lo entrega porque lo cede forzosamente al Servicio del Trigo, es evidente que al recibir de éste el contravalor en dinero se enriquece experimentalmente un aumento patrimonial a costa del trigo del censalista, quien así experimenta empobrecimiento pues a él corresponde el contravalor que el Servicio del Trigo paga; que basta esto para dar por caracterizado el caso de enriquecimiento sin causa, según la traza de la jurisprudencia invocada, única norma que dentro de la posición de la sentencia recurrida cabe seguir para resolver la situación planteada, supuesto que hubiera de sustituirse al pago en especie por pago en dinero; que en fin de cuentas, la requisa de la cosecha por la Administración, por utilidad general y mediante justo precio, no es otra cosa que una modalidad particular de la expropiación forzosa; pues bien según los principios que inspiran el artículo 1.267 del Código civil, desconocido por el Tribunal «a quo» el dinero recibido como precio de expropiación de la finca censida está afecto ante todo, al pago del capital y de las rentas pendientes del censo; por igual razón—aquí es donde tiene su indicación la analogía—si la expropiación sólo alcanza al cereal de las rentas, su precio estará también afecto, ante todo, al pago de esas rentas en dinero; que el verdadero expropiado es el acreedor de la renta de cereales; él es quien debe percibir el precio que paga la Administración por la expropiación; al percibirlo el deudor de la renta, y hacerlo suyo en todo o en parte, se enriquece con lo que a su acreedor corresponde y por eso la sentencia va contra este ordenamiento, y lo viola al autorizar al deudor de la cosa expropiada para quedarse con una parte del precio de la expropiación, en mengua del expropiado:

RESULTANDO que el Procurador don Santos de Gandarillas Calderón en nombre y representación de don Luis Calvo Lozano, ha interpuesto recurso de casación por infracción de ley, al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, por los siguientes motivos:

Primero. Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, se alega infracción legal, consistente en la no aplicación de los artículos 1.170, 1.254, 1.255 y 1.258 de nuestro Código civil, así como el 1.611 y el 1.662 del propio texto legal; que el problema fundamental a que se reduce el presente recurso de casación realmente el problema único que es forzoso someter a la Sala, al entender que no fué debidamente resuelto por la Audiencia Territorial de Sevilla, queda concretado a una cuestión puramente jurídica, desde el momento en

que los hechos de la demanda y la contestación expresamente reconocidos por las partes, y la divergencia, en principio de mayor amplitud, ha quedado una vez dictada la sentencia de la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Sevilla limitada a determinar qué sistema debe de seguirse para la redención del censo reservativo que se constituyó en 7 de febrero de 1856; que en efecto, en la cláusula cuarta de la escritura de constitución, se hace constar en forma expresa de una parte, que el pago del capital del censo ha de hacerse en buena moneda de oro o plata, y de otra, igualmente se hace constar, que «siempre el capital del censo ha de estar constituido en la cantidad de sesenta y seis mil reales de principal», lo que equivale a la cifra de dieciséis mil quinientas pesetas; que sin necesidad de entrar a examinar la naturaleza jurídica especialísima del censo reservativo y sus peculiares características, se hace forzoso tener en cuenta a efectos de la redención, los preceptos de nuestro Código civil, en los cuales se marca una diferencia ostensible entre los casos en que no se conozca el capital del censo, y aquellos otros en los cuales dicho capital se encuentra debidamente establecido; que el artículo 1.611 del Código civil, aún refiriéndose al censo enfiteútico, pero en forma de doctrina general, distingue claramente en los casos de redención, el supuesto relativo a que el capital del censo no sea conocido, de aquel otro en el cual el capital expresamente se determina en el momento de constituirse el censo; que en el primer caso, el legislador establece una serie de normas a las que incluso hace referencia la sentencia dictada por la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Sevilla, pero forzoso es en este primer motivo de casación, eliminar cualquier argumento basado en la circunstancia de que el capital del censo no se encuentra constituido, toda vez que basta leer la escritura de siete de febrero de mil ochocientos cincuenta y seis, para comprender que en el supuesto que se estudia, el capital del censo reservativo de que se trata, fué fijado en sesenta y seis mil reales de principal; que resulta de interés poner de manifiesto esta circunstancia, porque la primera infracción legal que se comete en la sentencia recurrida, el primer error de derecho en que incurre la Audiencia Territorial de Sevilla, consiste en prescindir de lo pactado, en no atenerse al contenido concreto de la escritura de constitución; más aún, en admitir como pacto expreso y válido, el que se refiere al pago en oro, y sin embargo olvidar otro pacto tan fundamental como aquél, y desde luego de mayor eficacia referido a la fijación concreta del capital del censo; que la Sala, para llegar a su teoría sobre la validez de la cláusula que establece el pago en oro, prescinde de la forma en que determina el capital del censo e incluso acude al artículo 1.611 en el sentido de buscar una fórmula de compensación o de equivalencia que permita al censalista obtener un mayor beneficio que el que supone el capital fijado en el año 1856, lo cual si cabe admitirlo desde un punto de vista excesivamente amplio, no es posible aceptarlo cuando se trata de una institución de las especiales características del censo reservativo; pues bien, el artículo 1.662, con referencia expresa a la clase de censo que nos ocupa, nos dice que «la redención del censo se verificará entregando el censatario al censalista, de una vez y en metálico, el capital que se hubiere fijado, conforme al precepto contenido en el 1.661, que nos dice que, «el censo reservativo no puede constituirse sin que proceda la valoración de la finca por estimación conforme a las partes»; que en nuestro caso, cumpliendo estrictamente con los artículos reproducidos, se determinó la valoración de la finca en la cifra concreta de dieciséis mil quinientas pesetas, con lo cual y de

acuerdo con el contenido literal del artículo 1.662, la redención se verificará entregando esa cifra que oportunamente se estableció al constituir el censo; que sin embargo, la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Sevilla, no ha tenido en cuenta un precepto tan claro como el que se acaba de exponer, y que forzosamente se ha de relacionar con esas otras normas articuladas en este primer motivo de casación e infringidas por la Territorial de Sevilla, que hacen referencia a lo pactado, a la fuerza de obligar de los contratos, y a su eficacia y cumplimiento, sin olvidar el amplio alcance del artículo 1.170 de nuestro Código civil, en cuanto dispone que el pago de las deudas de dinero deberá hacerse en la especie pactada, y, no siendo posible entregar la especie, en la moneda de plata u oro que tenga curso legal en España, siendo inútil añadir que, actualmente, únicamente tienen curso legal y pleno poder liberatorio los billetes del Banco de España; que todo lo expuesto lleva a la conclusión de que lo pactado al constituirse el censo, lo establecido por las partes, lo estipulado en concreto, fué que el capital se pagara en la forma en que se constituyó en el momento de otorgarse la escritura de censo; que la primera norma, el primer sistema que es forzoso seguir al plantearse el problema de redención, ha de ser acudir a lo pactado, y sólo en el supuesto de que no figure con claridad cuál fué la verdadera intención de las partes, cabe estudiar el asunto desde el punto de vista relativo a la validez de la cláusula del pago en oro, punto de vista que será objeto de otro motivo de casación, porque aunque pensamos que tampoco en un caso como el presente es posible aplicar esa cláusula, lo cierto es, que para llegar a ese aspecto de la cuestión, para estudiar ese problema, es preciso dejar a un lado lo establecido por las partes, y sobre todo el artículo 1.662 de nuestro Código civil; que la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Sevilla, al dictar la sentencia recurrida, ha seguido este sistema erróneo, y dejando a un lado normas precisas y terminantes, y artículos concretos y claros de interpretación, que hubieran hecho innecesario el examen de otros aspectos de la cuestión, acude al estudio de la cláusula de pago en oro, y razona sobre su procedencia en la forma que más adelante se habrá de examinar; que la infracción, consiste precisamente, en el hecho de no haber aplicado las normas que se han señalado como infringidas, ya que en el momento en que con la escritura del censo en la mano, estudiamos redención, y lo que el Código civil preceptúa para llevarla a cabo, entonces bastará con cumplir exactamente lo estipulado, sin entrar en otras complicaciones en las que la equidad y el desarrollo de las circunstancias, en instituciones tan remotas como los censos reservativos en general llevan a buscar fórmulas que habría considerar equitativas —si se quieren, pero que desde luego van en contra de preceptos legales sustantivos que es forzoso acatar y cumplir en toda su integridad; que para la redención del censo reservativo constituido el 7 de febrero de 1856, bastaba con la entrega del capital en la cuantía previamente pactada; así se hizo por el censatario, y sin embargo la Audiencia en una forzada interpretación de las cláusulas de la escritura, no admite la redención, aceptada sin discusión por el Juzgado, e infringiendo con ello la serie de normas alegadas en este primer motivo de casación.

Segundo. Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se alega infracción legal de los artículos 1.170, 1.608, 1.610, 1.611, 1.662, 1.663 y 1.664 de nuestro Código Civil, y especialmente de la Ley de 20 de enero de 1939 y 9 de noviembre del mismo año, así como de las sentencias de este Tribunal Supremo de 2 de marzo

de 1943, 4 de julio de 1944, 15 de marzo de 1946, 29 de abril de 1946 y 25 de junio de 1948; que con independencia del motivo de casación anterior, y sobre la base de entender, como antes se indicaba, que sólo en el supuesto de no atenerse a lo pactado y de infringir las normas sustantivas que se refieren a lo estipulado por las partes, cabe encuadrar el problema en el examen relativo al pago en oro del capital en que el censo fue constituido, es forzoso examinar los argumentos utilizados por la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Sevilla, para llegar a la conclusión de que no es posible la redención por el pago en metálico (billetes de Banco) del capital del censo, y es necesario tener en cuenta la diferencia de valor con la moneda de oro o plata, en que con arreglo a la cláusula cuarta del contrato, habría de redimirse el censo; que prácticamente el único argumento, la única razón que mantiene la Sala para sostener la doctrina de admitir como válida la cláusula del pago en oro, queda reducida al hecho de entender que toda vez que el censo se constituyó hace tantos años; que toda vez que el billete de Banco ha experimentado notoria depreciación; que toda vez que existe una gran conexión entre la naturaleza de la cláusula valor y la distinción entre deuda de dinero y deuda de valor; y que en todo caso la Ley de 9 de noviembre de 1939 no tiene efecto retroactivo, que por todo ello ha de obligarse al censatario a pagar el capital del censo de acuerdo con el valor actual que alcance el oro o plata, que en la fecha de constitución tenía un precio de 66.000 reales; que de toda esa serie de argumentos utilizados por la Sala se puede establecer para mayor facilidad en su impugnación una distinción entre los de tipo equitativo (la depreciación, la conexión, etc.) de aquellos otros de tipo más legal en los cuales se pretende sostener que la cláusula valor equivale a deuda de valor que es forzoso distinguir de la deuda de dinero, ya que esta última (deuda de dinero), puramente nominalista, exige la devolución de una cantidad idéntica a la fijada, con total independencia de las fluctuaciones de dinero, a diferencia de la deuda de valor, en la cual no cabe aplicar el principio nominalista, y, por tanto, lo que se entrega al acreedor es el mismo valor estipulado que depende en gran parte de la valoración de la moneda; que dentro de las teorías de equidad se ha de hacer una reflexión fundamental, que consiste en que todas estas normas, las cláusulas de estabilización, las estipulaciones que prevén la alteración de las circunstancias, etc., todas ellas se refieren siempre a situaciones previstas y pactadas, ajenas a instituciones de la naturaleza especial del censo, porque una cosa que se olvida en el litigio, que no se tiene en cuenta nunca, y que tal vez no se discute por ser ya sabida, es que lo que realmente se plantea consiste en la redención de un censo, para lo cual no basta con la mera entrega del capital estipulado, sino que es necesario el pago de pensiones, e incluso adelantar alguna no vencida, estableciendo así una serie de compensaciones que limitan un tanto la cifra siempre ridícula en época actual, en que el censo se constituyó, sin olvidar tampoco que en definitiva el propietario de la finca es el censatario, y todo lo más que ocurre es que existe un gravamen que pesa sobre el predio y por el cual anualmente se viene pagando una merced, con lo cual la naturaleza especial del censo reservativo, su evidente carácter real al estar integrado sobre el inmueble, hace variar profundamente la cuestión, cuando se llega a estudiar el sistema necesario para su redención; que la Ley, la doctrina, la jurisprudencia, protege al censatario, al propietario de la finca, en un cierto sentido, hasta desde un punto de vista hi-

potecario le alcanza la protección; se le permite redimir a su gusto, en el momento que quiera, y siempre que se encuentre al corriente en el pago de las pensiones, que es lo esencial en el censo, y con todo ello el legislador nos está diciendo que no estamos en el contrato corriente, pactado a largo plazo, en el cual hay que devolver una cantidad después desvalorizada, que no es un préstamo ni figura similar, sino que nos enfrentamos con un derecho real cuya redención resulta benéfica y conveniente, y respecto de la cual no caben limitaciones, porque al pactarse una cifra concreta, aunque se hiciera con la fórmula habitual de «pago en oro», no cabe transcurrido el tiempo, y cuando el censatario quiere alcanzar la redención, exigirle que abone una cantidad muy superior a la que primitivamente se pactó; que ello en el fondo supone originar una grave dificultad para la redención de censos, y si el principio general es la facilidad para el censatario, toda la doctrina de equidad utilizada por la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Sevilla está en contradicción con tal criterio, contradicción que surge porque al examinar la cláusula de pago en oro no se tuvo en cuenta el origen, consistente nada menos que en un censo reservativo cuya redención se pretende; que por ello los razonamientos efectuados por la Sala para justificar su criterio de admitir la cláusula de pago en oro no tienen verdadera eficacia en el momento en que se analice la institución esencial del censo reservativo; que en el terreno legal no cabe admitir esa tesis de distinción entre cláusula valor y cláusula dinero, porque siendo cierto que existe evidente diferencia en cuanto a la obligación de restituir, es patente también que dichas cláusulas aparecen en los contratos con perfiles característicos, según se disponga la devolución exactamente en la especie pactada, o por el contrario, se estipule que habrá de devolverse con arreglo a valor superior o inferior que pueda alcanzar lo que ha de ser objeto de la devolución; que esta distinción clara en teoría no se vislumbra en la escritura de constitución del censo, y únicamente con la finalidad de revestir el argumento equitativo utilizado por la sentencia es por lo que se acude a esta distinción, que siendo evidente, no cabe aplicar en un caso como el presente; que forzoso es tener en cuenta que toda cláusula oro, y valor oro, no es más que una simple reserva, toda vez que los contratos se cumplen con la moneda corriente o con el billete convertible; cierto que la moneda puede desvalorizarse, y entonces cabe admitir que falta verdadera congruencia, que trata de evitar el establecimiento de la cláusula de pago en oro; ahora bien (error fundamental de la Sala), pago en oro no es lo mismo que «pago valor oro»; lo primero significa la obligación de realizar el pago en monedas de oro; lo segundo significa que en el supuesto de declarar de curso forzoso un signo monetario, se cobrará siempre en esta forma y por el nominal establecido; que la Audiencia confunde ambos conceptos, y por eso llega a la conclusión equivocada que es objeto de impugnación; que en nuestro caso, si se acude a la escritura por la que el censo se constituyó nos encontramos con una clásica cláusula de valor oro, «el censo deberá redimirse en buenas monedas de oro o plata»; que tales monedas no circulan ni se admiten en nuestro país, y entonces entra en juego el 1.170, que establece la posibilidad de pagar en la moneda de curso legal (billetes del Banco de España); que habría pensar en la validez de este tipo de cláusula mientras no surgiera el curso forzoso, mientras el papel moneda no se torna inconvertible, pero desde el momento en que surge el artículo primero de la Ley de 9 de noviembre de 1939, y

nos dice que «los billetes del Banco emisor son preceptivamente medio legal de pago, con pleno poder liberatorio», desde ese mismo momento no cabe pensar en admitir como buenas este tipo de cláusulas, ya que al hacerlo nos enfrentamos con la norma fundamental que se acaba de reproducir; que dentro de ello cabría entender que en contratación pura, en régimen de autonomía de voluntad y hasta de buena fe, cabe admitir este tipo de cláusulas, pero el caso actual es muy diferente, toda vez que no se contempla un contrato determinado o se contempla un contrato determinado o concreto, sino que nos enfrentamos con un derecho real de las características y requisitos del censo reservativo; que, por otra parte, las cláusulas de valor crean un problema en el sentido de que por sí mismas producen la depreciación del papel moneda, y van contra la solvencia y crédito de la nación; cabría sostener que por un principio de orden público dichas cláusulas no deben tenerse en cuenta porque por sí mismas originan un evidente perjuicio a la propia economía nacional; que en todo caso toda la doctrina que se ha expuesto tiende a poner de manifiesto la dificultad de admitir la cláusula valor oro con la extensión que pretende darle la sentencia dictada por la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Sevilla; que desde la publicación de la Ley del año 1939 resulta dudoso el que esta cláusula se aplique en los contratos de tipo corriente, y aun admitiendo su eficacia con los reparos evidentes que se han insinuado, lo que ya no es posible es que dentro de instituciones de las características especiales del censo se dé entrada a este tipo de cláusulas, que pueden crear un serio problema en las relaciones normales entre censalista y censatario; que este Tribunal Supremo abordó el problema de la cláusula oro en buen número de sentencias que se han recogido casi en su integridad, y que se podía resumir en el sentido de admitir que este Tribunal considera válida la cláusula de pago en oro, pero en determinadas y especialísimas circunstancias; en 2 de marzo de 1943, expresamente estimó que no había lugar a estimar que el papel moneda tuviera un valor inferior al nominal; se deniega que los billetes tengan que ser aceptados por un valor inferior, e incluso se añade que habiendo quedado sin cotización la moneda de plata no hay posibilidad de fijar su equivalencia; concretamente en esta fecha, ni siquiera en la contratación en general, el Supremo admitía la validez de la cláusula valor; en 4 de julio de 1944 se razona más detenidamente sobre la vigencia de la cláusula, pero se hace tomando como punto de referencia la época marxista, y se dice textualmente «aplicar a un caso calificadísimo por las circunstancias en él concurrentes la doctrina del llamado nominalismo monetario, podría ser erróneo en el sentido de que si en homenaje a la seguridad de las relaciones jurídicas se precisa de ordinario atender a la concesión nominalista, este principio no debe ser aplicado en épocas normales y en trances graves, por producirse entonces una depreciación monetaria de grave alcance»; que se precisa, pues, un pacto de previsión; una grave depreciación; que no sea vana, y que no sea de gran alcance, de tal manera que si alguno de estos requisitos faltan, entonces ya no cabe aplicar la cláusula de valor oro; todas las sentencias posteriores coinciden en mantener este mismo criterio, y por ello aun dentro de la contratación en general, resulta difícil admitir en nuestro derecho plena eficacia a estas cláusulas valor oro, que incluso puede entenderse que van en contra de principios esenciales en que se asienta el crédito de la nación; que cuantos razonamientos se han hecho con anterioridad han tenido

por finalidad poner de manifiesto la enorme dificultad de admitir este tipo de cláusulas, refiriéndose siempre a la contratación en general, y procurando argumentar sobre la base de las razones que sirvieron a la Audiencia de Sevilla para dictar la sentencia objeto de recurso; ahora bien, se está frente al problema de la redención de un censo reservativo, y esto que tantas veces se ha dicho a través del presente recurso, forzoso es repetirlo una vez más, porque al examinar el problema concreto de la redención, se ha de tener en cuenta el contenido de los artículos que se han alegado, los cuales en su integridad hacen imposible el que se admita en un caso como el que se plantea la validez de la cláusula por la que se pactó que el pago del capital del censo habría de hacerse en la moneda de oro o plata, y no en aquella de curso legal plenamente liberatoria a todos los efectos; que no es necesario reproducir el contenido de todos los artículos citados, pero de ellos se desprende que en los derechos reales de esta naturaleza el capital no fluctúa, se mantiene inerte, es un gravamen que pesa sobre el inmueble con un valor idéntico antes y después; la pensión es la compensación que el censalista recibe, y aquel gravamen puede en cualquier momento liquidarlo el dueño del inmueble mediante su abono, dada esa incommutabilidad que toda limitación de la propiedad, que todo derecho real impone al propietario del precio que sufre el gravamen; que esta realidad jurídica es la que permite afirmar la imposibilidad de aplicar las cláusulas de estabilización o de valor oro a un derecho real constituido desde el año 1856, bajo el sistema y la fórmula establecida por los interesados en el momento de la constitución; que ninguna de las razones utilizadas por la Audiencia Territorial de Sevilla tienen eficacia frente a esta realidad, y por ello, la infracción cometida al admitir la cláusula oro en el sentido de obligar al censatario a tener que pagar el capital de acuerdo con lo pactado, sino con el superior valor producido como consecuencia del aumento en el precio del oro; que si se prescinde de lo pactado, si se llega al terreno de la cláusula valor oro, tampoco cabe aplicarla a los casos de redención del censo, pues ello equivaldría a concederle una amplitud tal, que ni siquiera en los casos de contratación corriente fue admitido:

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Diego de la Cruz Diaz:

CONSIDERANDO que al fundar la sentencia de instancia su declaración de estar bien hechas las consignaciones que para pago de las pensiones debidas al actor realizó el demandado, en la imposibilidad de verificarlas en las especies pactadas—trigo y cebada—, ya que por hallarse sujetas a rigurosa intervención, inexcusablemente habían de entregarse al Servicio Nacional del Trigo, lo que determinaba el que el abono de aquellas hubiese de hacerse en el precio que para cada año se fijase oficialmente a dichos productos agrícolas; claramente se advierte que carecen de propia consistencia y sustantividad los dos primeros motivos del recurso formulado por el demandante, y en los que se imputa al Tribunal de Instancia la infracción de los artículos 1.091, 1.157, 1.166, 1.604, 1.607, 1.613, 1.617, 1.623, 1.176 y 1.177 del Código Civil, por cuanto, limitados a hacer resaltar el «hecho notorio» de no ajustarse las consignaciones a lo pactado al constituirse el Censo, sin enjuiciar las causas determinantes y justificativas—a juicio de la Sala sentenciadora—de la alteración, ello es insuficiente para sostener, tanto la violación de los preceptos referentes al cumplimiento de las obligaciones, como la inaplicación de los que a las consignaciones atañen, puesto que una y otra requieren, al recusar la aplicación de las

disposiciones que la sentencia recurrida invoca, que por ser objeto de los siguientes motivos del recurso, muestra que a la procedencia de éstos se halla subordinada la de los dos primeros formulados:

CONSIDERANDO que el motivo tercero en el que se imputa al Tribunal de instancia la violación de los artículos siete de la Ley Orgánica de Tribunales, cinco del Código Civil, 17 de la de 30 de enero de 1938, siete de la de 8 de agosto de 1939, uno, nueve y diez de la de 17 de julio de 1942, 17 del Fuero de los Españoles y 10 de la de 26 de julio de 1947, y en el que se desarrolla la tesis de la «inocuidad e inoperancia» de las disposiciones que la sentencia aplica, por la subestimación que el recurrente les concede dentro de la jerarquía de las normas, estimándolas ineficaces para variar las disposiciones del Código Civil relativas al pago de las pensiones censales que está en abierta contradicción con la plena soberanía que el motivo cuarto concede al Decreto-Ley de 23 de agosto de 1937, al que, «con sujeción a las normas que previene y a sus disposiciones complementarias, quedan ordenadas la producción y distribución del trigo y regulada su adquisición, movilización y precio»; siendo ello, por lo que no pueden tacharse de «inocuas e inoperantes» a las que con los principios rectores del Decreto-Ley se conforman, sino que, por el contrario, han de cumplirse al limitarse su contenido a desarrollar lo por dicha Ley estatuido:

CONSIDERANDO que en el motivo cuarto se esfuerza el actor y recurrente en demostrar que, conforme a las disposiciones aplicadas por el Tribunal de instancia, le era posible al demandado satisfacer las pensiones en las especies pactadas, y que al no haberlo entendido así, ha interpretado erróneamente los preceptos que cita y, consecuentemente, ha violado los artículos 1.281 y 1.607 del Código Civil, más ciertamente las normas que invoca, son precisamente las que demuestran la imposibilidad absoluta en que todo agricultor se hallaba—como consecuencia de la amnizada intervención que el Decreto-Ley citado establecía—de dar al trigo que recolectase otro destino directo que el del Servicio Nacional, siendo las excepciones, que señalan otras disposiciones—reserva para siembra y consumo familiar—las que proclaman que sólo ellas, y no otras, eran las únicas disponibilidades permitidas; sin que, por otra parte, la fijación de un cupo menor y la posibilidad de comerciar con el exceso, autorizado en el último año a que las pensiones se refieren, alterase el régimen de entrega directa al Servicio Nacional; y como es por esta imposibilidad de disposición de las especies agrícolas citadas, que impide por imperativa legal inexcusable el cumplimiento de la obligación contraída en la forma en que se pactó, por la que el Tribunal de Instancia estimó bien hechas las consignaciones, es evidente que no pueden considerarse mal interpretados los preceptos que cita el motivo que se examina, y en el que se pretende se admita como correcto, un cumplimiento de la obligación, consistente, no en la entrega del fruto convenido, sino en un valor distinto del que sirvió de tipo a la consignación, criterio que en manera alguna puede hacer prosperar el motivo que se examina:

CONSIDERANDO que en el motivo quinto formulado—como todos los del recurso—al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento, se denuncia la aplicación indebida del principio jurídico «ad impossibilia nemo tenetur», amén de la de los artículos del Código Civil acogedores de él, que cita; mas prescindiendo de cuanto constituye repetición de lo argumentado en los dos que le anteceden, ya para negar valor obligatorio a las disposiciones que imponían la entrega del trigo al Servicio Nacional como para afirmar que sus preceptos per-

mitían el cumplimiento normal de la obligación, cuanto el motivo añade, carece de eficacia a la finalidad perseguida de reputar viable la entrega de las pensiones en especie, porque ni el «supuesto» de que el demandado pudo infringir su deber de entrega al Servicio Nacional puede traer como consecuencia la posibilidad de hacerlo al demandado, ni falta la disposición legal que impide el verificarla al censalista—consecuencia lógica de la necesidad insoslayable de hacerla al organismo mencionado—, ni puede aceptarse el argumento de que «si en los años 1947 a 1952 no pudo cumplirse la obligación, puede hacerlo hoy, cuando las normas ya no rigen», cuyo es precioso razonamiento olvida, no sólo lo que fué sometido a la resolución del Tribunal de instancia, pago de las pensiones correspondientes al período reclamado, sino también, lo que constituye la esencia del recurso de casación; siendo la insuficiencia de cuanto se aduce en apoyo de la tesis mantenida en el motivo enjuiciado determinante de su desestimación:

**CONSIDERANDO** que en el motivo sexto del recurso formulado por el actor, en que se denuncia la interpretación errónea de los Decretos reguladores de las campañas cerealistas de 1946 a 1951 y la violación del artículo 1.289 del Código Civil, se combate en definitiva, la decisión de la Sala sentenciadora de haber aceptado como precio del trigo el señalado para el pago de las rentas por los arrendatarios rústicos, en vez de haber tomado en consideración el que el Servicio Nacional entregaba al agricultor, de cuyo supuesto error, lógicamente deduce la violación del principio de derecho de que «nadie puede enriquecerse torticeramente a costa de otro», la que en el motivo séptimo se acusa; pero si bien es cierto que por las disposiciones citadas se asignan dos precios diferentes al trigo, no es menos verdad que el fijado para ser satisfecho a los agricultores no puede servir de módulo regulador para el pago de un canon o pensión, ya que aquél está integrado por el fijado para tales abonos y el incremento de bonificaciones y primas, cuyo designio es estimular a los agricultores, a cuyo exclusivo beneficio se destina, criterio que persiste en todas las disposiciones referentes a la materia, iniciado en la exposición del Decreto-Ley de 23 de agosto de 1937, sin que altere esta acertada interpretación la libertad comercial a que se alude en el motivo, puesto que las transacciones sólo pueden realizarse a través del Servicio, y a los precios de tasa oficiales, sin la posibilidad especulativa que sin base legal alguna, el recurrente entiende podía realizar el demandado censitario, el que, por no haberse aprovechado de bien que no le perteneciese, causado perjuicio alguno al actor, ni empleado medio reprochable de ninguna especie en la percepción del precio fijado a los productos por él recolectados, no puede imputarse a la Sala que así lo reconoce, la infracción del principio de derecho acogido en la partida séptima, título treinta y cuatro, regla diecisiete:

**CONSIDERANDO** que basado el primer motivo del recurso interpuesto por el demandado y censitario, en el que se imputa a la sentencia impugnada, concretamente la infracción de los artículos 1.611 y 1.662 del Código Civil, en la afirmación de que la Sala sentenciadora ha prescindido del hecho notorio de que el capital del censo fué perfectamente determinado, basta para su desestimación el hacer resaltar que la atribución no es exacta, ya que el Tribunal de Instancia toma en consideración el contenido integrado de lo pactado al constituirse el censo, precisando la forma en que el pago ha de realizarse de conformidad con lo expresamente convenido, cuya interpretación se combate en el segundo motivo del recurso, que necesariamente ha de desestimarse también, ya que así lo im-

pone el rigorismo formal a que ha de acomodarse su interposición, ante la total ausencia de la expresión del concepto en que hayan sido infringidos los preceptos que cita, cuyo requisito no puede reputarse cumplido con la disertación que el motivo desarrolla sobre el valor de la cláusula de «pago en oro», acerca de la cual se ha pronunciado reiteradamente la jurisprudencia de esta Sala, en sentencias de 29 de abril de 1946 y 28 de noviembre de 1957.

Fallamos que debemos declarar y declaramos no haber lugar a los recursos de casación por infracción de Ley interpuestos a nombre de don Juan Ruiz Bermejo y don Luis Calvo Lozano, contra la sentencia que en 5 de marzo de 1955 dictó la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Sevilla, sin hacer especial declaración en cuanto a las costas originadas en ambos recursos, y librese al Presidente de la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución del apuntamiento que remitió.

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

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

\*

En la villa de Madrid a 18 de noviembre de 1960; en los autos de juicio de retracto de finca rústica, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Alcira, y en grado de apelación, ante la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valencia, por doña María Rosa Tomás Casterá, mayor de edad, sus labores, asistida de su esposo, don Bernardo Sifré Sifré, vecinos de Alcira, contra don Emilio Mompó Garrido, mayor de edad, labrador y de la misma vecindad, y don José Mont Cerveró, mayor de edad, labrador y vecino de Algemesi; pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de casación por infracción de Ley interpuesto por los herederos de la demandante, don Bernardo Sifré Sifré y doña Rosa, don Bernardo y doña Milagros Sifré Tomás, representados por el Procurador don Rafael Ortiz de Solórzano, y defendidos por el Letrado don José Feo García; no habiendo comparecido en este Tribunal Supremo los demandados y recurridos:

**RESULTANDO** que doña María Rosa Tomás Casterá, representada por un Procurador, dedujo ante el Juzgado de Primera Instancia de Alcira, demanda de juicio de retracto contra don Emilio Mompó Garrido y don José Mont Cerveró, estableciendo sustancialmente como hechos:

Primero. Que la demandante era dueña en pleno dominio y sin limitación alguna de la siguiente finca rústica: Cuatro hanegadas, un cuartón y cuarenta y cuatro brazas, equivalentes a treinta y siete áreas quince centiáreas, de tierra arrozal, en término de Alcira, partida de Cabanes, que actualmente linda: por Levante, barranco de la balsa de Bono; por Poniente, tierra de Emilia Dalmáu España; Mediodía, la acequia de Bort; Norte, Salvador Baeza; la adquirió por adjudicación de la nuda propiedad en la división de bienes de la herencia de sus padres, Tomás Tomás Prís, y dación de su madre, doña María Rosa Casterá Periz, mediante escritura formalizada en 19 de octubre de 1928, ante el Notario que fué de aquel lugar don Ramón Simarro Ochoa, la cual se halla inscrita en el Registro de la Propiedad al tomo 311, libro 92 de Alcira, fo-

lio 23, finca número 12.967, inscripción primera; se acreditaba con la segunda copia autorizada que acompañaba.

Segundo. Que había llegado a conocimiento de la demandante, habiéndolo podido comprobar por los libros del Registro de la Propiedad, que la finca que forma el linde Norte de la anteriormente descrita en el hecho primero, que era propiedad de don Vicente Sifré España, quien la había adquirido, a su vez, del primitivo propietario señor Baeza, había sido vendida recientemente en la forma y título de transmisión que se expresa a continuación: Dos hanegadas y dieciséis brazas, equivalentes a dieciséis áreas y veintiocho centiáreas, de tierra arrozal, en término de Alcira, partida de Cabanes, lindante al Norte y Este, con el barranco de la balsa de Bono; por Sur, acequia de la partida, y al Oeste, tierras de Bernardo Artal; finca ésta que había sido vendida por don Vicente Sifré España a don Emilio Mompó Garrido, aquí demandado, por medio de escritura formalizada ante el Notario don Julián Echevarría González, de fecha 13 de febrero de 1958, y por el total precio de 9.200 pesetas; todo esto resultaba así de la inscripción practicada en los libros del Registro de la Propiedad de fecha 26 de marzo de 1958, al tomo 468, libro 133 de Alcira, folio 249 vuelto, finca número 15.944, inscripción tercera.

Tercero. Que aun cuando por la inscripción registral de las fincas, según el hecho anterior, no aparecían como colindantes los nombres de la demandante, ni tampoco el del vendedor, ni el del demandado, sin duda debido al constante cambio de titulares, de nombres de lindantes en el Registro, la que se retrae con anterioridad pertenecía al señor Baeza, que es el que se expresa al describir la finca de la demandada, como acreditaría con la certificación registral en período probatorio, ambas fincas, sobre el terreno colindan de un modo directo, ya que existe un pequeño margen que las separa o diferencia, y sin que entre ellas exista ninguna clase de servidumbre; que como puede verse, tal venta se inscribió en el Registro en 26 de marzo de 1958, y como ello había sido la primera y única noticia que había tenido la demandante de tal transcripción, era por lo que ante la premura del tiempo de que disponía se veía en la necesidad de acudir a la vía judicial, formulando demanda de retracto legal de colindantes contra el mencionado comprador don Emilio Mompó Garrido, para que se le condenase a retrovender o subrogar a favor de la demandante la finca descrita en el hecho segundo, a cuyo fin se ofrecía y consignaba en la mesa del Juzgado el precio fijado en la escritura de 9.200 pesetas, así como, además, se formulaba por la parte demandante la protesta formal y solemne de abonar los gastos de escritura y demás que aparecieran justificados y sean de legítimo abono. Y después de citar los fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando se dictara sentencia declarando el derecho de la demandante a retraer la finca expresada en el hecho segundo de la demanda y que se hace referencia en la escritura otorgada ante don Julián Echevarría González, en la que don Vicente Sifré España vende a don Emilio Mompó Garrido la repetida finca, condenando a este último a que subroge en el más amplio sentido de la palabra a la demandante en todas las condiciones de dicho contrato con referencia a la expresada finca y que dentro del tercero día otorgue la correspondiente escritura pública de venta, recibiendo en dicho acto la cantidad precio de la misma, que se consignaba, y el importe previa justificación de los gastos de legítimo abono, así como también a la entrega a la demandante de la finca en cuestión, con apercibimiento de que de no verificarlo dentro del plazo que se le conceda, se procederá a prac-

ticar las diligencias pertinentes para su efectividad; todo ello, además, con el apercibimiento que de no otorgar tal documento público voluntariamente, se otorgará de oficio y a sus costas, con imposición al mismo de todas las que se causen en este procedimiento:

**RESULTANDO** que el Juzgado acordó que una vez se acreditara por la parte actora haberse celebrado el acto de conciliación, se acordaría sobre el curso de la demanda, y con fecha 7 de mayo de 1958, la representación de la demandante presentó escrito acompañando el oportuno testimonio del referido acto de conciliación y manifestando que como consecuencia de la actitud pasiva adoptada por el demandado señor Mompó Garrido, había llegado a conocimiento de la actora que este señor había transmitido, a su vez, la finca objeto del retracto a don José Mont Cerveró, por lo que estimaba que la acción también había de mantenerse con este nuevo adquirente, a cuyo fin debería ser citado y emplazado; ampliando la demanda con los siguientes hechos:

Primero. Que según resultaba de los libros del Registro de la Propiedad, el demandado señor Mompó Garrido, después de la compra objeto del retracto y con fecha 24 de marzo de 1948, ante Notario, la vendió, a su vez, a don José Mont Cerveró, por precio de 9.200 pesetas, cuya nueva transmisión se inscribió en el dicho Registro.

Segundo. Que ante dicha nueva transmisión, la actora, dentro del término de nueve días a partir de la nueva inscripción, solicitó la celebración del acto de conciliación con el nuevo adquirente, para que como poseedor actual de la finca, se aviniera a retrovenderla a la actora, subrogándose en todas las condiciones de dicha compraventa, a cuyo objeto se le hacía saber que se hallaba consignado en el Juzgado el importe del precio figurado en dicha escritura, cuyo acto se celebró en 26 de abril del expresado a. c. sin avenencia, alegando que también era colindante con la finca objeto de retracto, por lo que se oponía a la pretensión deducida; acompañando certificado de dicho acto conciliatorio.

Tercero. Que ante tal afirmación expresada por el señor Mont Cerveró, se veía obligada a hacer resaltar que la actora ejerció la acción de retracto dentro del plazo de nueve días, a contar desde la inscripción en el Registro de la Propiedad en 26 de marzo de 1958, de la compra verificada por don Emilio Mompó Garrido, consignando el precio y ofreciendo el pago de aquellos gastos que se justificaran de legítimo abono, así como que la finca de la demandante tenía una cabida de cuatro hanegadas, un cuarterón y cuarenta y cuatro brazas; y por otra parte, el demandado señor Mont era dueño según el Registro de una tierra arrozal en término de Alcira, partida de los Cabanes, de cabida cuatro hanegadas, tres cuarterones y treinta y seis brazas; que se desprendía, sin lugar a dudas, que la actora ejerció la acción de retracto de colindantes, dentro del plazo legal de nueve días, a partir de la inscripción en el Registro de la compra efectuada por el señor Mompó, cumpliendo todos los requisitos de consignación de precio y demás pertinentes; que frente a este proceder, se tenía que el nuevo adquirente señor Mont Cerveró no ejerció dentro de dicho plazo ninguna acción de tal índole, sino que, según manifestó, verificó una nueva compra al señor Mompó, por lo que no había duda de la procedencia de la acción de retracto planteada; que a mayor abundamiento, aunque se admitiera la hipótesis planteada por el nuevo adquirente y demandado señor Mont en el acto de conciliación celebrado, de que la compra que verificó había sido en el ejercicio de su derecho de retracto como colindante, se encontraría en este caso en el previsto por la Ley de que dos colin-

dantes ejercitaran el mismo tiempo, o mejor dicho, dentro del plazo legal, la acción de retracto, por lo que había de decidirse por el retrayente cuya finca sea de menor cabida, cuyo derecho concurre en el de la actora, según se ha visto. Alegó los fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminó suplicando se tuviera por ampliada la demanda y en su día se dictara sentencia declarando el mejor derecho de la demandante a retraer la finca objeto de la litis, dando lugar a la acción de retracto en la forma interesada en su anterior escrito de demanda, condenando a ambos demandados a pasar por dicha declaración y a otorgar por don José Mont Cerveró o quien resulte ser actual titular de dicho inmueble, la escritura de venta a la actora, decibiendo en dicho acto la cantidad, precio de la misma y el importe, previa justificación, de los gastos de legítimo abono, así como también se le entregaría a la actora la finca en cuestión, con apercibimiento que de no verificarlo dentro del plazo que se le conceda, se practicarán las diligencias procedentes para su efectividad, tales como el otorgamiento de la escritura de oficio y a su costa y el lanzamiento, con imposición de costas a ambos demandados:

**RESULTANDO** que admitía a trámite la demanda y emplazados los demandados, compareció en los autos don Emilio Mompó Garrido, por medio de un Procurador, y contestó la demanda, alegando como hechos:

Primero. Que ignoraba si la extensión superficial de la finca que se describía era exactamente la que constaba en la demanda, ateniéndose en consecuencia a lo que resultase de la prueba.

Segundo. Que era rigurosamente cierto que el señor Mompó, en 12 de febrero de 1958, y ante la fe de Notario, compró a don Vicente Sifré España la finca que se reseña, pero rechaza que el total precio fuera el que se consignó en el título traslativo, ya que éste fué el de 15.000 pesetas por hanegada; no desvirtuando la anterior afirmación el que en la escritura figurase, como confesado, el de 9.200 pesetas, pues ello respondía a una costumbre inveterada con vista a la liquidación del impuesto de Derechos reales.

Tercero. Que no tenía inconveniente en admitir que la escritura antes citada fué inscrita en el Registro de la Propiedad en 26 de marzo de 1958; que el resto de cuanto se exponía en el correlativo, resultaba intrascendente, porque a los pocos días de haber adquirido la finca el señor Mompó, recibió visita del otro demandado señor Mont Cerveró, quien le hizo saber que, como propietario de otra colindante, estaba dispuesto a acudir a los Tribunales para hacer uso de su derecho; que nada decidió el señor Mompó en aquella oportunidad, pero después de cambiar impresiones con un corredor de fincas, accedió a los deseos de aquél, otorgando a su favor la correspondiente escritura de venta el día 24 de marzo de 1958; que de esta manera, y contra la voluntad del señor Mompó, salió de su dominio la finca referida, pero no por ello había de silenciarse la correcta actitud del señor Mont Cerveró, que abonó por la misma, no el precio escriturado sino el que realmente había percibido el señor Sifré España y que había referido anteriormente.

Cuarto. Que adicionaba este hecho, ya que el señor Mompó tuvo conocimiento de las pretensiones de la parte actora mediante la papeleta del acto de conciliación que instó en 11 de abril, cuando ya no era dueño de la finca controvertida, y como el día 23, señalado para la celebración de dicho juicio, llegó el Juzgado con cinco minutos de retraso, se personó en el despacho de la dirección legal de la actora, haciéndole saber las circunstancias concurrentes. Alegó los fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminando por suplicar se dictara sentencia por la que se le absolvie-

ra de la demanda, con imposición de costas a la actora:

**RESULTANDO** que compareció en los autos el demandado don José Mont Cerveró, por medio de Procurador, contestó la demanda, alegando como hechos:

Primero. Que nada oponía a lo manifestado en el correlativo respecto a la propiedad, por parte de la actora, de una finca rústica, aunque desconocía su cabida, la que podía o no coincidir con la escriturada, ya que como era sabido, ni la fe notarial ni la registral se extienden a estos detalles materiales.

Segundo. Que era cierto que la finca descrita en el correlativo, fué vendida en 13 de febrero por don Vicente Sifré España, al otro demandado don Emilio Mompó Garrido, según la escritura que acompañaba, la cual fué entregada por dicho señor a don José Mont, cuando, a su vez, la vendió a éste.

Tercero. Que en cuanto al correlativo, desde el momento que la propia actora dice que de la escritura no resulta la colindancia que afirma, no podía tampoco reconocerla, dejando el caso relegado al resultado de la prueba; que, por tanto, el ejercicio del retracto, era al señor Mompó a quien incumbía contestar adecuadamente, porque al señor Mont Cerveró no le afectaba; pero no podía por menos de recoger estos hechos, que eran antecedentes necesarios de la demanda contra el señor Mont Cerveró, ya que éste no tiene sustantividad por sí, sino que, tal como está redactada, aparece una continuación de un relato precedente, sin aludir al cual, quedaría truncada la tarea de su parte: que en cuanto a la ampliación de la demanda, consignó los siguientes hechos:

Primero. Que era cierto que don Emilio Mompó Garrido, en 24 de marzo de 1958, otorgó escritura de venta al señor Mont de la finca a que alude la demanda, y que dicha adquisición se inscribió en el Registro de la Propiedad en 21 de abril siguiente; acompañándose la escritura de compraventa a favor del demandado señor Mont.

Segundo. Que admitía del correlativo lo que resulte del acto conciliatorio que, en efecto, se celebró, y se acompañaba por la actora certificación del mismo, cuyo contenido hacía propio.

Tercero. Que aceptaba del correlativo tan sólo el reconocimiento que se hacía por parte de la actora de que efectivamente el señor Mont tiene otra finca que es también colindante con la que adquirió el señor Mompó; ello le obliga a aportar la escritura correspondiente, pero ante el temor de que la parte actora salga algún día diciendo que se expresaba en hipótesis y a los solos efectos dialécticos, aducía con el número 3 de la escritura de la finca del señor Mont que por su colindancia con la anterior motivó la adquisición de la controvertida; que respecto de las cabidas respectivas se atenia al resultado de la prueba, aunque para el éxito de su tesis definitiva ello resulte innecesario por cuanto después se razonará; que rechazaba expresamente las apreciaciones y argumentos que en el correlativo se contienen.

Cuarto. Que la inmovilidad de la adquisición del predio indicado por su parte era bien sencilla: don Emilio Mompó adquirió una finca frente a los asuncanos de la misma, uno de los cuales era el señor Mont; que enterado extraregistradamente de la compra, pues la noticia de ella es la que prevalece y no la inscripción en el Registro, que es medio de conocimiento subsidiario, visitó a aquél y le hizo conocer su condición de colindante, su propósito de retraer a lo que sin ofrecer cerrada resistencia se negó, en tanto—dijo—se asesoraba de persona competente; que once días después, muy pocos, porque su mandante le indicó que iba a ejercitar judicialmente su derecho, dió contestación favorable e inmediatamente otorgó escritura a favor del señor Mont; que era cierto que por haberse

manifestado así en la Notaría no se consignó de modo expreso que la adquisición se llevaba a cabo en ejercicio del derecho de retracto, pero de esta omisión, que en definitiva había perjudicado al señor Mompó, pagando éste unos derechos reales que en otro caso se hubiese ahorrado, no podía decirse que la venta fuera pura y simplemente ni cabía desconocerla del hecho de que, si precisamente se llevó a cabo, fué ante el anuncio de que en otro caso se procedería a ejercitar acciones cuyo resultado sería adverso al propio señor Mompó; preguntándose el demandado si es que para que un retrayente adquiriera sin temor se necesita actuar judicialmente, o si es que el ejercicio de los derechos había de ser precisamente judicial, o si era que no cabía admitir el cumplimiento espontáneo y extramuros del Juzgado o bien si es que la invitación al reconocimiento de un derecho preferente y la aceptación pacífica y privada del obligado no resulta modo válido y lícito del ejercicio de aquella acción que no precisa ser planteada procesalmente ante el acatamiento del sujeto a quien obliga; que si ello es así, lo que preguntaba era que resultaba evidente, como el empeñarse la actora en mantener a ultranza su postura, cuando sabía que la finca estaba en poder del otro asurcano; preguntando si la finca del señor Mont era algo mayor que la de la señora Tomás, pues aun admitiendo que así fuera, no bastaba este requisito; que cuando la señora Tomás usó por primera vez de su derecho fué sin duda cuando presentó en el Juzgado la demanda y fué puesta la diligencia de presentación, lo no que podía ocurrir en ningún caso antes del 2 de abril, en que aparecía fechada; pues cuando ello ocurría ya había nueve días que su mandante había ejercitado el suyo y no sólo ejercitado, sino consumado la venta a su favor; que en consecuencia faltaba la «conditio sine que non» de usar el derecho al mismo tiempo y como ninguna disposición exige que el uso del derecho tenga que ser forzosamente judicial, era evidente que, de cualquier modo que quedara demostrado el ejercicio, bastaba para computar el derecho preferente y consumado del señor Mont y la imposibilidad por consecuencia que frente al mismo prospere el retracto, sea mayor o menor la caída de las fincas asurcadas. Y después de citar los fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó aplicando que se dictara sentencia desestimando la demanda y absolviendo de ella a don José Mont Certero con las costas a la parte actora:

RESULTANDO que recibido el juicio a prueba, se practicó a instancia de la parte demandante las de confesión judicial, documental y testifical; a instancia del demandado señor Mompó, la documental y a solicitud del otro demandado señor Mont la documental y testifical; y unidas las pruebas practicadas y celebrada vista pública prevenida por la Ley, en cuyo acto los Letrados de las partes informaron en apoyo de sus respectivas pretensiones; y habiéndose justificado la defunción de la actora, comparecieron sus herederos don Bernardo Sifré y doña Rosa, don Bernardo y doña Milagros Sifré Tomás, esta última asistida de su esposo:

RESULTANDO que el Juzgado de Primera Instancia de Alcira, con fecha 11 de octubre de 1958, dictó sentencia por la que desestimando la demanda absolvió a don Emilio Mompó Garrido y a don José Mont Certero del retracto entablado por la demandante, sin hacer expresa condena en costas:

RESULTANDO que contra la anterior sentencia se interpuso por la representación de la parte actora recurso de apelación que fué admitido en ambos efectos, remitiéndose los autos a la Audiencia Territorial de Valencia; y sustanciada la alzada por sus trámites, la Sala Segunda de lo Civil de la misma, con fecha 24 de junio de 1959, dictó sentencia por

lo que confirmó en todas sus partes la apelada, sin hacer especial pronunciamiento en cuanto a las costas del recurso:

RESULTANDO que previa constitución de depósito de 1.500 pesetas, el Procurador don Rafael Ortiz de Solórzano y Arbex, en representación de don Bernardo Sifré Sifré, doña Rosa, don Bernardo y doña Milagros Sifré Tomás, esta última asistida de su esposo, don Bernardo Valiente España, todos como herederos de doña María Rosa Tomás Castera, ha interpuesto ante este Tribunal Supremo recurso de casación por infracción de ley de Enjuiciamiento Civil, consignando al efecto los siguientes motivos:

Primero. Amparado en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por incidir la sentencia recurrida en violación, por no aplicación del artículo 1.523 del Código Civil, y alegó sustancialmente que la sentencia recurrida incide en tal infracción al absolver de la demanda a los demandados y no tener en cuenta la reiterada doctrina de este Tribunal Supremo establecida en numerosas sentencias; que para el desarrollo de este motivo es necesario referirse a un hecho fundamental que consta en la certificación de las sentencias de primera y segunda instancia, hecho que no es otro que el que la sentencia recurrida acepta íntegramente los considerandos y resultandos de la sentencia del Juzgado; que de la aceptación por la sentencia recurrida de los considerandos de la primera instancia es de donde se infiere la procedencia de la casación que se interesa; que bastaría la cita del precepto que considera infringido y la referencia de la sentencia de esta Sala de 4 de octubre de 1927 y la de 2 de febrero de 1949, para que de los hechos que aparecen reconocidos en la sentencia se pueda apreciar la infracción del artículo citado, al absolver de la demanda a los demandados, pues si como dice la primera de las sentencias citadas, «después de presentada la demanda, otro colindante compra la finca voluntariamente, esta venta no obsta a la acción del demandante, que se puede ejercitar en contra del nuevo adquirente» y por ello la otra sentencia citada, al igual que otras muchas, establece que la acción del retracto ha de dirigirse en caso de multiplicación de transmisiones, contra los que adquirieron la finca después de la transmisión que da origen a él; que en el caso presente y así resulta de las sentencias, se trata de la venta de una finca rústica cuya cabida no excede de una hectárea; finca que es vendida por su propietario a un extraño, don Emilio Mompó Garrido, en 13 de febrero de 1958, y que no se inscribió en el Registro de la Propiedad hasta el 26 de marzo siguiente, hecho éste que daba lugar a la demanda de retracto origen del recurso; que como se había consignado en los antecedentes de dicha demanda, era presentada el día 2 de abril del mismo año, o sea dentro de plazo; que era de señalar que el 26 de marzo de 1958 al inscribirse en el Registro de la Propiedad de Alcira la venta que da origen a la demanda de retracto es cuando la actora tiene conocimiento de la venta de la finca que pretende retraer, y que al celebrarse el acto conciliatorio ordenado por el Juzgado el día 23 de abril del año expresado es cuando la actora se enteró de que la finca que es objeto del pleito había sido vendida al segundo demandado don José Mont Certero, hecho éste que produce el que cumpliendo la reiterada jurisprudencia de este Tribunal Supremo se dirija o amplíe la demanda contra el segundo comprador, pues como dice la sentencia de 27 de febrero de 1954, la jurisprudencia ha sentado en las sentencias de 11 de octubre de 1905, 13 de enero de 1912, 2 de febrero de 1949 y 25 de abril de 1953; que el medio de que pueda prosperar la acción de retracto en el caso en que haya varias transmisiones es que se dirija contra el primero y los sucesivos

adquirentes de la finca objeto del retracto y al segundo adquirente, aun cuando lo sea por permuta por traer causa del primero han de alcanzarle igual que a éste las consecuencias de la resolución de un primer contrato, que estaba todavía afecto al derecho de retracto cuando se celebró el segundo; que las circunstancias de hecho del pleito cuya resolución se somete a este Alto Tribunal por medio del recurso, coinciden exactamente con el supuesto de hecho a que se refiere la sentencia de 27 de febrero de 1954, y ello es así porque el demandado Mompó vendió al demandado Mont cuando el contrato de compraventa otorgado a favor del primero estaba todavía afecto al derecho de retracto por parte de la actora, y como dice la sentencia anteriormente citada al contrato de compraventa a favor del señor Mont, por traer causa del otorgado a favor del señor Mompó, habían de alcanzarle las consecuencias del retracto interesado; que el segundo considerando de la sentencia recurrida pone de manifiesto la infracción denunciada en este motivo, teniendo en cuenta las circunstancias de hecho que en el caso de autos concurren y la reiterada jurisprudencia de esta Sala antes citada, así como toda la dictada al interpretar el artículo 1.523 del Código Civil; que como queda expuesto, la acción de retracto se refiere a la primera venta, o sea a la venta efectuada a favor del señor Mompó y si ha tenido que demandar al señor Mont, segundo comprador, era tan sólo para asegurar la efectividad del fallo que se dicte; que la casación de la sentencia recurrida viene impuesta por la aplicación de la doctrina jurisprudencial anteriormente citada, pues no puede ser válida con arreglo a la jurisprudencia la interpretación que la sentencia recurrida hace de la doctrina establecida entre otras en sentencias de esta Sala de 2 de julio de 1956, 13 de marzo de 1912, 16 de octubre de 1920 y 4 de octubre de 1927 que establece la exigencia de unos requisitos de forma que al no haber sido cumplidos por el segundo comprador hace que no pueda ser considerado legalmente como colindante; que para abundar en la procedencia de la anulación de la sentencia recurrida está la sentencia dictada por esta Sala en 28 de abril de 1953, reiterando esta última la doctrina de la también dictada por esta Sala en 7 de mayo de 1927; que como queda expresado la infracción denunciada en este motivo o sea la violación por no aplicación del artículo 1.523 del Código Civil, surge del fallo recurrido al absolver a los demandados, toda vez que no cabía cuál hace la sentencia recurrida, considerar al segundo demandado como un retrayente, toda vez que la demanda de retracto se formuló dentro del plazo legal contra quien sin ser colindante había comprado la finca objeto del pleito y si se amplió la demanda contra el segundo comprador lo fué única y exclusivamente a los efectos que señala la jurisprudencia reiterada de este Alto Tribunal ya referida; que de todo lo expuesto, queda acreditado que el fallo recurrido contiene la violación por no aplicación del precepto del artículo 1.523 del Código Civil, hecho éste que es bastante para que se produzca la anulación de la sentencia recurrida.

Segundo. Al amparo también del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por estimar que la sentencia recurrida incide en la infracción de la doctrina legal contenida, entre otras, en la sentencia de 4 de octubre de 1927, 2 de febrero de 1949 y 27 de febrero de 1954, así como de todas las citadas en el motivo anterior que en términos generales establecen que si después de presentada la demanda, otro colindante compra la finca voluntariamente, esta venta no obsta a la acción del demandante que se puede ejercitar en contra del nuevo adquirente y que en los casos en que haya varias transmisiones, la acción de retracto debe dirigirse también

contra los sucesivos adquirentes de la finca objeto del retracto a quienes por tener causa del primero ha de alcanzarse igual que a éste las consecuencias de la resolución de un primer contrato que estaba todavía afecto al derecho de retracto cuando se celebró el segundo; que en el motivo anterior se hace referencia a la jurisprudencia que se señalaba y allí ha quedado patentizada la infracción que denuncia bajo este número en cumplimiento de lo que dispone el artículo 1.720 de la Ley Procesal Civil, toda vez que al no tener en cuenta la Audiencia de Valencia la doctrina jurisprudencial citada, ha cometido en la sentencia recurrida la violación de doctrina legal aplicable al caso del pleito que señala el número primero del artículo 1.692 de la Ley Procesal Civil; que la jurisprudencia señalada, en contra de lo que establece la sentencia recurrida, declara que si después de presentada la demanda otro colindante compra la finca voluntariamente esta venta no obsta a la acción del demandante que se puede ejercitar en contra del nuevo adquirente y que el medio de que pueda prosperar la acción de retracto en el caso en que haya varias transmisiones, es que se dirija la acción contra el primero y los sucesivos adquirentes de la finca, por traer causa del primero los sucesivos adquirentes a quienes había de alcanzarse igual que al primero las consecuencias de la resolución de un primer contrato que estaba todavía afecto al derecho de retracto cuando se celebró el segundo; que la aplicación de la doctrina citada al caso de autos resulta del contenido de las sentencias de primera instancia y de la recurrida, toda vez que la adquisición de la finca por el segundo demandado señor Mont se efectúa después de presentada la demanda y trae causa de la venta cuyo retracto se interesó, que fué la efectuada a favor del primer vendedor señor Mompó; que considera el recurrente innecesaria la transcripción de las sentencias citadas como infringidas, pues todas ellas con la doctrina que establecen vienen a demostrar que la sentencia recurrida tanto por sus propios considerandos como por aceptar los de la primera instancia, incide en la infracción de la doctrina legal señalada, cosa que hace viable la casación de la sentencia recurrida:

**VISTO**, siendo Ponente para este acto procesal el Magistrado don Francisco Rodríguez Valcarce:

**CONSIDERANDO** que con el fin de reconstituir la propiedad rústica mínimifundista, el Código Civil estableció el llamado retracto de colindantes o asurcanos en beneficio primordialmente del interés público y social, antes que del puramente privado de los particulares en cuanto la acción tiende a que en el decurso del tiempo dicha propiedad, prácticamente inservible o de escaso rendimiento, pueda ser elemento de producción con mayor eficacia y hasta de afección por el propietario, y, por ello, es evidente que tal finalidad pública y social está cumplida y el designio de la Ley satisfecho en el supuesto—que es el de autos—de que la venta del bien inmueble se haya consumado a favor de un comprador también aledaño que ostente, en consecuencia, el mismo derecho a retraer por esta razón de colindancia, pues en otro caso podría darse el absurdo de que un derecho legítimamente adquirido sucumbiese luego después por la prevalencia excesiva del interés particular, destruyendo así como dicen las sentencias de esta Sala de 11 de febrero de 1911 y 5 de junio de 1945, una finca ya formada y destinada a su cultivo bajo un propietario, destruyéndose de ella la parte agregada para unirla al inmueble del retrayente sin ninguna ventaja económico-social apreciable; razones ya habidas en cuenta por este Tribunal en su antigua jurisprudencia al proclamar que la acción ejercitada en la demanda únicamente procede estimarla en el fondo si se dirige contra extraños, pero

no contra otros colindantes que tienen el mismo interés (sentencias de 26 de noviembre de 1895 y 8 de marzo de 1901):

**CONSIDERANDO** que esta tesis es la sustentada por la sentencia aquí recurrida, acorde con la del Juzgado, cuyos fundamentos acepta en su integridad, al estimar que el demandado y hoy recurrido, don José Mont Cerveró, actual poseedor del inmueble discutido, lo adquirió a título de compra en escritura pública de 24 de marzo de 1958, de don Emilio Mompó Garrido, también demandado y recurrido, presentándose la demanda al Juzgado ejercitando la acción contra ambos en 2 de abril del propio año de 1958, el primero en concepto de primitivo comprador y el segundo en el de sucesivo adquirente, aquél con título de venta pública fecha 3 de febrero del expresado año 1958, sin que en dicha resolución se haga declaración alguna respecto a la preferencia entre la parte retrayente y el señor Mont Cerveró en función de la mensura de sus respectivos precios, a pesar de haberse propuesto a debate en el período expositivo del juicio, problema que se abandona ahora en casación; y esto sentado, es inoperante y debe ser desestimado el primero de los motivos del recurso amparado en el primer apartado del artículo 1.692 de la Ley Procesal, en cuanto denuncia la violación, por inaplicación, del artículo 1.523 del Código Civil al absolver la sentencia impugnada a los demandados y no tiene en cuenta la doctrina establecida en las sentencias de 4 de octubre de 1927 y 2 de febrero de 1949 que sientan el principio de que «si después de presentada la demanda, otro colindante compra la finca voluntariamente, esta venta no obsta a la acción del demandante, que se puede ejercitar en contra del nuevo adquirente», sin advertir el motivo que la adquisición última de la finca tuvo lugar el 24 de marzo de 1958 y que la demanda fué presentada en 2 de abril siguiente, o sea que la adquisición por compra tuvo efecto nueve días antes de producirse judicialmente la acción de retracto; sin contar, por otro lado, que por imperio de la norma establecida en el artículo 1.629, en su párrafo sexto, cuando se alega la infracción de una Ley que contenga varias disposiciones, debe citarse concretamente cuál de ellas es la infringida falta procesal perpetrada que patentiza la inadmisión del recurso y ahora su desestimación en el fondo, dado que el artículo 1.523 del Código sustantivo tiene tres señalados párrafos y no se especifica dónde gravita la violación acusada:

**CONSIDERANDO** que el segundo motivo, conducido por igual vía ritual que el anterior, denuncia la infracción de la doctrina legal de las sentencias que menciona, reiterándose los razonamientos del primero en orden a que las sucesivas transmisiones del inmueble después de presentada la demanda de retracto, no empece al ejercicio de éste al ser ampliada aquélla a los nuevos adquirentes; motivo que asimismo perece por ser en realidad simple reiteración del primero.

**FALLAMOS** que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por infracción de ley y doctrina legal interpuesto por don Bernardo Sifré Sifré, doña Rosa, don Bernardo y doña Milagros Sifré Tomás, esta asistida de su esposo, don Bernardo Vallente España, y todos como herederos de doña María Rosa Tomás Casterá, contra la sentencia dictada, bajo el número 96, por la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valencia, en 24 de junio de 1959; imponemos a los recurrentes las costas aquí causadas, estimándolos como una sola parte, con la pérdida del depósito, que recibirá el destino legal; y librese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución del apuntamiento que remitió.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la «Colección Legis-

lativa», pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. — Juan Serrada. — Francisco Arias. — Joaquín Domínguez. — Francisco R. Valcarce. — Antonio de V. Tutor (rubricados).

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Francisco Rodríguez Valcarce, 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.

\*

En la villa de Madrid a 18 de noviembre de 1960; en los autos de juicio por precario seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Lérida y en apelación ante la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona, por don Pablo Zaragoza Ballesti, mayor de edad, viudo, labrador y vecino de Lérida, hoy su hija y heredera, doña Teresa Zaragoza Montardit, sin profesión especial, mayor de edad, casada, asistida de su esposo, don Javier Barrull Flix, empleado, y ambos vecinos de Lérida, contra don Pablo Zaragoza Montardit, mayor de edad, casado, labrador y de la misma vecindad; autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de casación por infracción de ley interpuesto por el demandado, representado por el Procurador don Joaquín Alfaro Lapuerta y defendido por el Letrado don Manuel Fraile Alcalde; habiendo comparecido en este Tribunal Supremo la parte demandada y recurrida, representada y defendida, respectivamente, por el Procurador don Francisco de Guinea y Gauna y el Letrado don Manuel Rosende:

**RESULTANDO** que don Pablo Zaragoza Ballesti, representado por un Procurador, con escrito de 30 de octubre de 1957, dedujo ante el Juzgado de Primera Instancia de Lérida demanda de juicio de desahucio en precario contra don Pablo Zaragoza Montardit, estableciendo sustancialmente como hechos:

Primero.—Que el demandante era propietario de la siguiente finca: «Pieza de tierra sita en término y huerta de aquella ciudad de Lérida y partida de «Vallacalenta», de superficie aproximada, según el título, seis jornales y medio, o sea dos hectáreas, ochenta y tres áreas y veinte centiáreas, pero según reciente medida su cabida es de unos quince jornales, aproximadamente; que linda por Oriente con tierras de Buenaventura Gomi, hoy de don Luis Vilaseca; por Mediodía, con las de José Ricart y parte con Serafin Bonet, hoy con José Blosca y herederos de Mariano Areste; por Poniente, con porción segregada perteneciente a Francisco Roméu Farrerons, hoy con Ramón (a) Pocarroba, y por el Norte, parte con la misma porción segregada y parte con los herederos de José Ambou y con tierras de José Gombau, hoy con N. Segura y con Antonio Chico; que en dicha finca, y formando parte de la misma, existe una pequeña torre y cubiertos para usos agrícolas; que la referida finca pertenece al demandante por herencia de su difunto padre, y se halla inscrita en el Registro; acompañando como documento número 1 primera copia de la escritura de inventario, de subsanación de defecto de fechas 10 de octubre de 1914 y 20 de enero de 1915.

Segundo.—Que con fecha 12 de octubre de 1939, entre demandante y demandado se concertó un contrato de arrendamiento que en lo esencial decía que el primero arrendaba al segundo el edificio torre de la finca antedicha y al propio le arrendaba para que pudiera trabajársela a fin de que la dedique al cultivo de hortalizas de una superficie de dos porcas, aproximadamente en la parte de detrás de los corrales y pajar; que el arrendamiento en este arrendamiento no se

comprendía más que la vivienda exclusivamente, quedando para que pueda utilizarla el padre todas las demás dependencias, como pajar, cuadra, corrales, etcétera, sobreentendiéndose que lo que se arrendaba era únicamente la casa-habitación, reservándose aún el padre el derecho de utilizar la cocina y la parte baja de la casa; que la porción de finca cedida al demandado lo constituía la torre (salvo la parte baja de la casa) y dos porcas de tierra sitas en la parte de detrás de los corrales y pajar; acompañando con el número 2 el contrato de referencia.

Tercero.—Que el demandado señor Zaragoza Montardit venía ocupando desde hacía algunos meses no solamente las dos porcas de tierra y la torre, sino la totalidad de la finca descrita en el hecho primero, ocupando a precario el resto de la finca; que este resto que ocupa tiene una superficie, según el título, de seis jornales y cuatro porcas, pero en realidad tiene una superficie de unos catorce jornales y diez porcas, aproximadamente; que necesitando el demandante cultivar dicho resto de finca directamente, requirió al demandado para que lo dejara a su disposición, habiéndose celebrado el 26 de septiembre de 1957 acto de conciliación, al cual no compareció el demandado no obstante estar citado en forma; acompañando con el número 3 certificación del acto conciliatorio.

Cuarto.—Que el demandado no había desalojado el resto de la finca cultivada a precario a pesar de haber transcurrido el plazo que legalmente podía disponer para hacerlo, y continuaba cultivando la totalidad de la finca anteriormente descrita, por lo que el demandante se veía obligado a promover este juicio. Y después de citar los fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando se dictara sentencia declarando haber lugar al desahucio promovido, apercibiendo de lanzamiento a don Pablo Zaragoza Montardit si no desaloja, dejando a la libre disposición del demandante dentro del breve plazo que por el Juzgado se le señale la finca descrita en el hecho primero de la demanda (salvo la parte que tiene en arrendamiento, que lo es la casa o torre—menos la planta baja—y las dos porcas de tierra existentes detrás de los corrales), condenándole, además, al pago de las costas procesales.

RESULTANDO que admitida la demanda y señalado día para la celebración del juicio verbal, previa citación de las partes, tuvo lugar éste con asistencia de los Letrados y Procuradores de las partes, ratificándose por la representación de la parte actora los hechos y fundamentos legales de la demanda, suplicando se dictara sentencia conforme a lo pedido; y por el demandado don Pablo Zaragoza Montardit se manifestó que se oponía al desahucio instado por no convenir en la totalidad de los hechos aducidos en la demanda; por lo que se dispuso por el Juez que el mismo la contestara como lo verificó representado por un Procurador por escrito de 18 de noviembre de 1957, estableciendo sustancialmente como hechos:

Primero.—Que estaba conforme con el relato de la demanda

Segundo.—Que era cierto que con fecha 12 de octubre de 1930 se había otorgado entre actor y demandado el contrato de arrendamiento que con la demanda se acompañaba señalado con el número 2, pero que tal contrato se otorgó cuando el demandado regresó al domicilio paterno recién acabado de cumplir el servicio militar y toda vez que en dicho domicilio convivían, además de él, dos hermanas suyas con sus respectivos hijos; que con el fin de que el señor Zaragoza Montardit pudiera contraer matrimonio se formalizó dicho contrato, en el cual se cedió en arrendamiento, más que una finca rústica, una vivienda, tal como se especificaba, una torre, en cuya cesión se comprendió una reducida porción de terreno para dedicarla al cultivo de hortalizas.

Tercero.—Que lo que silenciaba el actor era que con posterioridad, y una vez abandonado el domicilio por el resto de los hijos, quedó en el solamente el demandado, el cual convivió con el demandante hasta hacía pocos meses, en que, dada su avanzada edad y la de su esposa, abandonaron la torre para ir a vivir a la capital, en donde tenían otras hijas, y que a partir del momento en que los demás hijos del actor abandonaron el domicilio paterno, aquél cedió en arrendamiento al demandado la totalidad de la finca, pagando por tal alquiler la cantidad de dos mil pesetas anuales, más cuatro sacas de harina y el importe a que ascendiera el pago de la contribución territorial y de cuantas cargas pesaran sobre la finca.

Cuarto.—Que el demandado se oponía a la pretensión de contrario deducida, por no ser precarista, ya que era desde hace años arrendatario de la finca; acompañando en prueba de tal hecho el último recibo extendido a su favor con tal carácter por el hoy actor, recibo correspondiente al pago de la cantidad satisfecha en metálico durante el último año agrícola, que aparecía firmado por el actor con fecha primero de noviembre de 1956, y que textualmente decía: «He recibido de don Pablo Zaragoza Montardit, de Lérida, la cantidad de dos mil pesetas en concepto de arriendo de la finca de mi propiedad sita en el camino de Valcaient, de seis jornales de tierra de labor, toda regadío. El propietario, Pablo Zaragoza»; o sea que el actor percibía un precio por el arrendamiento no de dos porcas de tierra, sino por el arriendo de la finca de su propiedad del camino de Valcaient, especificándose que la extensión de la misma era de seis jornales y toda de regadío; es decir, la extensión que figuraba en la escritura de propiedad.

Quinto.—Que el demandado ponía de manifiesto el hecho de que habiendo existido siempre la más total armonía en las relaciones entre actor y demandado, nunca podía imaginar que llegaría a verse en tan dolorosa circunstancia; que el actor había presentado ante el Instituto Nacional de Previsión diversas declaraciones en las que declara en documento público, ya que su firma ha sido autenticada por la Alcaldía de Lérida y había sido presentada en oficinas públicas; que de su finca conocida por Torre «Aleix», a la que corresponde un líquido imponible de tres mil cuatrocientas veintisiete pesetas, era arrendatario su hijo don Pablo Zaragoza Montardit.

Sexto.—Que resumiendo lo anteriormente citado, el demandado se oponía al juicio instado de contrario por carecer de carácter de precarista que se le atribuía, ya que desde el año 1947 era arrendatario de la finca a que se refiere la presente litis. Y después de citar los fundamentos de derecho que estimó aplicables, terminó suplicando se dictara sentencia declarando no haber lugar al desahucio solicitado, todo ello con expresa imposición de las costas causadas al actor.

RESULTANDO que recibido el juicio a prueba, se practicaron a instancia de la parte actora las de confesión judicial, documental, testifical y pericial; y a instancia de la parte demandada las de confesión judicial, documental, pericial y testifical; y unidas a los autos las pruebas practicadas y celebrada la vista, se dictó por el Juzgado de Primera Instancia de Lérida, con fecha 3 de enero de 1958 sentencia por la que declaró haber lugar al desahucio del demandado, dejando a disposición de su padre el demandante, don Pablo Zaragoza Ballespi, las fincas que ocupa de la partida de Valcaient, que son propiedad de aquél, en el breve plazo señalado por la Ley, a excepción de la casa o torre, menos la planta baja y las dos porcas de tierra existentes detrás de los corrales; condenando al pago de las costas procesales al demandado, por ser preceptivas.

RESULTANDO que contra la anterior sentencia se interpuso por la representa-

ción de don Pablo Zaragoza Montardit recurso de apelación, que fué admitido en ambos efectos, remitiéndose los autos a la Audiencia Territorial de Barcelona; y sustanciada la alzada por sus trámites legales, la Sala Primera de lo Civil de dicha Audiencia dictó con fecha 10 de febrero de 1959 sentencia por la que desestimando el recurso de apelación, confirmó íntegramente la sentencia apelada dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Lérida en los autos de desahucio a precario a que se contraía; sin declaración alguna en cuanto a las costas de la alzada.

RESULTANDO que previa constitución de depósito de mil quinientas pesetas, el Procurador don Joaquín Alfaro Lapuerta, en nombre y representación de don Pablo Zaragoza Montardit, ha interpuesto ante este Tribunal Supremo recurso de casación por infracción de ley, por el siguiente motivo:

Único.—Fundado en el número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por error de derecho en la apreciación de las pruebas que demuestra la equivocación evidente del Juzgador; alegando que al amparo del artículo 1.250 del Código Civil las sentencias recurridas parten de la «praesumptio iuris» de que al no constar por escrito el segundo arrendamiento pretendido por el recurrente, no podía existir la locación como regulada por la legislación especial de arrendamientos rústicos, dado el grado de parentesco—padre e hijo, respectivamente—de arrendador y arrendatario; que con ello se olvida que el artículo quinto de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1955 exige el requisito de forma escrita para todo arrendamiento de tal naturaleza; pero que en el artículo segundo de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 25 de julio de 1942 se estableció la libertad de formas en tales contrataciones; que ello era que para no considerar excluido de la legislación especial dicha un contrato entre personas ligadas por los grados de parentesco que señala el artículo primero de la Ley primeramente citada, no es preciso que la locación figure concertada por escrito, habida cuenta de la libertad contractual en su aspecto formal establecida por la segunda ley citada; siendo inoperante, pues, la «praesumptio iuris» en el presente caso, y es necesario recurrir a la «praesumptio facti seu hominis», porque el sano criterio humano sitúa en la norma general los hechos del recurrente; esto es, que la totalidad de la finca es llevada en arrendamiento directo y personal por el mismo, existiendo contrato escrito sobre parte de la finca y verbal sobre el resto, porque el requisito escriturario se cumplió cuando la ley lo exigía, y no cuando existió libertad de forma contractual; que frente a esta presunción normal, es de aplicación el principio de que la prueba incumbe al que afirma, no al que niega (sentencias de 20 de mayo de 1905, 16 de marzo de 1907, 16 de junio y 9 de diciembre de 1908); y es que en la admisión de las presunciones puede llegarse al siguiente fundamento establecido de que «lo singular y excepcional y anormal es lo que necesita prueba para el que afirma y sobre ello fundar un derecho que reclama»; que lo normal general no ha menester por el pronto prueba; es el adversario interesado en que la acción no prospere el que tendrá que demostrar su falta de existencia; que se llega con lo dicho a la consecuencia de que existiendo evidente error de derecho en la apreciación de la prueba por aplicación indebida de la «praesumptio iuris» que señala la finca como no arrendada por falta de contrato escrito, ha de llegarse a la conclusión, junto con los elementos de prueba que constan en autos (tales como beneficios o mercedes conseguidas por el recurrente, hecho inconscuso de la explotación directa sobre la totalidad de la finca por el recurrente y existencia de un contrato escrito sobre parte de la finca)

de que se está en presencia de un arrendamiento directo y personal protegido por la legislación especial y en todo caso de un arrendamiento común, supuestos ambos que excluyen la figura judicial del precario, base de las sentencias recurridas.

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Diego de la Cruz Díaz:

CONSIDERANDO que indiscutido el título que legitima al actor en el proceso a que esta resolución pone término para el ejercicio de la acción interpuesta, y declarado por el Tribunal de Instancia que el demandado ocupa graciosamente la finca objeto del desahucio sin título alguno que a ello le dé derecho, ya que no probó—como le incumbía—el arrendamiento que adujo, al ser estas circunstancias de hecho las tenidas en cuenta por la sentencia impugnada, para fundamentar su fallo, carece de viabilidad el único motivo del recurso formulado, en el que al amparo del número séptimo del artículo 1.692 de la Ley Procesal y cita del 1.250 del Código Civil, se imputa a aquélla el haber incurrido en error de derecho en la apreciación de la prueba, ya que parte de la atribución inexacta, de haber basado, lo resuelto en una presunción, que sólo es tomada en consideración por el Tribunal «a quo» para hacer resaltar, cómo la afirmación del recurrente—que en todo caso requeriría su demostración cumplida—se halla en abierta disconformidad con los hechos acreditados en el juicio.

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por infracción de Ley interpuesto por D. Pablo Zaragoza Montardit contra la sentencia que en 10 de febrero de 1959 dictó la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona; condenamos a dicho recurrente al pago de las costas y a la pérdida del depósito constituido, al que se dará el destino legal, y libérese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución del apuntamiento que remitió.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la «Colección Legislativa», pasándose a efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. — Acacio Charrín y Martín-Veja.—Pablo Murga.—Francisco Arias.—Obdulio Sibini Cuenca.—Diego de la Cruz (rubricados).

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Diego de la Cruz Díaz, Magistrado de la Sala, 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.

\*

En la villa de Madrid a 18 de noviembre de 1960; en el recurso de casación por infracción de ley, interpuesto por doña María del Pilar Compte Viladomat, representada por el Procurador don Santos de Gandarillas Calderón y defendida por el Letrado don Antonio Hernández Gil, contra sentencia de la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona, en autos seguidos con doña María Asunción Compte Viladomat, representada por el Procurador don Vicente Gullón Núñez y defendida por el Letrado don José Vicente Franqueira; hoy incidente de jura de cuenta e impugnación por indebidos de honorarios del Letrado don José Vicente Franqueira:

RESULTANDO que el Procurador don Vicente Gullón y Núñez presentó en este Tribunal Supremo en 28 de abril del corriente año escrito solicitando que se requiriera a su poderdante doña María Asunción Compte Viladomat para que le abonase con las costas la cantidad de 350.000 pesetas, importe de la minuta de

honorarios del Letrado don José Vicente Franqueira, que juraba se le adeudaba y no le había sido satisfecha; acompañando al efecto la expresada minuta del referido Letrado, que contiene las siguientes partidas: «1956, 29 febrero, Escrito compareciendo en los autos del recurso de casación interpuesto contra la sentencia de la Sala Primera de la Audiencia Territorial de Barcelona, procedente del Juzgado número 5 de esta ciudad, 1.000 pesetas.—3 diciembre, Instrucción de los autos y escrito evacuando este trámite con examen de los mismos y del apuntamiento, 79.000 pesetas.—1957.—17 de junio, Estudio, preparación y asistencia a la vista celebrada ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, 270.000 pesetas. Suma, 350.000 pesetas»:

RESULTANDO que requerida de pago doña María Asunción Compte Viladomat, compareció en su nombre el Procurador don Félix Alonso Serna, con escrito de 11 de mayo del corriente año, alegando sustancialmente que la primera partida, fechada en 29 de febrero de 1956, importe 1.000 pesetas, por escrito compareciendo en los autos del recurso de casación, es indebida, ya que dicho escrito no exige firma de Letrado, según el número 4 del artículo 10 de la Ley Procesal, y su pago por el Procurador señor Gullón, en cualquier caso, resulta, por eso excesivo, pues se trata de materia que no puede ignorar, debiendo decidirse, en consecuencia, que no debe pagarse y condenar al señor Gullón a devolver el duplo con las costas hasta su completo resarcimiento, según lo dispuesto en el artículo octavo de la Ley Procesal; que la segunda partida, fechada en 3 de diciembre de 1956, por instrucción, consiste en la cantidad de 79.000 pesetas; estimando el impugnante que ni el examen de los autos y apuntamiento, aquéllos ya conocidos desde la instancia por el mismo Letrado, ni el sencillo escrito evacuando el trámite, justifican tan extraordinaria cuantía que, a su juicio, debe considerarse retribuida con la cantidad de 5.000 pesetas; y la tercera partida, fechada en 17 de junio de 1957, por preparación y asistencia a la vista, consiste en 270.000 pesetas, cantidad exorbitante e inmoderada en grado superlativo, que debe ser reducida a la de 15.000 pesetas, porque así estima el impugnante que se halla perfecta y adecuadamente retribuida; y suplicó que se tuviera por presentado este escrito con el poder que acreditaba su representación y los documentos que acompañaba, se admitiera por consignadas las 350.000 pesetas, objeto del requerimiento dirigido a su representada, que se ingresarian en la Caja General de Depósitos a las resultas de la resolución de esta Sala, y tramitar el procedimiento, resolviendo en su día:

Primero. Que procede declarar sobreseído el procedimiento de apremio iniciado por el señor Gullón, con reserva de las acciones que le competan a él, al señor Franqueira o a ambos, para su ejercicio en el juicio ordinario correspondiente, mandando devolver a doña María Asunción Compte Viladomat el depósito constituido.

Segundo. Que alternativamente y en defecto del anterior procedimiento, que la cantidad que importa la minuta del señor Franqueira se halla pagada, dejando sin efecto el requerimiento dirigido a su representada, mandando devolverle el depósito constituido.

Tercero. Alternativamente, en defecto de las anteriores, que las dos primeras partidas de dicha minuta, importantes 1.000 y 79.000 pesetas, se hallan prescritas.

Cuarto. En todo caso, que la primera partida importante en 1.000 pesetas es indebida, debiendo devolver el señor Gullón a esa parte el doble con las costas hasta su completo resarcimiento.

Quinto. Que para el caso en que este Tribunal decidiera que cualquiera de las

partidas que comprende la minuta del Letrado señor Franqueira, debe ser satisfecha en este procedimiento por doña María Asunción Compte Viladomat, que se consideran impugnadas, la primera partida por indebida; y para cualquier caso en que se decida que quede sin efecto el presente requerimiento y sobreseído el procedimiento, se impongan las costas al señor Gullón; consignó en este Tribunal Supremo la cantidad de 350.000 pesetas, importe de la cuenta jurada:

RESULTANDO que el Procurador don Vicente Gullón Núñez se ha opuesto a la impugnación formulada, alegando sustancialmente, y entre otros extremos, que al abonar la primera partida por los trabajos profesionales efectuados por el señor Franqueira, tuvo en cuenta la realidad indudable de que había efectuado dicho Letrado, los que se relatan en el primero del presente escrito, con completo conocimiento de su cliente, estimando procedente su abono, a pesar de que la intervención del Letrado no sea obligatoria según lo determinado en el número cuarto del artículo 10 de la Ley Procesal civil; es decir, que en criterio propio, la falta de obligatoriedad de la dirección letrada, en los escritos de personamiento en el recurso, podría llegar, en un criterio extremo, a no poderse exigir a la parte contraria en caso de condena en costas, pero no releva de la obligación del pago al cliente que encomendó a su Letrado el orden de personamiento transmitido a su Procurador y la redacción del escrito realizándolo, con las previas diligencias del bastanteo del poder; y como consideración accesoria debía expresar que siendo la cuantía del pleito, que sirvió de regulación en los autos, de 99 millones de pesetas, asignados como valor de los bienes en litigio, y constando al Procurador señor Gullón la conformidad de la cliente a las actuaciones de su Letrado, entendió que la partida era debida y se formulaba correctamente, por lo que procedió a su abono:

RESULTANDO que no habiéndose solicitado por las partes el recibimiento a prueba ni celebración de vista del incidente, quedó concluido para sentencia.

Siendo Ponente el Magistrado don Juan Serrada Hernández:

CONSIDERANDO que a la reclamación que formula el Procurador señor Gullón contra su poderdante para que ésta le abone la cantidad de 350.000 pesetas, que bajo juramento afirma le son debidas como resto de otra mayor, que dice ya le ha sido satisfecha, haciendo uso de la facultad que le confiere el artículo octavo, en su párrafo primero de la Ley de Enjuiciamiento civil, se opone la parte requerida, limitando esta oposición a la minuta de honorarios de su Letrado señor Franqueira, en un doble aspecto, de indebidos y de excesivos, el primero de los cuales se examina en esta resolución:

CONSIDERANDO que con carácter general se opone por la requerida, y en concepto de excepciones, el pago por tener ya recibida el Letrado señor Franqueira la suma de 1.650.000 pesetas, como honorarios en este pleito, la prescripción parcial, en cuanto a las dos primeras partidas, por haber transcurrido más de tres años desde la fecha en que se dicen devengadas; la renuncia implícita del señor Franqueira al percibo de su minuta establecida unilateralmente, según demuestra con la carta que acompaña, y, por último, improcedencia del presente procedimiento; que hace preciso se plantee la cuestión discutida en un juicio ordinario por el Letrado o Procurador, o por ambos; pero es lo cierto que dentro del procedimiento seguido no pueden examinarse los motivos de oposición formulados, pues el Procurador usó del derecho que le atribuye el citado artículo octavo de la Ley procesal, y es la parte que se dice agraviada quien puede acudir al juicio ordinario, en

el que con mayor amplitud pueda discutir y sostener su derecho, sin que por el carácter de esta reclamación, dada su naturaleza sumaria, tenga en aquél influencia alguna, y si bien es cierto que tanto el artículo 12 de la Ley de Enjuiciamiento civil como la doctrina de la sentencia de este Supremo Tribunal de 13 de mayo de 1910, que se invoca con relación a la prescripción que se alega, establecen que cuando notoriamente se advierta por el juzgador que al formularse la reclamación de honorarios en este procedimiento han transcurrido más de tres años desde que fueron devengados, se debe rechazar de plano en este caso, dado que se trata de una minuta que comprendió la totalidad de los originados en el recurso de casación, es claro que no existe esa evidencia que se requiere para rechazar la reclamación por no haber transcurrido tres años desde que se dictó sentencia definitiva, sin que esta declaración pueda afectar en nada a la que pueda pronunciarse en el procedimiento adecuado.

**CONSIDERANDO** que el primero de los conceptos que se comprenden en la minuta discutida se refiere a «escrito compareciendo en los autos del recurso de casación interpuesto contra la sentencia de la Sala Primera de la Audiencia Territorial de Barcelona, procedente del Juzgado número 5 de esta ciudad», que se cifra en la cantidad de 1.000 pesetas, y como tal escrito no exige la firma de Letrado, conforme establece el número cuarto del artículo 10 de la expresada Ley Procesal, es obvio que dicha cantidad no puede ser debida y si ha de ser excluida de la minuta presentada, no estando obligado el Procurador que se ampara en el repetido artículo octavo conforme a su último párrafo, a satisfacer el duplo de esas 1.000 pesetas, pues esta partida no fué por él percibida, sino, según se dice, por el Letrado, por lo que no puede serle aplicable el precepto citado, que no fué dictado para este supuesto.

**FALLAMOS** que debemos estimar y estimamos la oposición formulada por doña María Asunción Compte Viladomat en cuanto al primer concepto de la minuta del Letrado don José Vicente Franqueira por el escrito compareciendo en los autos de que dimana este incidente en cantidad de 1.000 pesetas, la que se excluirá de dicha minuta; con imposición de las costas al que ha dado lugar a la impugnación; y siga la tramitación de honorarios respecto a la impugnación de honorarios por excesivos de los dos conceptos restantes de la expresada minuta, para lo cual oírgase a dicho Letrado, por término de segundo día, a los efectos del artículo 427 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

Así por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—Acacio Charrin y Martín-Veña.—Juan Serrada.—Pablo Murga.—Obdulio Siboni Cuenca.—Francisco R. Valcárcel. (Rubricados.)

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el Excmo. Sr. don Juan Serrada Hernández, 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. (Rubricado.)

\*

En la villa de Madrid a 19 de noviembre de 1960; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Sueca, y ante la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valencia por doña Elisa Ferrandis Mompó, mayor de edad, viuda, dedicada a sus labores, vecina de Abalat de la Ribera, contra don Emilio Sanz Monzó, mayor de edad, comerciante y vecino de Valencia, sobre desahucio de finca urbana por falta de pago

y terminación de plazo; cuyos autos pendían ante esta Sala en virtud de recurso de casación por infracción de ley y doctrina legal, interpuesta por la demandante, representada por el Procurador don Santos de Gandarillas Carmona, con la dirección del Letrado don Fernando Vizcaino Casas, habiendo comparecido ante este Supremo Tribunal la parte recurrida, representada por el Procurador don Ambrosio Bordehore Ferrando, con la dirección del Letrado don Vicente Segrelles.

**RESULTANDO** que el Procurador don José Badia Carbonell, en nombre y representación de doña Elisa Ferrandis Mompó, con fecha 15 de enero de 1959, dirigió escrito al Juzgado de Primera Instancia de Sueca, en el que formulaba demanda de desahucio de finca urbana por falta de pago y terminación de plazo, contra don Emilio Sanz Monzó, con base en los siguientes hechos:

Primero. Que su mandante es dueña en pleno dominio de la siguiente finca urbana: Edificio destinado a almacén, que comprende una superficie de seiscientos treinta y tres metros cuadrados, situado en Abalat de la Ribera, calle del Cid, hoy denominada de José Antonio, antes sin número y en la actualidad señalado con el número 2, y le pertenecía por adjudicación que se le hizo en la manifestación de bienes en la herencia de su hija doña Concepción Martí Ferrandis, constado inscrita en el Registro de la Propiedad de Sueca, al tomo 681, libro 43, de Abalat, folio 189, finca número 3.261.

Segundo. Que la citada finca la tenía concedida su mandante en arrendamiento al hoy demandado don Emilio Sanz Monzó por precio o merced arrendaticia de 6.000 pesetas anuales, pagaderas por años anticipados, a contar del 1 de agosto de cada año y comprendiendo hasta el 31 de julio siguiente.

Tercero. Que el inmueble arrendado se concertó y así lo venía utilizando y destinándolo el demandado para la confección de naranjas para la exportación de fruto, a cuyo comercio se dedica el señor Sanz Monzó; que era público y notorio que esta clase de trabajos no se efectúa durante todo el año sino por la temporada más o menos duradera en que se recolecta y exporta dicho fruto, que por lo general empieza en los meses de octubre y noviembre y termina en abril, mayo o lo más tarde en junio del siguiente año, permaneciendo sin ser ocupado el resto del año, motivo por el cual queda excluido de la legislación especial de arrendamientos urbanos.

Cuarto. Que siendo un arrendamiento de arrendamientos urbanos, su poderdante, haciendo uso de los derechos que en este sentido le concede la legislación común, notificó al demandado su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento al vencimiento de la anualidad en curso que venía en 31 de julio del corriente año.

Quinto. Que igualmente era procedente el desahucio por la falta de pago de las rentas que anticipadamente debía haber satisfecho el arrendatario por las anualidades que respectivamente comenzaron en 1 de agosto de los años 1956 y 1957 a razón de 6.000 pesetas cada una de ellas. Citó seguidamente los fundamentos de derecho que estimó pertinentes al caso y terminó aplicando que previos los trámites legales se dicta sentencia declarando haber lugar al desahucio e imponiendo al demandado las costas.

**RESULTANDO** que admitida a trámite la demanda, fueron convocadas las partes a juicio verbal, que tuvo lugar con asistencia de los Letrados y Procuradores de las partes ratificándose la actora en su demanda, y concedida la palabra a la representación del demandado manifestó: Que antes de hacer exposición en relación con la demanda, y «ad cautelam», consigna en dicho acto lo salquilleres en descubierto correspondientes a tres anua-

lidades, que empezaron a correr por anticipado el día 1 de agosto de 1950, 1957 y 1958 para que sean ofrecidas a la parte actora contra entrega del correspondiente recibo. A continuación plantea previamente cuestión de competencia por declinatoria ante el Juzgado de Primera Instancia, en razón a la falta de pago, alegada como una de las causas del desahucio, por ser jueces competentes para conocer de esta clase de procedimientos municipales, y en su caso, los comarcales a tenor de lo dispuesto en la norma primera del artículo 122 de la de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley de Enjuiciamiento Civil hace expresa manifestación de no haber empleado la inhibitoria ante cualquier otro Juzgado. Contestando a la demanda, alega en cuanto a los hechos:

Primero. Que era cierto, en parte el de la demanda, pues era una casa almacén, o sea un local destinado a vivienda, y a almacén.

Segundo. Que era cierto la condición de arrendadora en doña Elisa Ferrandis Mompó y la condición de arrendatario en su representado, y al precio o merced arrendaticia que se pactó por anualidades y de anticipado fué en la cantidad de 3.250 pesetas, si bien aplicados los aumentos legales de mutuo acuerdo entre ambas partes, su comitente pagó el último plazo comprendido entre el 1 de agosto de 1955 y 31 de julio de 1956 por anticipado, la cantidad de 6.000 pesetas.

Tercero. Que se rechazaba por incierto el de la contraparte, pues el local se cedió en arrendamiento no para una temporada de confección de naranja, ni siquiera para ese destino exclusivamente.

Cuarto. Que el contrato de arrendamiento concertado entre las partes no quedaba excluido de la vigente legislación especial de arrendamientos urbanos.

Quinto. Que reproducía la cuestión de incompetencia de jurisdicción planteada como previa. Citó seguidamente los fundamentos de derecho que estimó pertinentes al caso y terminó aplicando que previos los trámites legales se dictara sentencia declarándose incompetente para conocer sobre la causa de desahucio por falta de pago, y se desestimara la demanda de desahucio por expiración del término absolviendo a su representado de los pedimentos de la misma e imponiendo las costas a la parte actora.

**RESULTANDO** que recibido el juicio a prueba, a instancia de la parte actora, se practicó la de confesión judicial del demandado, la documental, reconocimiento judicial del local motivo del pleito y de libros de comercio, y testifical. Y a instancia de la parte demandada, la de confesión judicial del actor, documental, reconocimiento judicial del local de referencia y la testifical.

**RESULTANDO** que terminadas las pruebas y después de informar las partes cuanto estimaren procedente al derecho de sus defendidos, el Juez de Primera Instancia de Sueca con fecha 3 de abril de 1959 dictó sentencia estimando la demanda y declarando haber lugar al desahucio del almacén objeto de esta litis; descrito y concretado en el hecho, primero de la demanda, por expiración del término, condenando al demandado don Emilio Sanz Monzó a que lo desaloje, apercibiéndole de lanzamiento a su costa, si no lo verifica dentro del plazo legal e imponiéndole al mismo las costas causadas en el juicio por ser preceptivo.

**RESULTANDO** que apelada dicha sentencia por el demandado y sustanciado el recurso por sus trámites legales, la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valencia, con fecha 10 de noviembre de 1959, dictó sentencia revocando la apelada y desestimando la demanda inicial de los presentes autos, absolviendo de la misma al demandado don Emilio Sanz Monzó, con imposición de las costas causadas en la primera instancia a la ac-

tora, y sin hacer especial pronunciamiento de cuanto a las de apelación:

RESULTANDO que el Procurador don Santos de Gandarillas Carmona, en nombre y representación de la demandante, doña Elisa Ferrandis Mompó, ha interpuesto recurso de casación por infracción de doctrina legal, fundado en los siguientes motivos:

Primero. Amparado en el número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por manifiesto error de hecho en la apreciación de las pruebas practicadas, y que figuran recogidas en autos. Dice la sentencia que se recurre, en su primer Considerando, que al no existir contrato escrito de arrendamiento, hay que concretar los pactos de la convención, tomando como base los elementos de las pruebas practicadas, y que de ello resulta que el demandado destinó el local arrendado a compra, almacenamiento, limpieza, envoltura, etiquetado y confección de cajas de naranjas, a la instalación de elementos mecánicos y a vivienda de la persona encargada del almacén, si bien en la actualidad la vivienda no se halla ocupada por persona alguna. Contra estas injustificadas afirmaciones se alza la propia confesión judicial del demandado, que, al absolver posiciones, manifestó: «que ha venido destinando el local a la confección de naranjas y cebollas durante la campaña naranjera (primera posición); que cuando termina tal campaña (naranjera), el almacén permanece sin ser ocupado hasta la temporada siguiente (segunda posición); que la campaña dura desde noviembre a mayo (cuarta posición); que carece de empleados y obreros (quinta posición)». Consta también en autos la diligencia de reconocimiento judicial y de libros de comercio practicada en 24 de marzo de 1959 por el ilustrísimo señor Juez de Primera Instancia de Sueca en la que se dice que solamente una máquina limpiadora está fijada en el almacén, que en el local habilitado para vivienda en el piso superior del edificio no habita nadie, pues no existen medios de ninguna clase; que el arrendatario no lleva libros de contabilidad; que en el almacén no se encontraba fruta ni mercancía alguna, ni mujeres o trabajadores que dieran a entender ninguna actividad de comercio. También incorporados en autos figuran una certificación de la Delegación Local de Sindicatos de Albalat de la Ribera haciendo constar que el demandado don Emilio Sanz no figuró inscrito como empresa de la misma ni ha satisfecho «votos ni seguros sociales, ni en los censos de trabajadores de la expresada Delegación, figura ninguno adscrito a la empresa del señor Sanz, ya que los que han trabajado para él han sido principalmente mujeres contratadas eventualmente y tan sólo para la campaña naranjera y durante un mes a lo sumo por temporada, ya que el resto del año permanece el almacén del señor Sanz cerrado y desocupado. Figura, por último, en los autos certificación expedida por el señor Secretario del Ayuntamiento de Albalat de la Ribera en la que se dice que el local arrendado por don Emilio Sanz venía siendo destinado a almacén de naranjas y lo ocupaba tan sólo transitoriamente un mes o dos a lo sumo por temporada, ya que el resto del año permanecía cerrado. Sin considerar los hechos claros y terminantes puestos a la luz por esta prueba, la sentencia, apreciándola indebidamente y equivocadamente, establece afirmaciones que se hallan en abierta contradicción con los elementos probatorios concretos incorporados a los autos. Justifican por ello el presente motivo de casación.

Segundo. Amparado en el número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por manifiesto error de derecho en la apreciación de las pruebas practicadas. Ante la posibilidad de que la Sala pudiera estimar que el error sufrido en la apreciación de las pruebas y en su valoración llevaba también consigo no sólo la consecuencia de la equi-

vocación de hecho, sino también un error de derecho, interponemos este motivo de casación dando por reproducido en cuanto al efecto fáctico lo expresado en el anterior. Al apreciar equivocadamente la confesión prestada en juicio por el demandado, hoy recurrido, la sentencia infringe el artículo 1.232 del Código Civil, que establece que la confesión hace prueba contra sus autos, en cuanto a los documentos aportados a autos y no considerados se infringen el artículo 1.216 y siguientes del mismo cuerpo legal y el 1.240 en cuanto establece el alcance de la prueba de inspección ocular del Juez.

Tercero. Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por violación de la disposición transitoria primera, número primero, de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por inaplicación de la misma. El contrato verbal de arrendamiento base de la presente litis se inició en 1945 y se hallaba en pleno vigor en 13 de abril de 1956. El precepto violado por la sentencia que se recurre dice que «lo dispuesto en esta Ley será de aplicación no sólo a los contratos que se celebren a partir de su vigencia, sino también a los que en dicho momento se hallaren en vigor». A pesar de ello, la sentencia recurrida dice en su segundo Considerando que en estos autos «resulta aplicable el artículo 2.º de la de 1946, porque los derechos de los arrendatarios consolidados con arreglo a la anterior han de mantenerse en su integridad». Podía el juzgador «a quo» haber entendido que la legislación alicable en el caso de autos era la anterior a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946, y en tal caso su argumentación resultaría más discutible. Pero si de un modo expreso y taxativo afirma que la legislación aplicable es la de 1946, incurre en una flagrante inaplicación de la disposición transitoria primera de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, que se roga de modo expreso las disposiciones anteriores. Lo que justifica y autoriza este motivo de casación.

Cuarto. Amparado en la causa primera del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por violación del artículo 2.º, número 1.º de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por inaplicación del mismo. Establece el precepto infringido que se excluyen del ámbito de la legislación especial de arrendamientos urbanos «los arrendamientos... de viviendas o locales de negocio... cuyo arrendatario las ocupe únicamente por temporada de verano o por cualquier otra, aunque los plazos concertados por el arrendatario fueren distintos». Los comentaristas se han mostrado unánimes al analizar este artículo, cuya simple lectura permite comprender que perfecciona en su redacción el contenido en la anterior Ley de Arrendamientos Urbanos para evitar «la posible utilización de aquellas argucias para burlar la Ley, pues se desplaza la base de la excepción, refiriendo la temporalidad no al contrato, sino a la situación de hechos» (Daniel Ferrer, Arrendamientos de fincas urbanas excluidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Revista «Pretor», 1956, página 392). Resaltamos que la sentencia que se recurre sienta en su Considerando quinto que el local objeto de la litis había sido destinado inicialmente (sic) al ejercicio de una actividad mercantil. Lo que quiere decir que posteriormente y actualmente ejercía y se ejerce en él un trabajo de temporada, luego la consideración objetiva y real del concepto de la temporalidad que la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos tiene en su artículo 2.º, apartado 1.º, encaja de lleno en el caso de autos, incluso aunque se admita como base la sentencia recurrida, que en un principio esta actividad fue constante. Existe también, como referencia anterior, una sentencia de ese Tribunal Supremo que, pese a dictarse bajo el imperio de la anterior legislación de arrendamientos (mucho más amplia que la actual), estableció el

principio de que el arrendamiento de un almacén para la campaña naranjera tiene naturaleza temporal y debe estimarse exceptuado de la Ley de Arrendamientos Urbanos. A sabiendas de que esta sentencia (de 6 de julio de 1954) tiene una importancia simplemente orientadora por referirse a preceptos reformados, la citamos ya que confirma y refuerza el presente motivo. Es irrelevante en cuanto a determinar la temporalidad del contrato el hecho de que algunos recibos de los aportados por la demandada al contestar a la demanda inicial hablan de alquiler de una «casa almacén». En primer lugar, porque la propia parte presentó otro recibo—véase en autos el de 1 de agosto de 1949, donde se denomina el objeto de arrendamientos solamente como almacén, y además porque la prueba practicada, desde la confesión del demandado hasta la inspección ocular del local, acredita por completo que no existe vivienda de ningún género en el local de autos—. La sentencia recurrida, en abierta contradicción con lo dispuesto en el apartado 1.º del artículo 2.º de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, formula una serie de consideraciones que infringen, una y otra vez, la letra y el espíritu del texto legal. Entre ellas, la de pretender (Considerando tercero) «que el término contractual ha de ser determinable... en virtud de factores climatológicos, consuetudinarios, etc., que en sí mismos vengán a ser la causa motivadora del contrato». Lo cual, primeramente, no acaba de tener sentido lógico y jurídico ni apenas sin tacto (dicho sea con los debidos respetos y en términos de defensa), pero además, probado en autos que la campaña naranjera se extiende como máximo a los meses de noviembre a mayo, es ésta una determinación rotunda de la temporalidad del contrato por ser temporal también su objeto:

VISTO, siendo Ponente el Magistrado señor don Francisco Bonet Ramón:

CONSIDERANDO que, según reiterada jurisprudencia de esta Sala, no cabe combatir en casación la eficacia de una prueba determinada cuando se aprecia en combinación con otras por el Tribunal sentenciador:

CONSIDERANDO que esto sentado, contra la apreciación conjunta de las pruebas hecha por el Tribunal «a quo» no cabe la impugnación realizada en los dos primeros motivos del recurso, que amparados en el número 7.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil denuncian, respectivamente, el error de hecho y de derecho a juicio del recurrente, cometido por la sentencia recurrida, debiendo destacarse a mayor abundamiento la falta de precisión en la designación de los documentos que ni tan siquiera se califican como auténticos, y la del concepto de la infracción de los cánones probatorios aledaños:

CONSIDERANDO que faltos de la indispensable base de hechos, necesariamente perecen los restantes motivos del recurso:

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por infracción de Ley, interpuesto por doña Elisa Ferrandis Mompó contra la sentencia que en 10 de noviembre de 1959 dictó la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valencia; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas; y librese a la citada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución del apuntamiento que ha remitido.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la «Colección Legislativa», pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. — Manuel Ruiz Gómez. — Pablo Murga. — Francisco Eyre. — Francisco Bonet. — Joaquín Domínguez (rubricados).

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Francisco Bonet Ramón, Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando audiencia pública la Sala de lo

Civil de este Tribunal Supremo en el día de hoy, de lo que como Secretario de la misma, certifico.—Madrid a 19 de noviembre de 1960. — Rafael G. Besada (rubricado).

En la villa de Madrid a 19 de noviembre de 1960; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número uno de los de San Sebastián, y en grado de apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Pamplona, por don Miguel Tello Ferrer, mayor de edad, viudo, del comercio y vecino de San Sebastián, con don Antonio Azurza Mutiozabal, casado, mayor de edad, Odontólogo y de igual vecindad, sobre resolución de contrato; autos pendientes ante esta Sala, en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto por la parte demandada, representada por el Procurador don Juan Antonio García San Miguel y Orueta, y dirigida por el Letrado don Carmelo Díaz; habiendo comparecido en el presente la actora y recurrida, representada por el Procurador don Aquiles Ulrich y Dotti, y dirigida por el Letrado don

Resultando que por el Procurador don Ramón de Olazábal y Vedruna, en nombre de don Miguel Tello Ferrer, y mediante escrito de fecha 8 de abril de 1958, que por reparto correspondió al Juzgado de Primera Instancia número uno de los de San Sebastián, se dedujo demanda contra don Antonio Azurza Mutiozabal, sobre resolución de contrato de arrendamiento, y cuya demanda basó sustancialmente en los siguientes hechos:

Primero. Que el actor es propietario del piso segundo de la casa número ocho de la calle de Urbieta, de San Sebastián.

Segundo. Que el piso referido se encuentra ocupado en calidad de arrendatario por el demandado, que ejerce su profesión de Odontólogo.

Tercero. Que la renta correspondiente al indicado piso es de seiscientos veinticuatro pesetas con noventa céntimos.

Cuarto. Que con fecha 6 de febrero de 1956 el actor, por medio de Notario, dirigió carta al demandado negándole la prórroga del contrato, por necesitarlo para habitación de su hijo.

Quinto. Que de cuanto antecede se infiere que el actor ha cumplido las oportunas prescripciones legales en orden a la negativa de prórroga.

Sexto. Que don Miguel Tello es viudo, aun cuando al formularse el requerimiento era casado, tratándose de una persona de setenta años que desea evitar roces con su hijo, proporcionando a éste un hogar independiente, puesto que el que ocupa el demandante es sumamente pequeño; que la familia de don Miguel Tello—que es para quien se pide el piso objeto de autos—consta del matrimonio y dos hijos de diferente sexo.

Invocó los fundamentos de derecho que estimó aplicables al caso, y terminó suplicando se dictase sentencia estimando la causa de necesidad invocada, decretando el desahucio de dicho demandado a quien se apercibirá de lanzamiento si no desahuciar la vivienda que ocupa, con costas.

Resultando que admitida la demanda y emplazado el demandado don José Antonio Azurza Mutiozabal, compareció en su nombre el Procurador don Ignacio Pérez Arregui Fort, quien mediante escrito de fecha 2 de mayo de 1958, contestó y se opuso a la referida demanda, alegando co-

Primeró a cuarto. Que son ciertos los correlativos.

Quinto. Que el actor no ha cumplido con las prescripciones legales en orden a la denegación de prórroga y circunstancias de necesidad de ocupación del piso objeto de autos, ya que en cuanto a la notificación hecha por medio de la carta que se menciona en el correutivo la hace ineficaz al consignarse en ella como plaz-

de apelación para desalojar el piso el de un año, siendo así que en este caso debió señalarse el de dos años, y que tampoco se ha cumplido con lo dispuesto sobre pr- lación de viviendas.

Sexto. Niega la necesidad que en el correlativo se trata de demostrar, por una serie de circunstancias que analiza relativas a la edad y familia del actor, añadiendo que si durante dieciocho años el piso en que el señor Tello vive ha sido suficiente espacio para las dos familias, ha de continuar siéndole para él, su hijo y sus nietos, que seguramente han esperado a cumplir dieciocho y quince años a tener habitaciones separadas, y concretándose en cuanto a espacio, subsiste el mismo número de cuatro habitaciones que en plano figuran, y si en ellas se acomodaban hace dos años seis personas, no se justifica que no puedan acomodarse cinco.

Invocó los fundamentos que creyó aplicables y terminó suplicando se dictase sentencia absolviendo al demandado, con costas al actor;

Resultando que recibido el pleito a prueba, se practicaron a instancia de la parte actora las de confesión judicial, reconocimiento judicial, documental y pericial; y a instancia de la parte demandada las de confesión judicial, documental pública y privada, pericial y testifical;

Resultando que unidas a los autos las pruebas practicadas, el Juez de Primera Instancia número uno de los de San Sebastián dictó sentencia con fecha 24 de noviembre de 1958 dando lugar a la demanda y declarando resuelto el contrato de arrendamiento del piso objeto de autos, por existir la causa de necesidad invocada y decretando el desahucio de dicha vivienda por el demandado en el plazo de cuatro meses, bajo apercibimiento de que, de no llevarlo a cabo voluntariamente, se verificará en ejecución de sentencia, con costas a dicho demandado;

Resultando que apelada dicha sentencia por la representación de la parte demandada, y sustanciada la alzada con arreglo a derecho, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Pamplona dictó sentencia con fecha 9 de febrero de 1959, declarando firme la sentencia del inferior, sin hacer condena de las costas ocasionadas al interponer el recurso;

Resultando que por el Procurador don Juan Antonio García San Miguel, en nombre de don José Antonio Azurza Mutiozabal, y previa constitución de depósito por cuantía de cinco mil pesetas, se ha interpuesto contra la anterior sentencia recurso de injusticia notoria, al amparo de los siguientes motivos:

Primero. Al amparo de la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, se formula este motivo en razón a que la Sala de Instancia ha cometido injusticia notoria por infracción del precepto y doctrina legal, pues infringió por inaplicación indebida e interpretación errónea el artículo 148 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, en cuanto declaró firme la sentencia dictada por el Juez de Instancia, por que al interponer la apelación, el señor Azurza no justificó estar al corriente de pago de las rentas vencidas del piso y en cuanto consignó la renta del mes de diciembre el día 13 de dicho mes, en lugar de haber verificado antes del día 5 del mismo; que el artículo 148 de la Ley de Arrendamientos Urbanos hay que interpretarlo por sí mismo y en su verdadero alcance; es decir, que en cuestiones procesales ha de aplicarse la Ley de Enjuiciamiento Civil cuando se haya producido en la especial urbana una laguna, donde existe ésta, no hay por qué acudir a la Ley de Enjuiciamiento Civil; que es cierto que antes de la publicación de la Ley de Arrendamientos de 1946, ha venido siendo aplicada con rigurosidad la disposición del artículo 1.546 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en razón de la carencia total de precepto regulador de las consignaciones en la Ley especial; pero

publicada la Ley de 1956 e incluido entre sus preceptos el artículo 148, quedó sin valor ni eficacia en el campo de los arrendamientos urbanos el artículo 1.566 de la Ley de Enjuiciar, y la jurisprudencia de esta Sala que lo había interpretado, por la sencilla razón de que no puede regularse una misma situación por dos preceptos cuando éstos no son coincidentes, y es notorio que el alcance del artículo 1.566 y 148 no lo son. Que para juzgar con acierto el problema discutido en este terreno haya, pues, que dejar por completo a un lado los artículos 1.566 y 1.567 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y ceñirse sólo al 148 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Y el sentido y alcance de este último no puede ser otro que el siguiente: Parece claro que no pueden merecer, en deducción de lo que dispone el artículo 148, igual tratamiento los dos supuestos que contenga dicho artículo, es a saber: Uno) El disfrute por el inquilino de los plazos más dilatados que la Ley Especial permite para el desahucio de las viviendas o local de negocios; Dos) La admisión de los recursos que la Ley regula; es lógico que se obligue al arrendatario desahuciado a seguir pagando las rentas en el plazo y modo previsto en el contrato, como justa compensación a los plazos amplios que le otorga la Ley. Mientras en el segundo supuesto, de lo que se trata es de que nadie utilice un recurso sin estar al corriente en el pago de la renta, lo que se logra lo mismo si el que recurre vino pagando o consignando en el modo y forma previstos en los contratos, como en cualquiera otra forma tolerada por el arrendador—quien podría ejercitar la acción de desahucio por falta de pago—, y sería absurdo que el legislador fuera más allá de lo que permitió o convalidó la autonomía de la voluntad de los contratantes, sancionando severamente el mero retraso del pago de las rentas, cuando en ciertos procesos, mediante el pago o la consignación efectuada «en cualquier momento» antes del lanzamiento, se convalida o revalida el contrato. Además, ni el artículo 148 de la Ley ni el 1.566 de la Procesal civil exigen que durante la sustanciación del recurso de apelación se justifique que el apelante o recurrente siga pagando o consignando oportunamente la renta. Piénsese, además, en que el artículo 1.566 de la Ley Procesal emplea la palabra acreditar, y, en cambio, el 148 de la Especial exige sólo estar al corriente en el pago de las rentas; que en el presente caso es evidente que el recurrente estaba al corriente en el pago de la renta, cuando le fué admitida la apelación por el Juzgado número 1 de los de Primera Instancia de San Sebastián, el 25 de noviembre de 1958, pues la parte actora, con su silencio a esta circunstancia, ha probado su realidad. Sólo si tal hecho hubiera sido negado por el propietario, podría exigirse la prueba del pago o que el inquilino soportara las consecuencias de no haber aportado el último recibo de la renta al interponer la apelación, si no le era admitida la prueba en segunda instancia. Que es cierto que la primera consignación ante la Audiencia de Pamplona se hizo el 13 de diciembre, para pagar la renta correspondiente a dicho mes; pero es evidente que para la tramitación del recurso de apelación no es indispensable estar al corriente en el pago de la renta, ya que según el artículo 148 de la Ley Especial, esa circunstancia sólo es esencial al apelar ante la Audiencia y al interponer el de injusticia notoria; los propios artículos 1.567 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, más rigurosos en este aspecto, sólo exigen estar al corriente cuando se apela ante la Audiencia, y al interponer el recurso de injusticia notoria, sólo durante la tramitación de este último parece ser exigencia, por analogía con el 1.567 y el recurso de casación, el consignar mensualmente la renta del local discutido, para que no se le tenga por desistido del

recurso. Que este Tribunal ha venido interpretando ya el artículo 148 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en los términos limitados que acaba de exponer; así, la sentencia de 4 de julio de 1958, afirma que no puede darse a dicho artículo un amplio alcance, so pena de rebelarse contra el beneficio que por razones de orden social se otorga al inquilino, cuyo interés se haría de peor condición que aquellas otras situaciones que autorizan el pago o la consignación en cualquier momento para evitar los efectos de un desahucio por falta de pago. Lo que exige dicho artículo, correctamente interpretado, es que se pague o consigne la renta antes de interponer el recurso. En idéntico sentido se pronuncia esta Sala en su sentencia de uno de febrero de 1958 y 18 de diciembre de 1957, aclarando las de 4 de febrero de 1958 y 6 de marzo de 1958, que al inquilino le es indispensable para interponer recursos que pague o consigne la renta; pero en modo alguno que siga consignando en el modo y forma previstos en el contrato durante la sustanciación de los recursos. Que por último, la de 26 de abril de 1958 afirma que el artículo 148 de la Ley de Arrendamientos Urbanos no tiene el absoluto alcance que se pretende darle, pues lo único que exige es que en el momento de interponer el recurso contra una sentencia, se esté o se ponga al corriente en el pago de las rentas. Que, en resumen, no lleva razón la sentencia recurrida cuando en el considerando tercero se afirma que el recurrente no cumplió estrictamente con lo que ordena el artículo 148 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al no acreditar estar al corriente en el pago de las rentas cuando interpuso recurso de apelación contra la sentencia del Juzgado número 1 de los de Primera Instancia de San Sebastián, y cuando no consignó la renta correspondiente al mes de diciembre dentro de los cinco días primeros de dicho mes, pues el texto del artículo 148 de la Ley no le exige ni lo uno ni lo otro; pide sólo que el inquilino apelante esté al corriente de la renta al interponer el recurso, y el señor Azurza lo estaba, y que al formular recurso de injusticia notoria, vuelve a estar en idéntica situación de haber satisfecho las rentas vencidas, y en su consecuencia, como injusticia notoria violando, por interpretación errónea y aplicación indebida, el artículo 148 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuando declara firme la sentencia dictada por el Juez número 1 de San Sebastián.

Segundo. «Ad cautelam», alternativa y subsidiariamente formula, al amparo de la causa segunda del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, este segundo motivo, alegando que cuando la Sala de Instancia declara firme la sentencia dictada por el inferior en razón a que, a su parecer, no se cumplió estrictamente por el señor Azurza lo que ordena el artículo 148 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, quebranta las formalidades esenciales del juicio, produciendo indefensión al recurrente. Que no le parece claro al recurrente que si un Juzgado o una Audiencia no admite una apelación o el recurso de injusticia notoria porque el pago de los alquileres del local discutido no han sido satisfechos en la forma que debiera serlo, la resolución que tal cosa diga, debe impugnarse, al amparo de la causa segunda del artículo ciento treinta y seis, por infracción de la norma contenida en el artículo 148 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Pero en el caso que se contempla, cree que la sentencia equivocadamente se funda en el artículo 148, para declarar no haber lugar a la apelación y declara firme la sentencia del Juzgado, y desde este ángulo del problema parece claro que la infracción de dicho precepto debe ser combatida, como lo ha hecho en el motivo anterior, por el cauce de la causa tercera del artículo 136. Pero por si estuviera

equivocado en este enfoque del problema, articula este segundo motivo, al amparo de la causa segunda, denunciando el quebrantamiento que implicaría la equivocada aplicación del artículo 148, con las mismas razones que por extensas se dan en el motivo que precede, y que, en méritos de la brevedad, da aquí por integralmente reproducidos.

Tercero. Al amparo de la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se formula este tercer motivo en razón a que la Sala de Instancia ha cometido injusticia notoria infringiendo preceptos y doctrina legal, pues quebrantó, por no aplicación, el artículo 70 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946 (reproducido en el artículo 57 de la Ley de 1956), en cuanto declaró firme la sentencia del Juez y, por tanto, extinguido el contrato de arrendamiento que a su favor tenía el recurrente. Que si, como espera, la Sala acoge el primer motivo (o en su formulación bajo quebrantamiento, el segundo), es evidente que la sentencia recurrida ha cometido injusticia notoria violando, por no aplicación, el artículo 70 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946, que es la legislación aplicable al caso, en cuanto no resolvió el presente pleito declarando no haber lugar a la demanda. Que de los autos resulta probado: a) Que cuando el señor Tello entabla su demanda, no sólo no han aumentado sus necesidades familiares, sino que éstas han disminuído; b) Que la situación actual de convivencia del señor Tello con su hijo, la esposa de éste y los dos hijos del matrimonio, no se ha producido en estos últimos años, sino que llevan más de veinte años viviendo juntos; c) El titular del dominio del piso que ocupa el recurrente tiene más de setenta años de edad; d) Por propia declaración, tanto del señor Tello como de su hijo, se pretende desahuciar al señor Azurza para amueblar el piso y dedicarlo al arrendamiento de mucho más alto precio que el que paga el recurrente. Que el nieto mayor del actor señor Tello, tiene ya diecinueve años, lo que quiere decir que la convivencia del señor Tello con su hijo y con sus nietos data, por lo menos, de hace veinte años atrás, cuando en aquella época no existía, indudablemente, la dificultad de la vivienda, que hoy constituye el problema en todo el mundo; que, además, la denegación de prórroga del contrato de arriendo al recurrente por causa de necesidad, se basaba en que eran seis las personas que vivían en el piso del señor Tello, y que, por ello, resultaba insuficiente; que escasamente dos meses después del requerimiento previo a la iniciación de este pleito, las necesidades del señor Tello, lejos de aumentar, disminuyen, pues tiene la mala fortuna de que fallezca la esposa de él. Que es indudable que el artículo 77 de Arrendamientos Urbanos, que viene a desarrollar el precepto genérico enunciado en el número primero del artículo 76, ha de ser forzosamente tenido en cuenta para interpretar el alcance y sentido que a la causa primera de excepción a la prórroga del contrato arrendaticio ha querido dársele. Si con arreglo al apartado b) del artículo 77 se presume que se dé aquella excepción en el caso de aumento de las necesidades familiares, exigiéndose, además, para tal supuesto, que la vivienda que ocupe resulte notoriamente insuficiente, sin que baste con que sea de superficie inferior a la que se quiera evitar, parece forzoso en una interpretación, no sólo espiritual, sino hasta literal del citado precepto y del artículo 76, que no cabe en modo alguno estimar que pueda darse tal causa de necesidad cuando no sólo no han aumentado, sino que han disminuído las necesidades familiares, el número de personas que han de convivir en el cuarto, cuando además se trata de una convivencia natural y querida por las partes, en modo alguno impuesta por las

dificultades de la vivienda, ya que se inició (la convivencia) hace más de veinte años, cuando la escasez de viviendas no existía; téngase en cuenta, además, que es constante y reiteradísimo el criterio sentado por esta Sala en múltiples sentencias (26 de noviembre de 1947, 14 de mayo de 1948, etc.); que el concepto de necesidad no ha de referirse a un mero deseo, ni tampoco a una simple conveniencia, sino a una verdadera precisión impuesta por la realidad y por las circunstancias sobrevenidas, debiendo añadirse a lo expuesto que en materia de arrendamientos urbanos, la prórroga de los contratos constituye la regla general, y la no prórroga la excepción, por lo cual, las causas de resolución deben ser interpretadas restrictivamente (sentencias de 15 de junio de 1948, 20 de enero de 1951, etc.). Que es cierto que el artículo 89 de la Ley de 1946 parece autorizar que aquel que vive en un local arrendado y es propietario de otro en la misma población, tenga derecho a solicitar la entrega de este último y, por tanto, ponerse a la prórroga del contrato que a su favor tenga el inquilino; pero en este aspecto es preciso destacar dos verdades: la una, que este artículo no ha sido invocado en la demanda, ni por tanto, ha servido para justificarla; la segunda, que en la escasez de viviendas puede ser lógico acceder a que el propietario de un piso que vive como arrendatario de otro, pueda recuperar, para vivirlo, aquel de que es propietario, pero a condición de dejar libre el que ocupa, a fin de ayudar a la solución del problema de la vivienda. Que el supuesto no es el que se contempla en este pleito, porque el actor, hoy recurrido, pide un piso siendo arrendatario de otro, no para ocuparlo, sino para, según su propia confesión, amueblarlo y volverlo a arrendar mucho más caro, quedándose ocupando el que lleva en arriendo.

RESULTANDO que admitido el recurso por la Sala y dado traslado del mismo a la parte recurrida, a los efectos prevenidos en el artículo 139 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, lo llevó a efecto, en su nombre, el Procurador don Aquiles Ullrich y Dottí, quien mediante escrito impugnó el referido recurso, alegando:

Al motivo primero.—Que la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sólo es apta para combatir la infracción de preceptos legales de derecho material o sustantivo, esto es, los denominados «vicios in iudicando». Que no tiene ese carácter el citado artículo 148, de contenido netamente procesal, en cuanto que determina los requisitos que han de concurrir en un acto de quien interviene en la función sometida a los Tribunales de Justicia; y como tiene establecido la reiterada doctrina de esta Sala, la causa tercera del artículo 173 de la Ley de Arrendamientos Urbanos precedente—hoy causa tercera del artículo 136—es inepta para servir de soporte a un recurso fundado en la inobservancia de normas rituales. Cita a continuación las sentencias de este Tribunal Supremo de 16 de enero de 1958, 27 de febrero, 16 y 27 de junio del mismo año. Que estima el recurrente, según revela con toda evidencia el contenido de sus argumentos, que basta con una extemporánea manifestación de tener satisfechas las rentas vencidas—pretendida realidad que ni siquiera se intenta acreditar—, para que se tengan por cumplidas las exigencias del artículo 148. Si tan inadmisiblemente fuera viable, el mencionado precepto quedaría tarado de la más absoluta esterilidad, pues todo inquilino o arrendatario, demandado o recurrente, sustituiría el cumplimiento de las obligaciones que el referido precepto le impone, por una mera manifestación de voluntad no corroborada por prueba alguna. Que la sentencia del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 1958 interpreta cumplida-

mente el artículo 148 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Al motivo segundo.—Que pretende sustentar el recurrente en una tesis errónea por parte de una interpretación arbitraria del artículo 148 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Que contiene la argumentación del recurrente un sorprendente cúmulo de inexactitudes, que pone de manifiesto, primero, el más elemental sentido de interpretación jurídica y, en definitiva, la doctrina del Tribunal Supremo. Que las sentencias que cita el recurrente, ni estudian el artículo 148 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, ni sientan, como es lógico, la doctrina por él pretendida; que todas ellas se refieren a los artículos 1.566 y 1.567 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y proclaman que el inquilino o arrendatario, dentro del plazo para recurrir, ha de acreditar estar al corriente de las rentas vencidas o consignarlas en su defecto. Que existe, sí, una sentencia del Tribunal Supremo que da una cumplida interpretación del artículo 148 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sentando una doctrina que está en patente disidencia con todos y cada uno de los argumentos aducidos por el recurrente, cual es la de 17 de octubre de 1958. Advierte el recurrido que son los argumentos de esta Sala los que rebaten todos los razonamientos que, de forma arbitraria, utiliza el recurrente. Porque de los términos de la sentencia referida, se desprende de forma incontestable: Uno) Que la doctrina del artículo 148 coincide con lo establecido por los artículos 1.566 y 1.567 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dos) Que al interponer un recurso, el arrendatario demandado tiene que acreditar estar al corriente en el pago de las rentas, o en otro caso, proceder a la consignación de su importe. Tres) Que esa demostración o consignación, en su defecto, hay que hacerla precisamente dentro del plazo que la Ley establece para recurrir, no en otro momento. Que la consignación, para ser eficaz, tiene que estar adornada de los siguientes requisitos: a) Que se haga en tiempo oportuno; b) Que se acredite el pago de las mensualidades del arrendatario anteriores a aquélla a que corresponde la cifra consignada, mediante la presentación «del recibo del propietario o de su administrador o representante» (artículo 1.566 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Que así lo dice el Tribunal Supremo en sentencia de 1 de marzo de 1958, y de idéntico contenido la de 16 de enero de 1958. Que también debe ser desestimado este motivo por razones puramente procesales; el recurso por «quebrantamiento de forma», de ser estimado, no provoca una segunda sentencia del Tribunal Supremo sobre el fondo del asunto, sino simplemente la remisión de los autos a la Audiencia, para que, reconociéndolos al momento en que se incidió en la nulidad procesal, lo sustancie y falle de nuevo: cita el recurrido la sentencia de esta Sala de fecha 22 de abril de 1953.

Al motivo tercero.—Que se basa en la pretendida infracción de un precepto que ni fue invocado como legitimador del derecho del recurrido, ni sirvió de base a la sentencia del Juzgado para estimar la demanda. Que el artículo 70 dice simplemente que llegado el día del vencimiento del plazo pactado en el contrato de arrendamiento, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino. Cita el recurrido las sentencias del Tribunal Supremo de 10 de julio de 1952, 20 de septiembre de 14 de octubre y 24 de noviembre del mismo, 3 de diciembre de 1954, 3, 15 y 18 de diciembre del mismo año. Que, en consecuencia, todas las afirmaciones de derecho que se contienen en este motivo del recurso carecen de toda eficacia, pues el recurrente no utilizó la única vía legal apropiada para que sus manifestaciones merezcan un estudio: la causa cuarta del

artículo 136; que mezcla en un mismo motivo supuestas infracciones legales con pretendidos errores de hecho en la apreciación de la prueba, lo que priva al recurso de la ineluctable claridad y precisión, haciéndolo inadmisibles y desestimables (sentencias del Tribunal Supremo de 1 de marzo de 1955, 4, 8 y 21 de marzo del mismo año). Que se combate la interpretación que el Juzgado da a la prueba de consesión, sin invocar precepto alguno que se refiera a la valoración de dicha prueba, motivo bastante para desestimar sus argumentos. Que el error de derecho ha de denunciarse en el recurso de revisión por injusticia notoria, al amparo del número tercero, con cita bajo el mismo número de los preceptos legales infringidos (sentencia del Tribunal Supremo de 25 de octubre de 1954). Que el error de derecho sólo puede ser descubierto invocando la infracción de precepto o doctrina legal relativos a la valoración de la prueba (sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 1955). Cita el recurrido la sentencia de 17 de febrero de 1958, y dice que en el caso presente, el recurrente pretende contradecir las rotundas manifestaciones que se contienen en la sentencia, por una vía procesal —causa tercera— totalmente inapropiada para ello. Que la falta de espacio que padece el recurrido y la necesidad de una vida independiente respecto de la familia constituida por su hijo, son dos conclusiones a las que llega el juzgador al apreciar la prueba, y que habrán de permanecer intangibles en este recurso extraordinario. Que esas circunstancias demuestran por sí solas la pertinente aplicación de la causa primera de excepción a la prórroga, pues quedan perfectamente subsumidas en las presunciones que establece el artículo 77 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y en el ámbito de la doctrina jurisprudencial que interpreta ese precepto. Cita el recurrido las sentencias del Tribunal Supremo de 8 de marzo de 1948, 17 de febrero de 1955, y dice que cualquiera que fuese la situación familiar del señor Tello, es obvio que hay que partir del hecho probado de que la vivienda que hoy ocupa es notoriamente insuficiente; que el derecho de una vida independiente de dos familias distintas ha sido proclamado por el Tribunal Supremo en sentencias de 8 de julio de 1952 y 7 de julio de 1953. Que la necesidad ha de apreciarse a la vista de unas circunstancias probadas en el proceso, y el hecho de que esas mismas circunstancias tuvieran larga vigencia, no desvirtúan en absoluto la necesidad actual. Que el actor, sus hijos y sus nietos hayan convivido durante muchos años, demostrará, en todo caso, que han soportado su necesidad, pero nunca servirá para acreditar la ineficacia de uno o hechos probados, tales como la insuficiencia del piso o los disgustos entre las dos familias. Hay, además, otra cuestión, que, premeditadamente o no, olvida el recurrente, y es que el señor Tello soportó el estado actual de cosas, porque hasta el año 1956 no fue propietario de la vivienda litigiosa. En cuanto advino titular de la misma, ejerció su derecho, con el fin de liberarse de unas condiciones de vida que la fuerza de las circunstancias le había hecho acatar:

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Luis Vacas Andino:

CONSIDERANDO que sin requisitos esenciales en todos los recursos que se interpongan, no solamente dentro del plazo legal, sino en la forma que la Ley prescribe para cada uno de ellos, y como para el de apelación contra las sentencias dictadas por el Juez de Primera Instancia, como comprendido dentro del capítulo 12 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, exige su artículo 148, que previene que será requisito indispensable para que el inquilino, arrendatario o subarrendatario pueda interponer tal recurso, que pague o consigne las rentas que hubiere

venido abonando a la iniciación del litigio, en el plazo y modo previstos en el contrato, es visto que para el debido cumplimiento de este precepto, el recurrente necesita acreditar, al interponer el recurso o antes de que transcurra el plazo para la interposición, que el pago o consignación de las rentas debidas se ha realizado, porque sólo mediante tal demostración puede el Juez, con completo conocimiento de causa, decidir si admite o no la apelación, siendo extemporánea, cualquiera justificación que en orden al cumplimiento de tal requisito, pueda el recurrente ofrecer con posterioridad a los indicados momentos, y así lo ha venido proclamando la doctrina de este Tribunal anterior y posterior a la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, y como en el presente caso el recurrente no justificó, dentro del plazo aludido, el pago o consignación de dichas rentas, la sentencia recurrida no sólo no infringió, sino que interpretó correctamente y aplicó debidamente el artículo 148 de la citada Ley, por lo que procede desestimar los motivos primero y segundo del recurso y confirmar la sentencia recurrida, que declaró firme la dictada por el Juez de Primera Instancia, lo que impide entrar a examinar el tercer motivo, que se refiere al fondo de la cuestión debatida.

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto a nombre de don Antonio Azurza Mútziozabal, contra la sentencia que en fecha 9 de febrero de 1959 dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Pamplona; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas y a la pérdida de la cantidad que por razón de depósito tiene constituida, a la que se dará el destino que previene la Ley; y librese al Presidente de la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos originales, y rollo de Sala que remitió.

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

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Luis Vacas Andino, Magistrado de la Sala de lo Civil y Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando audiencia pública la misma en el día de su fecha, de que como Secretario certifico.

Por mi compañero señor Rey-Stolle.

\*

En la villa de Madrid a 19 de noviembre de 1960 en los autos de juicio declarativo de mayor cuantía seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Tarragona, y en grado de apelación ante la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona, por don Arturo Alabart Campmajo, mayor de edad, casado, del Comercio y vecino de Reus; con don Francisco Solé Segura, mayor de edad, comerciante y vecino de Morell, y doña Raimunda Tamarit Guiu, sin profesión especial, asistida de su esposo don Manuel Ribes Segura, industrial y vecinos de Tarragona, sobre rescisión por fraude y acreedores de ventas; autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de casación por infracción de Ley y doctrina legal, interpuesto por el actor don Arturo Alabart Campmajo, representado por el Procurador don Francisco Brualla Entenza y dirigido por el Letrado don Mariano Navarro Martorell; habiendo comparecido ante este Tribunal Supremo la demandada doña Raimunda Tamarit Guiu, asistida de su esposo don Manuel Ribes Segura, representados por el Procurador don Andrés Castillo Cabejero, y dirigida por el Letrado don José María

Ferré, sin que haya comparecido el también demandado don Francisco Solé Segura;

**RESULTANDO:** Mediante escrito de 27 de diciembre de 1952, y ante el Juzgado de Primera Instancia de Tarragona, el Procurador don Juan Poblet, en nombre de don Arturo Alabart Campmajó, articuló demanda de mayor cuantía contra don Francisco Solé Segura y doña Raimunda Tamarit Guiu, sobre rescisión por fraude y acreedores de ventas; alegando bajo el capítulo de Hechos, en lo esencial:

Primero. Que el actor había librado a cargo del demandado don Francisco Solé Segura, por razón de operaciones comerciales efectuadas entre ambos cinco letras de cambio cuyo valor total ascendía a ciento cinco mil pesetas, que habían sido aceptadas sin reserva alguna por el señor Solé que se sabía deudor de tal cantidad y estaba perfectamente enterado de la obligación de pago que contraía respecto a cada cambial.

Segundo. Que habiendo llegado a oídos del actor, rumores inquietantes sobre la situación económica del demandado señor Solé, el 24 de junio de 1951 se trasladó a Morell, y visitó al señor Solé para que afianzara de algún modo el pago de los efectos mercantiles mencionados, pero esto quiso disipar sus temores, negando que tuviera fundamento y prometiendo que pagaría con puntualidad a cada vencimiento, y para tranquilizar más al actor le anunció que dentro de breves días pasaría por su despacho de Reus para formalizar una hipoteca a favor del actor, sin que el demandado compareciera, ni hiciera hipoteca alguna, ni el actor le viera más.

Tercero. Que lo que había hecho el demandado había sido vender o fingir que vendía todos sus bienes, muebles e inmuebles a la otra demandada doña Raimunda Tamarit Guiu, sin advertir al actor y precisamente para burlarle; que los inmuebles los vendió el 28 de junio de 1951, por escritura pública otorgada por él y su esposa a favor de la demandada, consistentes dichos bienes inmuebles en las seis fincas que mencionaba; que los bienes muebles los vendió el señor Solé también a la citada demandada doña Raimunda Tamarit el 4 de agosto de 1951, según documento privado; y que tales contratos eran rescindibles porque el motivo de su celebración había sido el de defraudar a un acreedor tan cierto como era el actor, habiendo existido dolo y confabulación en ambos demandados.

Cuarto. Que las fechas de las ventas ya por sí solas eran un detalle revelador de la intención fraudulenta, pues los inmuebles los había cedido el 28 de junio de 1951, cuando faltaba poco más de un mes para el vencimiento de las letras, y los muebles el día 4 de agosto siguiente, cuando sólo faltaba media semana para el vencimiento de la primera cambial.

Quinto. Que el actor, desconociendo los manejos de los demandados, cuando le fueron devueltas las letras que había aceptado el deudor señor Solé, protestada por falta de pago, había entablado dos juicios ejecutivos en el Juzgado de Primera Instancia de Reus; uno, en reclamación de treinta y cinco mil pesetas, importe de la primera letra vendida, más gastos de protesto, intereses y costas, colculadas provisionalmente en quince mil pesetas, despachándose ejecución y decretándose el embargo por un total de cincuenta mil ciento cuarenta y tres pesetas con noventa y cinco céntimos; y otro, por setenta mil pesetas que en conjunto importaba el principal de las cuatro cambiales restantes a diecisiete mil quinientas pesetas cada una, gastos de devolución y protesto y veinte mil pesetas que provisionalmente se habían fijado para costas, despachándose ejecución y decretándose embargo por noventa mil trescientas noventa y una pesetas con veinte céntimos.

Sexto. Que la anotación del embargo en los bienes inmuebles del deudor ejecutado no se había podido practicar porque la escritura de venta antes mencionada, a favor de la señora Tamarit, aun cuando no estaba liquidada de derechos reales, se habían apresurado los demandados a presentarla en el Registro de la Propiedad cuando vieron cerne sobre ellos la acción ejecutiva; que habían pedido al Registro que consignase el asiento en el Libro Diario y los devolviese la escritura para liquidar los derechos reales y, una vez pagada la cuota, presentar de nuevo el instrumento público para su inscripción; que ello demostraba la más flagrante confabulación de vendedor y compradora, y sobre todo la participación de esta en la culpa.

Séptimo. Que otro signo demostrativo del propósito fraudulento lo ofrecía el precio sedicentemente pagado tanto por los inmuebles como por los muebles; pues entre casa y propiedades rústicas ficticiamente vendidas figuraba que la señora Tamarit había pagado sesenta y tres mil pesetas en conjunto; y que, aun cuando en el Registro de la Propiedad constaban inscritas dos hipotecas, una de ciento veinticinco mil pesetas de doña Mercedes Morello y otra de treinta mil a favor de don Francisco Guall, contraídas en 6 de septiembre y 7 de noviembre de 1950, el margen que quedaba libre del valor conjunto de las fincas era por lo menos del doble de las sesenta y tres mil pesetas que se habían hecho figurar como precio de la compraventa.

Octavo. Que otro signo indicador de la fraudulencia se observaba en el texto de la escritura de compraventa que se trataba de rescindir, consistente en no mencionar en absoluto la existencia de esas hipotecas anteriores; que el texto se limitaba a expresar que la compradora tenía exacto conocimiento de la situación registral de las fincas que adquiría, pero por la forma en que estaba redactado el párrafo parecía que se refería a la situación registral en cuanto a la procedencia o título de pertenencia que ostentaba el vendedor; que la falta de mención de cartas hacía pensar que la compradora y el vendedor habían urdido este traspaso con la única finalidad de que quedase insolvente el demandado señor Solé ayudado por la fingida compradora.

Noveno. Que el precio pagado por los muebles resultaba todavía más irrisorio, pues aparecía que por tres mil quinientas pesetas se vendía todo un mobiliario de una casa de comerciantes y propietarios acomodados de un pueblo, en el que figuraban dos dormitorios, un comedor, un aparato de radio, media vajilla de porcelana y dos lámparas, una de cristal y otra de cristal de roca.

Décimo. Que para burlar del todo al actor la compradora, siempre de acuerdo con el demandado señor Solé, había entablado demanda de tercería de dominio, pretendiendo que se levantase el embargo trabado sobre estos bienes muebles, y sobre una granja avícola, compuesta de ciento cincuenta gallinas que el actor tenía embargadas como de don Francisco Solé, en méritos de los juicios ejecutivos antes mencionados, alegando en cuanto a esta granja avícola que doña Raimunda Tamarit la había ido montando precisamente en un piso de una casa que poseía entonces don Francisco Solé, de acuerdo con éste y mediante determinadas condiciones, para que cuidara de dirigir la explotación; y que este asunto de la granja y los muebles se dilucidaría en el Juzgado donde pendía la tercería así como los ejecutivos.

Undécimo. Que otro elemento de juicio radicaba en la mala situación económica del señor Solé que era públicamente sabida y no la desconocía la compradora, según ella misma confesaba en el hecho segundo de la demanda de tercería en el que decía: «...durante estos úl-

timos tiempos los negocios de don Francisco Solé al parecer marchaban muy mal y mi representada fué prestándole algunas sumas de dinero que llegaron a alcanzar un total de unas once mil pesetas»; que asimismo en el hecho tercero confesaba igualmente la demandada señora Tamarit: «... días más con fechas 23 de julio del año en curso, obligado por las dificultades económicas que venía soportando don Francisco Solé vendió a mi principal por la cantidad de tres mil quinientas pesetas ... los muebles que relaciona»; que igualmente era significativo que la señora Tamarit y su esposo dijeran que habían tomado la precaución de protocolizar notarialmente el contrato que había extendido en documento privado, y finalmente servía de corona a la simulación fraudulenta el texto del mismo contrato privado de 4 de agosto de 1951, que acompañaban a la demanda; que el exordio explicaba que los demandados señores Solé y señora Tamarit habían llegado a un acuerdo en virtud del cual el primero cuidaría de dirigir la explotación de las fincas rústicas propiedad de la segunda, así como de la pequeña granja, estableciendo un contrato de trabajo nada menos que por diez años prorrogable sucesivamente que el señor Solé no se obligaba a cultivar, sino a dirigir y vigilar los cultivos y recolección y de lo que se trataba era de cubrir las apariencias y excusar de algún modo la extrañeza que produciría ver que habiendo vendido las fincas y la granja, siguiera ocupándose de ellas recogiendo sus frutos y disponiendo de todo el supuesto vendedor, es decir, se había buscado disimular la falta de tradición requisito esencial de la compraventa; que igualmente eran significativas las condiciones económicas: seiscientas cincuenta pesetas de sueldo, dos pagas extraordinarias al año, casa, habitación, luz, agua y una participación de los beneficios de la granja del cinco por ciento de la producción semanal de huevos, y además, cuatro pollos al mes; y la casa que se destinaba a ese Director era la misma que ocupaba la suya, la que ficticiamente había vendido.

Decimosegundo. Que quedaba al desnuda la fraudulencia que implicaban las enajenaciones efectuadas por los demandados, en perjuicio del actor, porque habían sido encaminadas directamente y directamente habían causado perjuicio al actor, que no podía cobrar su crédito por haber quedado el deudor prácticamente insolvente; y que los requisitos de culpabilidad y lucro exigidos por la Ley para el ejercicio de la acción Patiliana, habían sido plenamente demostrado y la prueba, en su período, lo probaría.

Decimotercero. Que no se justificaba la celebración del acto conciliatorio previo por promoverse el declarativo a consecuencia de los juicios ejecutivos y tercería que dejaba mencionados; y

Decimocuarto. Que estimaba la cuantía litigiosa en ciento cuarenta mil pesetas.

Invocaba los fundamentos de derecho que estimaba de pertinente aplicación y terminaba suplicando que, en su día y previa la legal tramitación, se dictase sentencia declarando rescindidos, revocados y anulados por fraude del actor acreedor, los contratos de compraventa celebrados por los demandados, y se condenase a los mismos a estar y pasar por tales declaraciones y se ordenara la inscripción en el Registro de la Propiedad de esta rescisión revocación y anulación objeto del fallo; y en todo caso y mayormente si la demandada señora Tamarit hubiese a su vez traspasado a tercero o gravado alguno de los bienes supuestamente comprados a don Francisco Solé, se condenase a los demandados a indemnizar al actor los daños perjuicios que se le hubieran ocasionado, con imposición de las costas del juicio; y por medio de otrosí solicitaba la anotación preventiva de la deman-

da en el Registro de la Propiedad, concretamente sobre los inmuebles:

RESULTANDO que admitida a trámite la demanda y emplazados los demandados, no compareció el demandado señor Solé, por lo que se le declaró en rebeldía dándosele por contestada la demanda; y personado en nombre de la demandada doña Raimunda Tamarit Guiu el Procurador don Pablo Bru, y tenido por parte en nombre de la misma, evacuó el trámite conferido de contestación a la demanda, mediante escrito de 23 de febrero de 1953, en el que exponía, bajo el capítulo de Hechos, y en lo esencial:

Primero. Que ignoraba las relaciones existentes entre el actor y el codemandado, por lo que nada podía objetar a los hechos primero y segundo de la demanda.

Segundo. Que por parte de la señora Tamarit se había realizado las compras de bienes muebles e inmuebles que se mencionaban en el hecho tercero de la demanda, pero no a la chita callando, sino ante Notario y con todas las formalidades legales y sin que entre vendedor y compradora hubiera existido la mínima inteligencia fraudulenta.

Tercero. Que la demandada señora Tamarit ignoraba las relaciones que pudieran haber existido entre el actor y el demandado señor Solé, ignorando si éste había suscrito cambiales, su vencimiento y motivo de su creación por lo cual había adquirido los bienes que le vendió el demandado, ajena por completo a su situación respecto a supuestos acreedores, limitándose tan sólo a tomar conocimiento del estado registral de las fincas y gravámenes que pesaban sobre ellas.

Cuarto. Que tampoco objetaba nada a los juicios ejecutivos, entablados por el actor contra el señor Solé, mientras y tanto no se había llegado a trabar embargo sobre determinados bienes de la propiedad de la contestante señora Tamarit, quien enterada de haberse realizado, se había apresurado a interponer tercera de dominio.

Quinto. Que parecía preocupar al actor que se hubiera acudido al Libro Diario para tomarse la inscripción preventiva de la compra, como si el Diario no pudiera ser utilizado sin dar lugar a sospechas; y que, precisamente, una de las finalidades de dicho Diario era amparar situaciones de compradores que, por tener algún perjuicio, pretendían y querían garantizar su operación.

Sexto. Que el actor en su demanda decía: «otro signo demostrativo del propósito fraudulento lo ofrece el precio seducientemente pagado, tanto por los inmuebles como por los muebles», y del hecho que comentaba se desprendería que, a su juicio, el precio pagado había sido muy inferior al real; que, de ser cierto, sería la única argumentación capaz de ser tomada en consideración, pero no era así, y se sometía al resultado de la prueba, ya que según el actor las fincas habían sido vendidas por precio inferior a su mitad.

Séptimo. Que, al parecer, el actor se hallaba enterado de la cuantía de las hipotecas que gravaban las fincas, por lo que se abstenía de relacionarlas en la contestación, pero si el actor se había enterado del detalle registral, era natural que la demandada se enterase antes de comprar, y siendo norma introducidas en muchas Notarías al prescindir de la relación de los gravámenes e hipotecas, nada tenía de extrañar que se hiciera en este caso, por lo que no veía la necesidad de esta referencia en el escrito de demanda, que tan sólo afectaba a vendedor y compradora, más a esta última.

Octavo. Que resultaba irrisoria para el actor la cantidad fijada para los bienes muebles, y se hablaba de ellos como si fueran nuevos, cuando en realidad se trataba de muebles viejísimos y deteriorados, propios para vender a un trapero, de un aparato de radio antiquísimo y de

media vajilla deterioradísima, sin ningún valor adquisitivo y de una lámpara sin importancia.

Décimo. Que en el hecho décimo de la demanda se hacía mención a la Granja Avícola embargada, propiedad de la demandada señora Tamarit, y se insistía sobre la tercera interpuesta; que como ello era asunto del Juzgado consideraba preferible esperar a su resultado.

Décimo. Que otro de los motivos de extrañeza del actor había sido el contrato suscrito con don Francisco Solé para la explotación de las fincas; que, según el actor, el señor Solé tenía un sueldo de setecientas pesetas y vivienda, y ello nada tenía de particular pues no era ninguna canonjía; que las condiciones laborales eran correctísimas, remitiéndose a la costumbre de la localidad de Morell y de la legislación laboral del campo en la provincia de Tarragona; que, por lo demás, la señora Tamarit tenía que nombrar a alguien que atendiera su hacienda, al no poderlo hacer ella por estar al frente de un negocio de droguería y venta de pintura en Tarrogoná, con su esposo, por lo que era lógico que el nombramiento hubiera recaído en el señor Solé antes que en otra persona, ya que éste le era conocido y le ofrecía garantías.

Undécimo. Que la demandada señora Tamarit era esposa de un prestigioso comerciante de Tarragona, pues de lo contrario tiempo le hubiera faltado a la actora para invocar la imposibilidad económica de la operación.

Duodécimo. Que con lo dicho tendría suficiente, pero que, según tenía sabido, la diligencia de embargo trabado por el actor sobre bienes del demandado señor Solé no había sido tan infructuosa como parecía indicar, ya que en dicha diligencia se había trabado embargo sobre los muebles que reseñaba y sobre una finca rústica que al propio tiempo describía; que si tan previsora hubiera sido la conducta maliciosa de la demandada señora Tamarit, en combinación fraudulenta con el codemandado señor Solé, no se comprende como dejara de consignar entre los bienes adquiridos los que habían sido objeto de embargo, ya que de los relacionados en la diligencia de embargo sólo se había interpuesto tercera de dominio sobre la granja avícola y parte del mobiliario, por lo que el silencio del actor sobre tan fundamental motivo si que era motivo de extrañeza.

Decimotercero. Que el actor era comerciante, y las letras de cambio solían ser medio frecuente en el comercio con fines de cambio, y a veces, de favor; que esto no eran más que conjeturas, pero nada sabía la demandada del motivo de la creación de unos cambiales librados por sumas de bastante importancia y con vencimiento ultrarápidos y casi simultáneos y poco frecuentes en operaciones comerciales; que llamaba la atención del Juzgado sobre este respecto de la cuestión, y celebraría que el actor explicara la causa de tales cambiales para desvanecer las sospechas que el asunto infundía, pues según noticias, por aquellas fechas el actor se hallaba encarcelado; que decía esto, pues frente a unas cambiales creadas por comerciantes en épocas de emergencia, al fin y al cabo sin efecto para tercero, existía un acto jurídico rodeado de todas las solemnidades, formalizando ante Notario y con todos los requisitos que exigía la Ley para el contrato de compraventa.

Decimocuarto. Que la oposición se hallaba perfectamente fundada, pues no era la defensa de unos derechos legítimamente adquiridos.

Invocaban los fundamentos de derecho que estimaba de aplicación pertinente, y terminaba suplicando que, en su día, se dictase sentencia por la que se absolviese de la demanda a la demandada señora Tamarit, con imposición de costas al actor, por su temeridad y mala fe;

RESULTANDO que conferido traslado para réplica a la parte actora, evacuó dicho trámite en su oportunidad mediante el correspondiente escrito, en el que dando por reproducidos los hechos mencionados en su escrito de demanda y adiciónarlos en los que estimaba necesario, y después de reproducir los fundamentos de derecho y rechazar por inaplicables los de contrario, terminaba suplicando se dictase sentencia de acuerdo con los pedimentos del suplico de demanda, con imposición de costas a los demandados; solicitando por otrosí el recibimiento a prueba;

RESULTANDO que conferido traslado para súplica a la representación de la demandada señora Tamarit, evacuó dicho trámite oportunamente, adicionando los hechos del escrito de contestación, y después de dar por reproducidos los fundamentos de derecho invocados en la contestación, terminaba suplicando se dictara sentencia por la que se absolviese a la demandada con imposición de costas a la actora, solicitando el recibimiento a prueba por medio de otrosí;

RESULTANDO que recibidos los autos a prueba, se practicaron, a instancia de la parte actora, las de confesión judicial de los demandados don Francisco Solé y Segura y doña Raimunda Tamarit Guiu; documental, pericial y testifical. A instancia de la demandada doña Raimunda Tamarit Guiu se practicaron las de confesión judicial del actor don Arturo Alabart Campmajó, documental, pericial y testifical;

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas, el Juez de Primera Instancia de Tarragona, con fecha 14 de julio de 1953, dictó sentencia cuya parte dispositiva es como sigue: Fallo que estimando como estimo la demanda deducida por don Arturo Alabart Campmajó contra don Francisco Solé Segura y doña Raimunda Tamarit Guiu, debo declarar y declaro rescindidos o revocados los contratos de compraventa celebrados entre los demandados reflejados en las escrituras autorizadas por el Notario de esta ciudad don Alberto Alabart Piella con fecha 28 de julio y 4 de agosto de 1951, condenando a los demandados a pasar por esta declaración, y decretándose la cancelación en el Registro de la Propiedad a favor de la señora Tamarit en méritos de la primera de las referidas escrituras con excepción de la relativa a la finca urbana número seis de la calle de San Rafael de Morell por estar inscrita a nombre de un tercero a favor del cual fué enajenada por la señora Tamarit, por lo que se condena a los demandados a indemnizar al actor de los daños y perjuicios que se le han ocasionado por las transmisiones de dominio de esta última finca. Con imposición de las costas procesales a los demandados.»

RESULTANDO que contra la anterior sentencia del Juzgado se interpuso recurso de apelación por la demandada doña Raimunda Tamarit Guiu, y sustanciada la alzada por sus trámites legales, la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona, con fecha 14 de abril de 1956 dictó sentencia, cuya parte dispositiva es como sigue: «Fallamos que revocando en parte y confirmando en cuanto no se oponga a la presente resolución, la sentencia dictada en 14 de julio de 1955 por el señor Juez de Primera Instancia de Tarragona, en pleito seguido por don Arturo Alabart Campmajó como demandante, contra don Francisco Solé Segura y doña Raimunda Tamarit Guiu como demandados; debemos desestimar y desestimamos la demanda en cuanto a sus pedimentos referentes a rescisión, revocación y nulidad del contrato celebrado entre los demandados reflejado en escritura autorizada por el Notario don Alberto Alabart Nella en 28 de junio de 1951, absolviendo de los mismos a los repetidos demandados; y estimándola en el resto, declaramos rescindido el contrato por ellos otorgado con fecha 4 de agosto

de 1951, condenándoles a estar y pasar por esta declaración; no se hace expresa imposición de costas en ninguna de las dos instancias.»

**RESULTANDO:** Sin constituir depósito, por la disconformidad de las sentencias, el Procurador de los Tribunales don Francisco Brualla Entenza, en nombre de don Arturo Alabart Campmá, ha interpuesto ante esta Sala, contra la sentencia de la Audiencia, recurso de casación por infracción de Ley, comprendido en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, estableciendo los siguientes motivos:

Primero. Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción de Ley por interpretación errónea y aplicación indebida del artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Transcribe a continuación el párrafo segundo del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y a continuación expone: Que en la demanda origen del pleito no se ha ejercitado una acción contradictoria del dominio, sino «única y exclusivamente la denominada acción Pauliana», que no contradice el dominio, sino que, precisamente, lo presupone; que la acción Pauliana no se dirige a obtener una declaración de inexistencia o de nulidad de la enajenación efectuada, por el deudor en favor del adquirente o en fraude del acreedor, lo que llevaría consigo la nulidad, la contradicción del dominio inscrito por el adquirente; y que dicha acción Pauliana parte de la base de que la enajenación se produjo válida y eficazmente, de que el comprador —si se trata como ahora de una compraventa— adquirió realmente el dominio de los bienes comprados. Que con dicha acción los acreedores no pretenden la propiedad de los bienes enajenados fraudulentamente, pues no piden que se declare que su dominio les pertenece a ellos, sino simplemente que tales bienes se reputen que se hallan aun en el patrimonio del deudor enajenante, a fin de poder perseguirlos ejecutivamente; que no tiene por objeto hacer reconocer un derecho de propiedad en favor de los acreedores, sino simplemente sortear el obstáculo que impide que éstos puedan ejecutar los bienes para, con su precio, cobrar sus créditos; que no es una acción que sea ejercitada por quien nunca ha dejado de ser propietario de la cosa reclamada contra el que sólo en apariencia lo es, sino que los acreedores reconocen que la propiedad de la misma fué transmitida al adquirente y sólo pretenden que se considere como si nunca hubiera salido del patrimonio del deudor, en tanto en cuanto sea necesario para con ello hacer efectivos sus créditos. Que la acción Pauliana persigue que la transmisión realmente operada y el dominio eficazmente adquirido por el titular actual y verdadero de la propiedad, se deshagan, no retroactivamente, sino ex nunc, mediante la retransmisión en sentido inverso de las cosas enajenadas en fraude del actor; que esa transmisión no podría tener lugar si no hubiera transmisión; que el tercero, cómplice en fraude, no podría retransmitir el dominio, si no fuera verdaderamente dueño, no podría, lógicamente, deshacerse una transmisión no hecha; que las acciones contradictorias del dominio son acciones meramente declarativas; el actor sólo pide y la sentencia se limita a declarar la inexistencia del dominio que se contradice; en cambio, por medio de la acción Pauliana se trata de hacer valer un derecho del demandante al «cambio jurídico» de la situación realmente existente, modificación que sólo puede producirse después, a consecuencia de la declaración judicial, a partir del momento en que se dicte la sentencia; y que, por tanto la acción Pauliana es, a diferencia de las contradictorias de dominio, una acción constitutiva. Que cuando las acciones meramente declarativas son estimadas en la sentencia, el órgano jurisdiccional declara como ya pro-

ducido o como no producido nunca —contradice— un efecto jurídico; y en el presente caso declararía que no se produjo nunca la adquisición del dominio por el titular aparente; pero la sentencia estimatoria de la declaración constitutiva no declara lo que ya se ha producido, sino que, a partir de una situación real y anterior, produce un cambio, que, pese al derecho del actor, ni se produjo antes ni podría producirse sin la sentencia misma; que la acción ejercitada en este pleito —la Pauliana— no es una acción contradictoria del dominio y, por tanto, no les es aplicable el párrafo segundo del artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. — Infracción de Ley por violación e inaplicación del apartado a) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en relación con el 76 de la misma. Transcribe el contenido de los apartados a) y b) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria y el 76 de la propia Ley, y expone seguidamente: Que la sentencia recurrida entiende que la rescisión producida por la acción Pauliana debe consignarse en el Registro de la Propiedad mediante una cancelación; que la acción Pauliana triunfante deshace una transmisión dominical fraudulenta, pero realmente efectuada, mediante una retransmisión del dominio al patrimonio del transferente, y ese efecto de la acción Pauliana no se produce retroactivamente, sino ex nunc, a partir del momento en que se dictó la sentencia estimando la acción; porque en la realidad jurídica hubo adquisición, que subsiste medio tempore, es decir desde que efectivamente se realizó hasta que se produjo, mediante la sentencia, la rescisión; que la cancelación del asiento en favor del adquirente extirparía del mapa hipotecario una realidad irreversible, que después de un período más o menos largo de vida real concluye por la transmisión en sentido inverso, retransmisión de ese derecho, el tercero al deudor fraudulento; que la sentencia estimatoria de la acción Paulina no extingue la adquisición, ni el dominio del adquirente, ni extingue la falsa apariencia registral de un derecho, sino que produce la retransmisión del dominio vivo al patrimonio del deudor para ponerlo al alcance de las acciones ejecutivas del acreedor defraudado. Que debido a la actuación ex nunc e in personam de la acción Pauliana, mientras la rescisión no se consume, no se produce ni puede producirse la inexactitud registral, y, en cambio, en el caso de una acción contradictoria de dominio el registro es inexacto ab initio, desde que se practicó la inscripción del acto traslativo nulo o aparente; que así como la sentencia estimatoria de una acción de nulidad o inexistencia extingue un derecho y debe provocar la cancelación del asiento inexacto correspondiente, la sentencia que estima la acción Pauliana provoca una transmisión del derecho existente a «otro adquirente, que no deja de serlo, por haber sido antes titular transferente del mismo derecho», y, por tanto la expresión registral adecuada no es una cancelación sino una inscripción de la nueva transferencia a favor del deudor; que basta pensar que la inexactitud la provocaría, no la extinción de un derecho, sino la falta de toma de razón de una modificación producida por la sentencia que admite la rescisión, esto es, produce el cambio; y que, precisamente, en el suplico de la demanda originaria de esta litis se pedía al Juzgado ordenar la inscripción de la rescisión en el Registro de la Propiedad.

Tercero. Amparado en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. — Infracción de Ley por violación y aplicación indebida del apartado b) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria; exponiendo a continuación: Que la infracción que denuncia consiste en que la sentencia recurrida estima que

la acción Pauliana triunfante debe constar en el Registro mediante una cancelación, aplicando indebidamente el apartado b) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria sólo aplicable al caso en que un derecho se extinga, nunca a un derecho que se transmite, aunque sea al que antes fué ya titular del mismo.

Cuarto. Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con carácter subsidiario para el caso de no estimarse los dos anteriores motivos. Infracción de Ley por violación e interpretación errónea del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en relación con el 76 de la propia Ley; y seguidamente expone: Que la interpretación errónea consiste en que la sentencia recurrida rechaza la posibilidad de hacer constar en el Registro la rescisión producida por la acción Pauliana, bien mediante una cancelación del derecho del tercero cómplice en el fraude, bien indistintamente, mediante una nueva inscripción a nombre del deudor fraudulento.

Quinto. Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. — Infracción de Ley por violación e interpretación errónea del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, en relación con el segundo de la misma Ley. Transcribe el recurrente el artículo segundo de la Ley Hipotecaria; y subrayando que los títulos en virtud de los cuales se extingue un derecho real cualquiera se inscribirán conforme al artículo segundo citado en el Registro de la Propiedad, expone a continuación: Que es evidente que la extinción de un derecho real de hipoteca por ejemplo debe hacerse constar en el Registro mediante la cancelación del asiento de inscripción correspondiente, pudiendo denominarse esa operación —como el artículo segundo denomina— «inscripción»; palabra que tiene varios sentidos, como dice Rosa Sartre y cuyas definiciones por dicho comentarista transcribe a continuación el recurrente. Que en el caso objeto del recurso en el suplico de la demanda origen del pleito se pedía que la sentencia ordenara la inscripción en el Registro de la Propiedad de la rescisión, y esta expresión puede y debe entenderse como equivalente a la de constatación o toma de razón de la rescisión en el Registro, mediante los asientos adecuados; que, por lo tanto, la petición es suficientemente comprensiva para estimar cumplido el requisito en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria; que, si contra lo que sostiene el recurrente en los anteriores apartados, se estimara que la acción Pauliana cae bajo la aplicación del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y que, por consiguiente, es preciso que la demanda se dirija simultáneamente a obtener la cancelación de la inscripción del contrato fraudulento, la sentencia recurrida infringe el artículo treinta y ocho de la mencionada Ley por interpretación errónea al considerar que la petición, contenida en el suplico de la demanda, de que se ordena la inscripción de la rescisión en el Registro no es bastante para entender cumplido el requisito que aquel precepto impone. Que la sentencia de esta Sala de 6 de marzo de 1923 afirma que el artículo 24 (hoy 38) de la Ley Hipotecaria no exige, como requisito único para que pueda ejercitarse una acción contradictoria del dominio o derechos reales inscritos, que previamente o a la vez se entable la de nulidad, bastando que la demanda se dirija a obtener la cancelación de la inscripción respectiva y estimada tal demanda es suficiente para determinar tal consecuencia, pues resultaría ilógico que, perdida la eficacia de un contrato rescindido, subsistiera la inscripción ocasionada por lo que después dejó de existir; y que, en el presente caso, la demanda se dirige también a la extinción del asiento registral practicado en virtud de la adquisición fraudulenta y se pide que, rescindido el contrato otorgado en fraude del

actor, se ordene, asimismo, la práctica del asiento adecuado para extinguir la inscripción correspondiente al contrato rescindido:

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Pablo Murga Castro;

CONSIDERANDO que revocada la sentencia pronunciada en el Juzgado de Tarragona por la Sala Segunda de la Audiencia de Barcelona y desestimada de modo parcial la demanda interpuesta por el antes actor y ahora recurrente en cuanto a sus pedimentos referidos a la rescisión, revocación y nulidad del contrato reflejado en la escritura de 28 de junio de 1951 sobre la compraventa de inmuebles llevada a cabo por los demandados, hoy recurridos, entre sí, revocación acordada por estimar que en la acción promovida, conducente a hacer efectivo su crédito sobre los bienes en fraude suyo transferidos no se ha solicitado al mismo tiempo la cancelación o nulidad de las inscripciones causadas en el Registro de la Propiedad; contra dicha sentencia del Tribunal de instancia, se alza el presente recurso y en su quinto motivo, amparado en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento, en él se denuncia la infracción, por violación y errónea interpretación, del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en su relación con el segundo del mismo texto legal, motivo que, dada su especial significación, debe ser objeto de examen en primer término:

CONSIDERANDO que sin entrar a discutir, como ya se dijo en la sentencia de 6 de marzo de 1954, si la acción de nulidad de un título dominical que ha causado inscripción en el Registro, o en el caso actual, si la acción revocatoria o Pauliana, es o no acción contradictoria del dominio y se entiende que sus efectos son meramente declarativos o revisten el concepto de constitutivos, es lo cierto que al establecerse en el suplico de la demanda, después de la petición de «que se declare (involucrando los caracteres diferenciados que tienen estos vocablos) rescindidos, revocados y anulados en fraude del actor-acreedor el contrato de compraventa celebrado» el que «se ordene la inscripción» en el Registro de la Propiedad de esta rescisión, revocación y anulación objeto del fallo» que ha de comprenderse que esta expresión envuelve, y así se debe entender, su asiento en los libros de la Oficina Hipotecaria de la nulidad correspondiente, ya que la inscripción existente constituye un obstáculo para que los bienes objeto de la enajenación realizada en fraude del legítimo acreedor vuelvan, por el camino de la retransmisión, al patrimonio del que fué vendedor; y como esto es lo que fué admitido por los juzgadores en uno y otro grado jurisdiccional, sin que se acordara la extinción de la inscripción debido a entender la Sala sentenciadora, con un criterio restrictivo, que el actor no había pedido, al sólo decir la inscripción que era su nulidad o cancelación lo que pretendía, y ello resulta del suplico respectivo, ha de concluirse que al no accederse a la petición deducida, que es evidente que el fallo dictado interpreta con error el artículo 38, en su relación con el segundo, ambos de la Ley Hipotecaria, por cuanto el concepto amplio y genérico de la palabra «inscripción» envuelve cualquiera declaración escrita que en el Registro se efectúe y que tenga por objeto tanto la constitución, reconocimiento, modificación o extinción del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos como su nulidad, cancelación e incluso anotación; y al ser estimado este motivo y proceder la casación de la sentencia dictada, es innecesario analizar los demás que se contienen en el recurso.

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de casación por infracción de Ley interpuesto por don Arturo Alabart Cammaja, promo-

vido contra la sentencia dictada en 14 de abril de 1956 por la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona, sentencia que casamos y anulamos; no ha lugar a hacer expresa oposición sobre el pago de las costas causadas; y librese a la citada Audiencia, por conducto del señor Presidente, la certificación correspondiente, con devolución del apuntamiento recibido.

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

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

En la villa de Madrid a 21 de noviembre de 1960; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Valencia, y ante la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de la misma capital, por doña Carmen Orduña Martí, de la que no consta profesión, asistida de su esposo don Juan José Díaz Rubio, con don Juan Sanmarino Casaña, industrial, todos de aquella vecindad, sobre resolución de contrato de arrendamiento, pendientes ante nos en virtud de recurso por injusticia notoria interpuesta por el demandado señor Sanmarino, representado por el Procurador don Juan Francisco Díaz Garrido, con la dirección del Letrado don Salvador García Vicente; habiendo comparecido, como recurrida, la demandada señora Orduña, representada y defendida, respectivamente, por el Procurador don Francisco Brualla Entenza y el Letrado señor Fuenmayor Champin:

RESULTANDO que, mediante escrito repartido al Juzgado número 2 de los de Primera Instancia de Valencia, el Procurador don Eduardo Tejada Martón, a nombre de doña Carmen Orduña Martí, asistida de su esposo don Juan José Díaz Rubio, formuló demanda, contra don Juan Sanmarino Casaña, que basó sustancialmente en los siguientes hechos:

Primero. Que la actora era propietaria de la planta baja izquierda, mirando a la fachada, de la casa número 32 de la calle de Juan de Mena, de Valencia.

Segundo. Que en virtud de contrato suscrito con el padre de la demandada, don Francisco Orduña Lloplis, fecha 1 de enero de 1948, se arrendó al demandado dicha planta baja, como local de negocio, en las condiciones siguientes: a) plazo de un mes y precio de 1.800 pesetas anuales, pagadas por mensualidades, renta que con los aumentos y reparaciones autorizadas, representaba entonces 218,20 pesetas; y b) el local se arrendó para vivienda del arrendatario y de su familia y para establecer la industria o negocio de venta de comestibles y frutas.

Tercero. Que en 16 de abril de 1957, don Juan José Díaz Rubio, como marido y legal representante de la actora, requirió al Notario don Luis Domenech Solís para que se constituyera en la referida planta baja y a su arrendatario, señor Sanmarino, le notificara que por fallecimiento de doña Carmen Martí Jarque, ocurrido el 15 de marzo de 1956, su única hija y heredera, la esposa del requirente, doña Carmen Orduña Martí, era la propietaria del local que el mismo llevaba en arrendamiento, y, al propio tiempo, para que realizara el Notario un reconocimiento del local y consignara, por diligencia, el estado y circunstancias del mismo, así como las observaciones que se hicieran notar; aceptado dicho requerimiento, el mismo día, el requirente y el

Notario autorizante se personaron en la repetida planta baja, y a la esposa del demandado, doña Amparo Anguiano Sanjuán, por no encontrarse el requirente en la misma, se le hizo el requerimiento en legal forma y les enseñó el local, manifestando dicha señora que con anterioridad lo tenía destinado, con la habitación que linda con la calle, a establecimiento para la venta de verduras y ultramarinos y frutas, observándose, por el Notario actuante, que entrando, a la derecha, la pared se halla chapada de azulejos y dos estantes, característicos de esta clase de establecimientos; el demandado, en 22 del mismo mes de abril, compareció en el estudio del Notario y, contestando a dicho requerimiento, manifestó que, aclarando las manifestaciones que tenía hechas su esposa en el acto del requerimiento, había de hacer constar que en el local de referencia vendía el mismo «los tejidos de damasco que fabrica en su taller de artesanía y confecciona en este local los cubres que allí mismo vende»; posteriormente, con motivo de ciertas reclamaciones del inquilino demandado, estuvo en el local en cuestión, con el esposo de la demandante, el Notario don José Asin Carreras, el 27 de noviembre de 1957, los que reconocieron el local en unión del señor Sanmarino, el cual, a preguntas del esposo de la actora, manifestó «que en el mes de abril último (de 1957) convirtió un cuarto trastero de la citada planta baja en un cuarto de aseo», lo que pudo observar el propio Notario, así como «que en la habitación de entrada de la citada planta baja no existe vestigio alguno de que en ella se halle establecido comercio ni industria alguna, no existiendo tampoco en la fachada de la planta baja señal alguna de que en ella exista comercio ni industria de ninguna clase»; así lo acreditaba con las copias de los respectivos requerimientos notariales, que presentaba bajo los números 6 y 7.

Cuarto. Que el demandado, en el año 1953, siendo la planta baja de referencia propiedad de la madre de la demandante, fué autorizado «para obrar en el patio (de la planta baja) una habitación para dormir sus hijos, reformar la cocina y el retrete, igual que reparar alguna otra cosa» que le hiciera falta; dichas obras autorizadas fueron realizadas por el demandado en el año 1953, por lo que no podían considerarse comprendidas las realizadas después, en abril de 1957, consistentes «en la transformación de un cuarto trastero en cuarto de aseo», cuando además había cambiado la persona de la propietaria, según se hizo saber al inquilino en el primero de los requerimientos anteriormente citados.

Quinto. Que de cuanto se dejaba expuesto, resulta que el demandado, sin permiso de la propietaria, había realizado en el local obras que modifican su configuración, y además había hecho desaparecer del local el comercio para el que fué arrendado, así como todo vestigio de que en el mismo se realizase cualquier clase de actividad mercantil, por lo que había convertido en simple vivienda (aunque privadamente pudiera vender algún damasco) lo que fué arrendado como local de negocio.

En Derecho invocó los artículos, entre otros, 5.º; número primero, y 114, causas sexta y séptima, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y terminó suplicando se dictara sentencia declarando resuelto el referido contrato de arrendamiento y condenando al demandado a desalojar la aludida planta baja y ponerla a disposición de la actora, dentro del plazo legal, con apercibimiento de lanzamiento, y condenándole al pago de las costas:

Fueron acompañados a este escrito los documentos, entre otros, que se dejan indicados, de contenido acorde con las referencias que de los mismos se extraen:

Resultando que, admitida la demanda a trámite para la sustanciación por las reglas establecidas para los incidentes, se confirió traslado de la misma, con empla-

zamiento, al demandado don Juan Sanmarino Casaña; y comparecido en su representación el Procurador don Miguel Mascarós Novella, presentó escrito de contestación, fecha el 11 de julio de 1958, consignando en lo esencial, bajo el capítulo de hechos: Que aceptaba el primero de la demanda; que no es exacto el contenido del hecho segundo; al señor Sanmarino no se le alquiló este bajo en el año 1929, sino que era inquilino del mismo desde el año 1922, siendo la renta inicial de 45 pesetas mensuales, según se acredita mediante el recibo de alquiler por dicho importe, correspondiente al año 1929, y otro del mes de septiembre de 1936, por la mitad de la renta que en el citado año había sido elevada a 50 pesetas al mes (documentos números 1 y 2); sin embargo, es cierto que en enero de 1948 el entonces propietario de la finca, don Francisco Orduña Llopis, autorizó al demandado para que en la planta baja en cuestión, que venía dedicándose exclusivamente a vivienda, pudiera establecer una industria o comercio además de su vivienda, conviniendo en aumentar la renta por tal motivo a 150 pesetas mensuales y suscribiéndose en dicha fecha el contrato de inquilinato acompañado a la demanda; el señor Sanmarino puso, en principio, una expendeduría de huevos y frutas, pero a poco hubo de cesar en tales actividades por no resultarles remuneradoras, y de acuerdo con don Francisco Orduña destinó la parte de local no utilizada como vivienda al negocio de tejidos, a que se había dedicado siempre, como artesano textil que era, en la especialidad de tejedor de sedas; el demandado tenía instalado un telar para la fabricación de cubres de damasco en la calle del Poeta Alberola, número 25, pero era en la planta baja, motivo de esta litis, donde se realizaba el acabado de los artículos que producía su taller y donde se vendían éstos al público, ejerciendo allí una doble actividad de industria y de comercio; además, en el propio local se hacían también monturas y el pasado de las mismas para la fabricación de tejidos de artesanía en general, lo que en términos del oficio se denomina «aviadura», realizándose este delicado trabajo para la mayor parte de los industriales textiles de la región valenciana y aun para muchos del resto de España, lo que constituía otra actividad industrial, aunque del mismo arte; para acreditar estos extremos, presentaba, bajo los números 3 al 7, una certificación del Sindicato Provincial Textil, donde estaba encuadrado el demandado, y cuatro cartas de distintos fabricantes de tejidos de seda con encargos de aviaduras, para el montaje de telares; y tampoco era cierto que la renta que se satisfacía por esta planta baja fuese ahora de 218,20 pesetas mensuales, como se afirma de contrario, puesto que el último recibo satisfecho fué el de diciembre de 1956, que presentaba (documento número 8), por un importe de 163,20 pesetas; que en cuanto al hecho tercero de la demanda, con referencia al primero de los requerimientos notariales que el marido de la actora dirigió al señor Sanmarino, ya había indicado en el hecho anterior cuanto interesaba al presente juicio, lo que aparece corroborado en dicha diligencia; y respecto al último requerimiento practicado, a cargo del Notario señor Asín, hacía notar que, al igual que en el caso anterior, el requirente señor Díaz se valió de una añagaza, pretextando otra finalidad y confundiendo al propio fedatario con sus manifestaciones; sólo así cabe explicar que en la diligencia conste como dicho por el señor Sanmarino, que en el mes de abril de 1957 había convertido un cuarto trastero de la planta baja en cuarto de aseo, cosa absolutamente incierta; en la diligencia, torpemente redactada, se atribuye también al señor Sanmarino la manifestación absurda de que en la habitación de entrada a la planta baja no existía vestigio de que se hallase establecido comercio o industria alguna,

de la que tampoco había señal en la fachada; esta afirmación y la referente al cuarto de aseo debieron ser hechas, en todo caso, por el propio requirente; por otra parte, no debía tener el Notario una clara idea de la actividad a que se dedicaba en parte el local, y creía que una actividad industrial exigía la existencia de maquinaria e instalaciones complejas, no necesarias para el trabajo que allí se desarrollaba; pero sobre este punto no fué para nada interrogado el requerido, y, en consecuencia, nada pudo aclararle al fedatario sobre tal particular acerca del cual no versaba el requerimiento; y que para las obras, el demandado hizo uso de autorización y obró en todo momento de completo acuerdo y conformidad con la propietaria. En Derecho alegó lo que estimó pertinente, y suplicó se dictara sentencia desestimando la demanda y absolviendo de ella al demandado, con expresa imposición a la actora de las costas del procedimiento:

RESULTANDO que al anterior escrito se acompañaron los documentos que se dejan referidos, entre otros, y además: a) la certificación del Sindicato Provincial Textil de Valencia—documento número 3—está expedida por su Secretario, fechada en 9 de julio de 1958, y dice así: «Que según antecedentes obrantes, aparece que don Juan Sanmarino Casaña se dedica a la actividad de tejedor artesano de seda (Arte V), en la fabricación de cubres de damasco, en su taller de la calle Poeta Alberola, número 25, de esta ciudad, y debidamente legalizado por la Delegación de Industria, y, por lo tanto, inscrito en este Sindicato Provincial Textil; hallándose domiciliado en la calle Juan de Mena, número 32, bajo izquierda, donde realiza el acabado de sus artículos que produce su taller»; b) el recibo de alquiler de diciembre de 1956—documento número 8—, salvo en lo que se refiere a la indicación del lugar del objeto arrendado, el nombre del inquilino, cantidad y fecha, es impreso y concretamente aparece así la siguiente frase: «... inquilino de la expresada habitación, ha satisfecho la cantidad de...»:

RESULTANDO que, recibido el pleito a prueba, ambas partes usaron los medios de confesión judicial, documental, reconocimiento judicial y testifical; habiéndose traído al ramo de la demandada una certificación librada por el Secretario del Colegio del Arte Mayor de la Seda, de Valencia, haciendo constar que, según los datos obrantes en las oficinas de esa Corporación, resultaba que don Juan Sanmarino Casaña pertenecía a ese Colegio, como industrial textil sedero, dedicado a la fabricación de cubres de damasco, verificando el acabado y la venta de los mismos en el taller que tenía instalado en la calle de Juan de Mena, número 32, bajo, izquierda, donde también hacía aviaduras para el montaje de telares, por encargo de otros industriales textiles:

RESULTANDO que, unidas a los autos las pruebas practicadas y celebrada vista pública a petición de la parte demandante, el Juez de Primera Instancia del número 1 de Valencia, con fecha 25 de septiembre de 1958, dictó sentencia, por la que desestimando la demanda formulada por doña Carmen Orduña Martín, asistida de su esposo don Juan José Díaz Rubio, absolvió de la misma al demandado don Juan Sanmarino Casaña, imponiendo de modo expreso a la actora de referencia las costas causadas en esta instancia:

Resultando que, apelada dicha sentencia por la representación de la demandante y sustanciada la alzada por sus trámites legales, la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valencia, con fecha 2 de mayo de 1959, dictó sentencia, por la que, revocando la del Juzgado y dando lugar a la demanda, se declara resuelto el contrato de arrendamiento de la planta baja izquierda de la casa número 32 de la calle de Juan de Mena, de dicha ciudad, que ocupa el demandado, al que se condena a desalojarla y po-

nerla a disposición de la parte actora, dentro del plazo legal, con apercibimiento de lanzamiento y con imposición al mismo de las costas de primera instancia, y sin hacer expresa condena de las causadas en este recurso:

RESULTANDO que, sin constituir depósito, por no ser conformes las sentencias dictadas por los Tribunales de Instancia, el Procurador don Juan Francisco Díaz Garrido, a nombre de don Juan Sanmarino Casaña, interpuso recurso por injusticia notoria, estableciendo los siguientes motivos:

Primero. Comprendido en la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, denunciándose como infringidos el artículo 114, en su causa sexta, por aplicación indebida, y, por interpretación errónea, el artículo 1.º de la Ley, calificado del arrendamiento en relación con los artículos 4.º y 5.º que contemplan el supuesto de coincidir el destino de vivienda y el de negocio de lo que es objeto de la locación, y seguidamente se expone: Que la Sala sentenciadora, a pesar de que no concreta los preceptos en que apoya su fallo, es evidente que al revocar la del Juzgado y acceder a la resolución del contrato, es porque conceptúa que existe la causa sexta del artículo 114, es decir, que admite la transformación del local de negocio en vivienda; que si la parte actora ha pretendido ampararse en obras que modifican la configuración del local, y al mismo tiempo ha sostenido la existencia de la transformación del local de negocio en simple vivienda, se ha de tener en cuenta y no confundir la variación del destino pactado con la causa invocada, puesto que para que se diera en forma procedente la causa de transformación de local de vivienda en negocio tendría que haber desaparecido toda actividad comercial, mercantil o industrial, y en el presente caso no ha sido así, sino que el señor Sanmarino conservó siempre el carácter mixto del arrendamiento de vivienda y local de negocio, aunque se variara el destino de que en vez de comestibles y fruta lo dedicara al negocio mercantil de venta de damascos y realización de operaciones industriales, como las de aviadura; el Juzgado de instancia, con criterio más acertado, examinó el problema y tuvo muy en cuenta el carácter predominante en el objeto del arrendamiento, haciendo una equiparación de los dos preceptos que la Ley contempla, el carácter mixto de la locación, es decir, los artículos 4.º y 5.º de la propia Ley, pero la Sala sentenciadora, en el único considerando que trata de rechazar los estimables razonamientos del Juzgado, admite la transformación del arrendamiento, quedando simplemente la vivienda, aunque reconoce la dedicación mercantil del demandado, admitiendo la explícita manifestación de que desapareció aquel comercio «venta de comestibles y frutas», y que tardíamente se ha querido presentar el negocio de tejidos, ya que los elementos probatorios no han podido desvirtuar el alcance de las manifestaciones hechas ante el Notario; parece admitir el ejercicio por parte del demandado del negocio de tejidos, pero al mismo tiempo sostiene que los elementos que lo prueban no han desvirtuado el alcance de las manifestaciones transcritas en el acta notarial, hábil contradicción para situar el problema como si se tratara de una cuestión de hecho, y que no lo es aunque roce problemas de hecho; no obstante, se formulará el motivo procedente por si se estimara el problema como cuestión de hecho; que centrado el presente motivo en que se contempla un arrendamiento de carácter mixto, que hay que tener muy en cuenta el carácter preponderante de su finalidad y utilización, se llegará a la conclusión de que, si cesó el negocio de comestibles y frutos, se dedicó el local al tráfico mercantil de venta de tejidos, venta que realiza un artesano que, por tanto, como artista, realiza sus trabajos en forma personal y directa y cuya

actividad entra dentro del concepto del artículo 1.º de la Ley para el local de negocio, ya que se ejerce con establecimiento abierto una actividad de industria y comercio, y como en el caso actual se da esta situación, perfectamente admitida por la sentencia de instancia y tácitamente estimada por la Sala sentenciadora, que parece rechazar por estimar que tardamente se ha querido presentar el negocio de tejidos, por lo que el supuesto que contempla la Sala vulnera los preceptos acotados, y que además han de ser aplicados restrictivamente, puesto que la Ley no incluye pretextos para que el propietario consiga resoluciones de contratos y desahucios de los arrendamientos, sino que determina causas concretas y que han de estar claramente demostradas para hacer viable la causa que se invoque, pero no acceder a pretensiones como en el presente caso de, con inexactitud, invocar una transformación de una vivienda con local de negocio (la vivienda, su finalidad primordial) sosteniendo que no hay actividad comercial por no dedicarse el uso pactado de venta de comestibles y frutos y silenciar la actividad fundamental del arrendatario de dedicarse a la elaboración artesana de damascos y realizar aviaduras para otros industriales en el referido local, y una cosa es el variar de destino lo arrendado y otra cosa es llevar a efecto una transformación en el arrendamiento, que aquí no se ha variado, ya que subsiste la vivienda y el local abierto ejerciendo actividad mercantil industrial; y que por ello resultan evidentes las infracciones que se denuncian y ha existido aplicación indebida de la causa sexta del artículo 114, siendo de observar que se ha rechazado por inexistente otra aparente causa alegada por la contraparte, es decir, obras que varían la configuración del local y sin consentimiento de la propiedad, que no es objeto del recurso, puesto que ambas sentencias en este extremo desechan la causa por su inexistencia evidente, pero que el recurrente consigna para poner de relieve las aviesas pretensiones de la parte actora demandado.

Segundo. Se ampara en la causa cuarta del artículo 136 de la invocada Ley, destacándose la siguiente prueba documental: A) La certificación de la Delegación Provincial de Sindicatos, aportada con la contestación a la demanda (documento número 3). B) La Certificación del Colegio de Arte Mayor de la Seda; ambos documentos acreditan de forma indudable la actividad mercantil industrial del señor Sanmarino y que ésta la ejerce en el local objeto de la litis, y aunque la Sala sentenciadora admite el hecho, como consigna que tardamente ha querido presentar el demandado el negocio de tejidos, remitiendo la sentencia al requerimiento notarial practicado en el mes de abril de 1957, a lo que en él consta se remite también el recurrente; y C) Recibo de renta, documento de la contestación número 8, que se refiere a la habitación; parece ser que la Sala sentenciadora infiere con la manifestación, transcrita por el Notario don Luis Domenech con mayor o menor exactitud, un reconocimiento de que no hay actividad mercantil e industrial, pero es que, además, si el requerimiento se hace al esposo y dentro de las cuarenta y ocho horas hábiles el señor Sanmarino hace constar que en dicho local vende los tejidos que fabrica en su taller de artesanía, no cabe dividir el contenido del documento, máxime cuando la contestación del requisito es la finalidad de dicha acta notarial y esta parte nunca negó que cesara la venta de comestibles y frutos, sino que admitió este hecho, pero no siendo causa de resolución el variar el uso pactado, es claro que no puede tenerse en cuenta la variación de su destino; en último término, también coadyuvan a la existencia de actividad mercantil los demás documentos acompañados con la contestación a la demanda pero destacan las dos certificaciones porque son la forma documental de

acreditar la actividad mercantil existente en el local y que por ello el Juzgado no dudó en estimar su existencia; si la Sala sentenciadora ha hecho estimación de que no existe actividad mercantil, lo ha hecho contradiciendo prueba indudable de su existencia, sin que además estas pruebas hayan sido contradichas por ninguna de las practicadas, por lo que es lógico y natural concluir estimando la actividad mercantil que contradice la posibilidad de estimar la causa sexta de resolución de contrato a que se ha hecho referencia, y al no tener en cuenta la Sala sentenciadora, en su fallo, la conclusión de las premisas fijadas, las pruebas documentales, vulnera la Ley, que aplica y desvirtúa los hechos que tan moderadamente dedujo el Juzgado al no estimar la existencia de la transformación y absolver de la demanda al señor Sanmarino.

RESULTANDO que admitido el recurso por la Sala y conferido traslado del mismo, para instrucción, a la parte recurrida, el Procurador don Francisco Brualla Entenza, a nombre de doña Carmen Orduña Martí, lo impugnó, alegando:

Al motivo primero. Que no respeta la declaración de hechos probados de la sentencia recurrida, ya que toda su argumentación se funda en el hecho de haber continuado el local dedicado al tráfico mercantil de la venta de tejidos, en contra de la afirmación rotunda, sentada por el Tribunal a quo de haber «cesado en el local de autos toda actividad comercial»; y no puede sostenerse que la sentencia admita la efectiva dedicación del local al nuevo comercio, como pretende el recurrente, porque claramente expresa que en el requerimiento notarial de referencia hizo constar el Notario que no observó «vestigio alguno de que allí se ejerciera el que tardamente ha querido presentar el demandado, de negocio de tejidos», lo que equivale a decir que el mismo no ha realizado esta nueva actividad mercantil, como fuera de tiempo ha querido poner de manifiesto; por consiguiente, no respetándose, en la fundamentación de este motivo, los hechos que declara probados la sentencia, el mismo no puede ser tomado en consideración y debe desestimarse, de acuerdo con la reiterada doctrina de esta Sala, contenida en sentencias de 8 de noviembre de 1948, 4 de junio de 1949, 20 de octubre de 1956 y 22 de enero de 1958.

Al motivo segundo. Que carece también de consistencia, porque, aparte de que ninguno de los invocados merece la consideración de documento auténtico, pues ni por sí mismos hacen prueba de su contenido ni contradicen textual o claramente lo afirmado por la Sala sentenciadora, la misma los ha tenido en cuenta al valorar la prueba, como se desprende de la afirmación que hace de que el Notario no observó en el local «vestigio alguno de que allí se ejerciera el que tardamente ha querido presentar el demandado, de negocio de tejidos»; puede ser cierto lo que se consigna en los referidos documentos, pero ellos no contradicen las afirmaciones de la sentencia, de que «el comercio de comestibles y frutos que estableció en el local... causó baja en el año 1951, habiendo cesado en el local de autos toda actividad comercial... sin que se observara (por el Notario autorizante del requerimiento, en el año 1957) vestigio alguno de que allí se ejerciera el que tardamente ha querido presentar el demandado, de negocio de tejidos»; porque esta nueva actividad la ha querido presentar después el demandado, cuando habían transcurrido más de seis años, dedicando el local exclusivamente a vivienda, y luego de ser demandado; debiéndose consignar, porque el recurrente reproduce la diligencia del acta de requerimiento que practicó el Notario don Luis Domenech, que a continuación de dicha acta existe otra, autorizada por el Notario don José Asín Carreras, en 27 de noviembre de 1957, en que el propio Notario da fe de que ni en el local de autos ni en su

fachada existe vestigio alguno de que en el mismo se halle establecido comercio ni industria alguna; cuyo documento, valora la sentencia recurrida al consignar los hechos que declara probados; por consiguiente, también debe ser desestimado este motivo, de acuerdo con la doctrina de esta Sala, sentada en sus sentencias de 4 de diciembre de 1954, 24 de enero y 15 de febrero de 1956 y 3 de enero de 1957.

RESULTANDO que la Sala declaró conclusos los autos para sentencia, previa formación de nota:

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Baltasar Rull Villar;

CONSIDERANDO que el primer motivo del recurso, al amparo de la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, trata de imputar a la sentencia recurrida un error de interpretación atribuyéndole la confusión de variación de destino del local arrendado con lo que es variación de actividad mercantil, para lo cual parte de la premisa de que no desapareció toda actividad industrial o mercantil cuando la sentencia afirma lo contrario, con lo cual el motivo del recurso se monta sobre unos hechos distintos, sin atacar previamente y por la vía adecuada los que constituyen la base de la sentencia recurrida, por lo que la alegación del recurrente viene a constituir una incongruencia inadmisibile.

CONSIDERANDO que en el motivo segundo se alega como notorio el error de hecho de que se partía como supuesto en el motivo primero, invocándose como medios documentales de demostrarlo dos certificaciones: una de la Delegación Provincial de Sindicatos y otra del Colegio del Arte Mayor de la Seda, que no tienen por sí el carácter exigido para esta finalidad a los documentos, puesto que su contenido viene a ser el de un mero informe y no el de una constatación objetiva de un hecho, para lo que carecen de competencia por caer fuera del ámbito de su función; y en cuanto a la contestación dada al requerimiento notarial por el arrendatario como aclaración a la de su esposa, es una afirmación no solamente gratuita por improbada y recusable por el interés de la parte, sino que, aunque fuera cierta, se produce al margen de un tiempo al que se contraen la demanda y la sentencia, que por ello la califica de tardía o extemporánea para neutralizar la acción ejercitada.

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto a nombre de don Juan Sanmarino Casado, contra la sentencia dictada por la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valencia, con fecha 2 de mayo de 1959, en los presentes autos, condenamos a dicho recurrente al pago de las costas causadas en este Tribunal Supremo, y libérese a la expresada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los actos 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 de la Plaza.—Luis Vascas.—Francisco Arias.—Eduardo Ruiz.—Baltasar Rull, Rubricados.

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

#### SALA QUINTA

#### Secretaría

Por el presente anuncio se hace saber, para conocimiento de las personas a cuyo favor hubieren derivado o derivaren de-

rechos del acto administrativo impugnado y de quienes tuvieren interés directo en el mantenimiento del mismo, que por don Teodoro Porral Batán se ha interpuesto recurso contencioso-administrativo sobre revocación de acuerdo del Consejo Supremo de Justicia Militar de fecha 14 de septiembre de 1960 («Diario Oficial» número 223), que clasificó el haber pasivo mensual del recurrente, en su calidad de Guardia Civil retirado, y del dictado por el propio Organismo con fecha 18 de noviembre de igual año, que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra el primero, pleito al que han correspondido el número general 5.223 y el 24 de 1961 de la Secretaría del que suscribe.

Y para que sirva de emplazamiento a las referidas personas, con arreglo a los artículos 60 y 64, en relación con los 29 y 30, de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con la prevención de que si no comparecieren ante la susodicha Sala de este Tribunal dentro de los términos expresados en el artículo 66 de la misma, les parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho, se hace público en cumplimiento de providencia fecha 6 de marzo de 1961.

Madrid, 10 de marzo de 1961.—El Secretario, José Benítez.—1.228.

Por el presente anuncio se hace saber, para conocimiento de las personas a cuyo favor hubieren derivado o derivaren derechos del acto administrativo impugnado y de quienes tuvieren interés directo en el mantenimiento del mismo, que por don José Carmona Nieto se ha interpuesto recurso contencioso-administrativo sobre resolución del Ministerio de la Gobernación que le retiró del Cuerpo de Policía Armada y de Tráfico, a que pertenecía, pleito al que han correspondido el número general 5.251 y el 28 de 1961 de la Secretaría del que suscribe.

Y para que sirva de emplazamiento a la referida persona, con arreglo a los artículos 60 y 64, en relación con los 29 y 30, de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con la prevención de que si no compareciere ante la susodicha Sala de este Tribunal dentro de los términos expresados en el artículo 66 de la misma le parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho, se hace público, en cumplimiento de providencia fecha 13 de marzo de 1961.

Madrid, 16 de marzo de 1961.—El Secretario, Ramón Pajarón.—1.333.

## JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

### ALCOY

Don Julio Antonio Llovet Alabau, Juez de Primera Instancia de la ciudad de Alcoy y su partido.

Hago saber: Que en este Juzgado y con el número 134 de 1959 se tramitan autos de juicio ejecutivo a instancia del Banco Hispano Americano contra don Juan Beneyto Beneyto, sobre reclamación de pesetas 900.750, en cuyos autos, por providencia de hoy, he acordado sacar a pública subasta, por segunda vez y rebaja del 25 por 100 de la tasación y en un sólo lote, las siguientes fincas:

1.ª Un trozo de tierra solar situado en término de Bañares, partida de Fontaneres, en forma de escuadra, cuyos lados tienen de fachada, el menor, 35 metros, y el mayor, 82, ocupando una superficie de 675 metros cuadrados aproximadamente, linda: lado menor, al Norte, en una extensión de 8.60 metros, con calle en proyecto; en una extensión de 5.50 metros, Oeste, calle, y Este, propiedad del propio señor Beneyto. Lado mayor, en

sus 82 metros linda, al Norte, en propiedad del comprador; Sur, calle en proyecto; Oeste, calle en proyecto, y Este, camino. Sin cargas, inscrita al folio 151, libro 126 de Bañares, tomo 437, inscripción 1.ª

2.ª Un trozo de tierra solar situado en término de Bañares, partida Fontaneres, que forma un rectángulo cuya medida es 55 metros al lado Sur por 28 metros de fondo, o sea, una superficie total de 1.450 metros cuadrados, lindante por los cuatro puntos cardinales por el resto de la finca de que ésta se segregó. Inscrita al folio 194 del tomo 421, libro 123 de Bañares, partida de Fontaneres, comprensivo de 15 áreas y 30 centiáreas, equivalente a una hanegada tres cuartas y dos cuartillas, aproximadamente; linda ante: Norte y Sur, resto de la finca que se reservan los vendedores; Este, tierras particulares, camino en medio, y Oeste, Juan Beneyto Beneyto, inscrita al folio 202 del tomo 427, libro 124 de Bañares, finca 874, inscripción 1.ª

La subasta tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado el día 12 de abril, a las doce horas, y serán condiciones las siguientes: Servirán de tipo para la subasta de los anteriores bienes la cantidad de trescientas nueve mil trescientas setenta y cinco pesetas, de la que ya se ha rebajado el 25 por 100, y los licitadores que quieran tomar parte en la misma deberán consignar previamente el 10 por 100 de dicha cantidad, y no se admitirán posturas que no cubran las dos terceras partes de dicho tipo. La falta de títulos de propiedad ha sido sustituida por la certificación del Registro de la Propiedad, y los licitadores que quieran tomar parte en la misma se conformarán con los mismos y no tendrán derecho a reclamar otros.

Dado en Alcoy a 14 de marzo de 1961. El Juez, Julio Antonio Llovet Alabau.—El Secretario (ilegible).—1.857.

### BARCELONA

En virtud de lo dispuesto por el señor Juez de Primera Instancia del Juzgado número 11 de Barcelona, en proveído de fecha 24 de enero del corriente año, dictado en los autos de procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, promovidos por don Juan Castells Martí contra don Eugenio Altisent y Bosch, por el presente se anuncia la venta en pública subasta, por tercera vez, de los bienes especialmente hipotecados, sin sujeción a tipo, y término de veinte días, cuya finca es la que sigue:

Casa señalada con el número 36 en la calle de San Jaime, de la villa de Calaf, compuesta de bajos y cuatro pisos, cubierta de tejado, que con sus patios ocupa un solar de superficie de 276 metros cuadrados. Lindante: Por su frente, con dicha calle, y por su derecha entrando, con don Cándido Closa; por su izquierda, con edificio de la Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros, y por su espalda, con camino de Las Portellas. Inscrita la hipoteca en el Registro de la Propiedad de Igualada, al tomo 878, libro 28 de Calaf, folio 121, finca número 1.049, inscripción tercera.

Valorada la descrita finca en la escritura de constitución de hipoteca en la cantidad de doscientas mil pesetas.

La celebración del remate tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en el Palacio de Justicia, salón de Víctor Pradera, piso bajos, el día 28 de abril próximo, y en hora de las once y media de su mañana, bajo las condiciones siguientes:

Primera. La subasta se celebrará sin sujeción a tipo.

Segunda. Para tomar parte en la subasta deberán los licitadores consignar

previamente en la Mesa del Juzgado o en el establecimiento público destinado al efecto una cantidad igual, por lo menos, al 10 por 100 efectivo del tipo de la segunda subasta, que es el 75 por 100 del valor de la finca objeto de la subasta, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Tercera. Que los autos y la certificación del Registro de la Propiedad se hallan de manifiesto en Secretaría, para que puedan ser examinados por los que deseen tomar parte en la subasta, haciéndose constar que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación de la finca, y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor, continuarán subsistentes, entendiéndose asimismo que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate, así como que los gastos de éste y demás, hasta la posesión de los bienes, serán de cargo del rematante.

Barcelona, 26 de enero de 1961.—El Secretario, Federico Sainz de Robles.—1.824.

En virtud de lo acordado por el señor Juez de Primera Instancia del Juzgado número 7 de los de Barcelona, en providencia de la fecha, dictada en los autos de procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria que se siguen en este Juzgado, promovidos por Viajes Fram-Inter, Ltda., contra doña Nuria Romagosa Massana, por el presente se anuncia sacar a pública subasta por segunda vez, término de veinte días y con la rebaja del 25 por 100 del precio estipulado en la escritura de deudor, la finca hipotecada siguiente:

Porción de terreno edificable sito en el término de Corbera de Llobregat, lugar llamado Saulons, de superficie 2.675 metros 80 decímetros cuadrados, equivalentes a 70.823 palmos, 7 décimos, también cuadrados, de forma rectangular, lindando: Por su frente, Sur, con la calle de Santa Teresa, abierta en la finca de que procede, en una línea ligeramente quebrada de 25 metros 9 decímetros y 39 metros y 1 centímetro; por la derecha entrando, Este, en una línea de 30 metros 90 centímetros, con resto de la mayor de que procede, en porción destinada a una escalera en proyecto que ha de comunicar la calle de Santa Teresa con la calle de Can Planas; por la izquierda, Oeste, en una línea quebrada de 32 metros y 25 metros 97 centímetros, con terrenos del resto de la finca matriz de que procede, y por detrás, Norte, en una línea ligeramente quebrada de 40 metros y 14 metros 40 centímetros, con la calle de Can Planas, abierta en la finca de que procede. Inscrita al folio 29 del tomo 789 del archivo, antes 1.566, libro 27 del Ayuntamiento de Corbera de Llobregat, inscripción 1.ª, finca número 1.340.

Que la reseñada finca hipotecada fué valorada en la escritura de hipoteca en la cantidad de 182.000 pesetas, de las que rebajadas el 25 por 100 sale en esta segunda subasta por la cantidad de 136.500 pesetas.

Que el acto del remate tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en el Palacio de Justicia, el día 28 de abril próximo, a las once horas, y bajo las condiciones siguientes:

Que para tomar parte en la subasta deberán los licitadores consignar en la Mesa del Juzgado o en el establecimiento público destinado al efecto una cantidad igual, por lo menos, al 10 por 100 en efectivo metálico del precio por que sale a subasta la finca, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Que los autos y las certificaciones del Registro a que se refiere la regla cuar-

ta 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 ejecutante, continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos.

Que servirá de tipo para la subasta el precio reseñado y que no se admitirán posturas inferiores a dicho tipo, y que los gastos del remate, pago de derechos reales y demás inherentes a la venta, serán de cuenta del rematante.

Barcelona, 13 de marzo de 1961.—El Secretario (ilegible).—1.823.

#### LLANES

Don Alvaro Galán Menéndez, Juez de Primera Instancia del partido judicial de Llanes,

Hago saber: Que en este Juzgado de mi cargo se tramita a instancia de la Procuradora doña Gloria Ampudia Vega expediente sobre declaración de fallecimiento de don Felipe Jesús Vázquez Rodríguez, hijo legítimo de don Claudio y doña Remedios ambos fallecidos, habiéndose ausentado de su domicilio de Boquerizo (Ribadedeva-Colombres), como emigrante para la República de Cuba el 12 de enero de 1920, desde cuyo punto se tuvieron sus últimas noticias el 8 de septiembre de 1930.

Y para que conste y a los efectos de lo que dispone la Ley de 30 de diciembre de 1939 sobre declaración de fallecimiento expido el presente, que se insertará en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Llanes a 2 de marzo de 1961.—El Juez, Alvaro Galán.—El Secretario, P. H., Alfredo Martín.—1.820.

#### MADRID

En virtud de providencia dictada con esta fecha por el Juzgado de Primera Instancia número dos de esta capital, en los autos de juicio especial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, promovidos por doña Celia Mingorance Mochón, como acreedora solidaria en unión de doña Antonia Mochón Rodríguez y don Antonio Mingorance Mingorance contra doña Mercedes Nanclares López, asistida de su esposo don Luis Alfaro González, sobre reclamación de un préstamo de 90.000 pesetas, se ha acordado sacar a la venta en pública subasta, por primera vez, la finca hipotecada, cuya descripción es la siguiente:

«Piso ático exterior derecha de la casa número cincuenta y cuatro de la calle de Gaztambide de esta villa de Madrid; tiene su entrada a la derecha subiendo por la escalera, y con arreglo a ella linda derecha, entrando, con patio de luces y casa número cincuenta y seis de la calle de Gaztambide; a la izquierda, con piso exterior izquierda y al fondo, con la calle de Gaztambide; teniendo al frente rellano de la escalera. Se halla distribuido en cuatro dormitorios, comedor hall, vestíbulo, cocina, cuarto de baño, aseo de servicio, despensa y dos terrazas. Tiene una superficie de ochenta y tres metros noventa decímetros cuadrados y le corresponde una participación en los elementos comunes del inmueble de dos enteros setenta y una centésima por ciento y con arreglo a ella vota su titular y abona los gastos, excepto los que origine la escalera y el ascensor a los que contribuirá con una cuota de tres enteros veintisiete centésimas por ciento. A este piso le corresponde el cuarto trastero número dos, situado en la planta de sótanos inscrita en el Registro de la Propiedad número 5 de esta capital, en el tomo 602 del archivo, folio 127, finca número 20.181, inscripción cuarta.»

Para la celebración de dicha subasta se ha señalado el día veintiséis de abril próximo, a las doce horas, en la Sala Audiencia de dicho Juzgado, y tendrá lugar bajo las condiciones siguientes:

Primera. Servirá de tipo para la subasta la cantidad de ciento setenta mil pesetas pactada en la escritura de préstamo, sin que se admitan posturas inferiores a dicho tipo.

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

Tercera. La consignación de la totalidad del precio habrá de hacerse dentro de los ocho días siguientes al de la aprobación del remate.

Cuarta. Se advierte a los licitadores que los autos y la certificación del Registro a que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, están de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado; que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación, y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere al crédito de la parte actora, continuarán subsistentes y sin cancelar, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Dado en Madrid a diecisiete de marzo de mil novecientos sesenta y uno.—El Juez de Primera Instancia (ilegible).—El Secretario (ilegible).—1.819.

\*

En virtud de providencia dictada en procedimiento promovido por el Procurador señor Guinea, en nombre de Actividades Técnico Comerciales, S. A. (Ateco, Sociedad Anónima), contra don José Velasco Valcárcel, sobre pago de pesetas, se sacan a la venta en pública subasta y por primera vez cuatro autocamiones marca «Pegasc», modelo Z-207, de potencia fiscal 34 HP., matriculas verdes, M-39817, 39807, 39782 y 39751, que se encuentran depositados en esta capital, calle de Cáceres, número 39.

Para cuyo remate se ha señalado, en este Juzgado de Primera Instancia número 6, el día 22 de abril próximo, a las once de su mañana, haciendo constar que dichos vehículos salen a subasta en la cantidad de 599.664 pesetas, en que fueron tasados en la escritura de préstamo, no admitiéndose postura alguna que sea inferior, debiendo consignar previamente una cantidad igual, por los menos, al 15 por 100 de dicho tipo, y que los autos y la certificación del Registro a que se refiere la regla 2.ª del artículo 82 de la vigente Ley de Hipoteca Mobiliaria están de manifiesto en Secretaría.

Dado en Madrid para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», diario «El Alcázar», y fijación en los tablones de anuncios del Excmo. Ayuntamiento de esta capital y de este Juzgado, a 17 de marzo de 1961.—El Secretario (ilegible).—1.844.

\*

En virtud de lo acordado en providencia de esta fecha dictada por el ilustrísimo señor don Carlos de la Cuesta y Rodríguez de Valcárcel, Magistrado, Juez de Primera Instancia número 21 de los de esta capital, en los autos de procedimiento judicial sumario a que se refiere el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, promovidos por don Vicente Irazzo Enguita y doña Vicenta Domínguez Rubio, representados por el Procurador don Manuel Oterino Alonso, sobre reclamación de un

préstamo hipotecario, se saca a la venta en pública subasta por primera vez la siguiente finca, que aparece hipotecada en la escritura base del procedimiento:

Una casa con terreno destinado a jardín, en el sitio de San Ildefonso, llamado también La Granja, término municipal del mismo nombre, distrito hipotecario y provincia de Segovia, en la calle de la Botica, donde le corresponde el número 4, con superficie de 523,57 metros cuadrados. Linda: Por la derecha entrando, con casa número 2 de dicha calle y el jardín de la propia finca número 2; por la espalda, con el mencionado jardín, y por la izquierda, con la casa número 6 de la repetida vía pública y con la calle de Almacenes, por la cual tiene también su entrada el jardín de la finca que se destina. Se ignora quiénes sean los propietarios de los inmuebles colindantes. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Segovia, por la quinta, al folio 156 del tomo 2.306, libro 23, finca número 860 duplicado.

La referida subasta tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en la casa número 1 de la calle del General Castaños, de Madrid, el día 26 de abril próximo, a las once horas, bajo las siguientes condiciones:

Primera. Servirá de tipo para la subasta la cantidad de 250.000 pesetas, fijada a tales fines en la escritura de préstamo origen del procedimiento, no admitiéndose posturas que no cubran las dos terceras partes de expresado tipo.

Segunda. Para tomar parte en el acto deberán consignar previamente los licitadores en la Mesa del Juzgado o en el establecimiento público destinado al efecto, por lo menos, el 10 por 100 del tipo referido, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Tercera. Los autos y la certificación del Registro de la Propiedad a que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria se hallarán de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado; se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación y que las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del acto, continuarán subsistentes, entendiéndose también que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Dado en Madrid a 16 de marzo de 1961 para su publicación, con veinte días hábiles, por lo menos, de antelación al señalado para la subasta, en el «Boletín Oficial del Estado».—El Secretario, H. Bartolomé.—Visto bueno, el Juez, Carlos de la Cuesta.—1.822.

\*

El señor Juez de Primera Instancia número quince de Madrid, por el presente hace saber la existencia en dicho Juzgado, sito en la casa número uno de la calle de General Castaños, de esta capital, de expediente promovido por don Luis González Rodríguez, para la declaración de nulidad y expedición de duplicados por extravío de los títulos de comercio siguientes:

28 acciones de la «Compañía Telefónica Nacional de España, S. A.», por un valor nominal de 500 pesetas cada una, números 5.245.594 al 5 y 2.525.354/72, así como las 4.577.154/60.

Dado en Madrid a 15 de marzo de 1961. El Juez, José López Borrasca.—El Secretario, Nicolás Cortés.—1.845.

#### MURCIA

En virtud de lo mandado por el señor Juez de Primera Instancia número 3 de esta capital, en providencia del día de ayer, recaída en el procedimiento del ar-

título 131 de la Ley Hipotecaria, que se sigue a instancia del Procurador don Jerónimo Mateos Campillo, en nombre de don Adolfo Clemente Lucas, contra don Emilio Fernández Gaspar y su esposa, doña Josefina Salazar Hernández, en reclamación de 345.000 pesetas por principal, intereses y costas, siendo los demandados mayores de edad y de esta vecindad, con domicilio en la calle Mateos, número 53, el cual ha sido designado como tal para notificaciones y demás diligencias, en la escritura de constitución de hipoteca, por el presente se hace saber haberse acordado en dicho proveído, sacar a la venta en primera y pública subasta la finca urbana hipotecada que luego se expresará, por término de veinte días hábiles, señalándose para el remate el día 10 de mayo próximo y hora de las once, en la Sala Audiencia de este Juzgado, bajo las condiciones siguientes:

Que los autos y certificación del Registro de la Propiedad relativo a la situación de la finca que se subasta están de manifiesto en esta Secretaría, para ser examinados, durante las horas de Audiencia, por cuantos lo deseen, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación; que las cargas y gravámenes anteriores y preferentes quedarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate; que servirá de tipo para la subasta el pactado en la escritura de hipoteca, que asciende a 500.000 pesetas, no admitiéndose posturas que sean inferiores a dicho tipo; que podrán hacerse en calidad de ceder el remate a tercera persona, siendo requisito indispensable para ser admitido a la licitación la previa consignación en la Mesa del Juzgado o en establecimiento público destinado al efecto del 10 por 100, por lo menos, del repetido tipo, y que el acreedor demandante podrá concurrir como postor a la subasta, sin necesidad de consignar cantidad alguna, para tomar parte en la licitación.

Finca objeto de la subasta: Una casa situada en esta ciudad de Murcia, Barrio de San Benito, calle de Bateos, señalada antes con el número 33, hoy con el 53, se compone de tres plantas y otras más de ático. La edificación a tres plantas comprende la total superficie, que es de 105 metros cuadrados, pues sólo hay un patio muy pequeño de luces, y la planta de ático comprende 80 metros. Medida recientemente, la superficie total del inmueble es de 118 metros cuadrados; lindando: Por la derecha al entrar o Mediodía, otra casa de don José Soler, señalada antes con el número 39, hoy 55; por la izquierda o Norte, la de don Vicente Matéu; espalda o Levante, dicha casa de don Vicente Matéu y otra de don Juan Beltrán Aliaga, y frente o Poniente, la calle expresada de su situación. Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de esta capital al libro 1 de la sección primera, folio 211, finca 66, inscripción 1.<sup>a</sup>

Murcia, 7 de marzo de 1961.—El Secretario, Eduardo Tejada.—1.821.

#### ORENSE

El Magistrado-Juez de Primera Instancia de la ciudad de Orense y su partido,

Hace público, a los fines del artículo 2.042 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en este Juzgado y a solicitud de don Pelisario Feijoo Fernández, mayor de edad, casado, propietario y vecino del barrio de La Rabaza, de esta ciudad de Oren-

se, se tramita expediente para la declaración de fallecimiento de su hermana de doble vínculo doña María Manuela Feijoo Fernández, nacida en la parroquia de Santa María de Nogueira (Chantada) el 31 de diciembre de 1903 y vecina que fué del ex-presado Rabaza, de donde se ausentó para la República Argentina, no teniéndose noticias de la misma desde el año 1930.

Dado en Orense a 9 de marzo de 1961.—El Juez (ilegible).—El Secretario (ilegible).—1.837. 1.<sup>a</sup> 25-3-961

#### SEVILLA

Don José Cámara Carrillo, Magistrado, Juez de Primera Instancia del Juzgado número uno de esta ciudad.

Hago saber: Que en dicho Juzgado se tramitan autos ejecutivos a instancia de don Antonio Romero Vela contra don José María Molero de Aspe y doña Rocío Pelión de León sobre cobro de cantidad, se saca a pública subasta para su venta en el mejor postor y término de veinte días, la finca hipotecada siguiente:

«Suerte de tierra dedicada al cultivo de cereales, con casa de labor, en el pago de Asomadilla y Cantorales, término municipal del Viso del Alcor. Tiene una superficie de cinco hectáreas 18 áreas y 89 centiáreas. Linda: al Norte, con tierra calma y olivar de Manuel Jimeno Franco; al Sur, con Baldomero Huerto Figueroa, hurto del Moreno y Grupos Escolares; al Este, con camino vecina de Tocina y huerto del Moreno y al Oeste, con vereda del monte.»

Para la celebración de dicho acto se ha señalado el día veintisiete de abril próximo, a las doce de su mañana, en los estrados de este Juzgado, calle Almirante Apodaca (Palacio de Justicia), estableciéndose al efecto las siguientes estipulaciones:

1.<sup>a</sup> Servirá de tipo para la subasta la suma de trescientas cincuenta mil pesetas, no admitiéndose postura alguna inferior a dicho tipo.

2.<sup>a</sup> Para tomar parte en la subasta será requisito indispensable consignar en la mesa del Juzgado o en el establecimiento destinado al efecto el 10 por 100 del tipo señalado para la misma.

3.<sup>a</sup> Los autos y la certificación del Registro estarán de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado, y todo licitador se entiende que acepta como bastante la titulación obrante en los autos.

4.<sup>a</sup> Asimismo se entiende que todo licitador acepta las cargas y gravámenes anteriores y las preferentes, si los hubiere al crédito del actor, y que continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Dado en Sevilla a catorce de marzo de mil novecientos sesenta y uno.—El Juez de Primera Instancia, José Cámara Carrillo.—El Secretario (ilegible).—1.817.

#### VALENCIA

Don Daniel Ferrer Martín, Magistrado, Juez de Primera Instancia del número 1 de Valencia.

Por el presente hago saber: Que en este Juzgado se tramitan autos juicio ejecutivo número 120 de 1955, promovidos por el Banco Español de Crédito, Sociedad Anónima, representado por el Procurador don Ignacio Zaballos Ferrer, contra don Enrique Colomer Miguel y otros,

sobre pago de cantidad, en cuyos autos he acordado sacar a la venta en pública subasta, por término de veinte días, segunda vez y con la rebaja del 25 por 100 de su tasación, los bienes inmuebles embargados como de la propiedad del demandado don Enrique Colomer Miguel, siguientes:

#### Primer lote

I. Tres hanegadas poco más o menos o lo que haya, equivalente a 24 áreas 93 centiáreas de tierra secano, en término de Játiva, partida de Bixquert, plantada de olivos y con derecho al pozo que hay en la total finca; lindantes dichas tres hanegadas, por Levante, con tierras de los herederos de Ramón Pastor; Mediodía, con la carretera de Alicante; Poniente, con la misma carretera, y Norte, con el olivar de Barceló. Tiene su entrada por una senda que parte de dicha carretera. Inscrita en el tomo 129, libro 40 de Játiva, folio 280, finca número 5.713, inscripción segunda. Justipreciada en doce mil pesetas (12.000).

#### Segundo lote

II. Una casa compuesta de bajos y dos pisos altos, en la calle de San Pedro, número 11, Játiva; lindante: Por los lados, con la de Vicente Payá y Vicente Bellver, y fondo, José Vidal. Inscrita en el tomo 129, libro 40 de Játiva, folio 233, finca 5.710, inscripción segunda. Justipreciada en doscientas treinta mil pesetas (230.000).

Para el remate, que tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en el Palacio de Justicia, plaza de la Glorieta, se ha señalado el día 27 de abril próximo a las once horas, con las condiciones siguientes:

1.<sup>a</sup> Los inmuebles salen a licitación por segunda vez y con rebaja del 25 por 100 de su tasación, y no se admitirán posturas que no cubran las dos terceras partes de dicho avalúo, con la deducción expresada; pudiendo hacerse a calidad de ceder el remate a un tercero.

2.<sup>a</sup> Para tomar parte en la subasta, deberán los licitadores consignar previamente una cantidad igual, por lo menos, al 10 por 100 efectivo del valor de los bienes que sirve de tipo para la subasta, sin cuyo requisito no serán admitidos, devolviéndose dichas consignaciones a sus respectivos dueños acto continuo del remate, excepto la que corresponda al mejor postor, la cual se reservará en depósito como garantía del cumplimiento de su obligación, y, en su caso, como parte del precio de la venta.

3.<sup>a</sup> Los títulos de propiedad de los bienes, suplidos por certificación del Registro de la Propiedad, estarán de manifiesto en Secretaría, para que puedan examinarlos los que quieran tomar parte en la subasta, previéndose además que los licitadores deberán conformarse con ellos, y que no tendrán derecho a exigir ningunos otros. Después del remate, no se admitirá al rematante ninguna reclamación por insuficiencia o defecto de los títulos.

4.<sup>a</sup> Las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor, continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Dado en Valencia a 11 de marzo de 1961.—El Juez, Daniel Ferrer Martín.—El Secretario (ilegible).—1.833.