

## IV. Administración de Justicia

### TRIBUNAL SUPREMO

#### SALA PRIMERA

##### Sentencias

En la villa de Madrid a 30 de noviembre de 1960; en los autos incidentales sobre retracto arrendaticio, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Bilbao, y en apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos, por don Manuel Iturbe Landeta, mayor de edad, industrial y vecino de Guecho, contra don Celedonio Madariaga Butrón, mayor de edad, tablero y de la misma vecindad; pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto por el demandado, representado por el Procurador don Juan Francisco Díaz Garrido, con la dirección del Letrado don Federico de Madariaga; habiendo comparecido en este Tribunal Supremo el demandante y recurrido, representado y defendido, respectivamente, por el Procurador don Alfonso Alvarez Llopis y el Letrado don Leoncio Rodríguez Aguado:

**RESULTANDO** que por medio de escrito de fecha 22 de noviembre de 1956, el Procurador don Mariano Escolar Martínez, en nombre y representación de don Manuel Iturbe Landeta, dedujo ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Bilbao, demanda sobre retracto de la vivienda del piso primero de la casa número 12 de la avenida de Salsidu, de Algorta, Guecho, contra don Celedonio Madariaga Butrón, alegando sustancialmente como hechos:

Primero. Que desde hacía más de diez años, el actor es arrendatario o inquilino de la expresada vivienda mediante el pago de renta, en la actualidad, de 53 pesetas con 80 centimos; acompañando en justificación de ello, como documentos uno, dos y tres, los recibos correspondientes a los meses de septiembre, octubre y noviembre de 1954, firmados por quien en tal fecha era propietario de dicha vivienda don Juan Larrazábal, y como documento número cuatro, un recibo justificativo de la totalidad de las rentas devengadas con posterioridad al mes de enero de 1955.

Segundo. Que en el mes de enero de 1955, don Juan Larrazábal, propietario de la vivienda referida, pretendió elevar, sin ningún derecho para ello, la renta de dicha vivienda, a lo que se opuso el demandante; y como consecuencia de tal actitud, don Manuel Iturbe Landeta, no se le pasó al cobro ningún recibo de renta de la repetida vivienda a partir de dicho mes de enero, a pesar de las peticiones que en tal sentido vino verificando el señor Iturbe.

Tercero. Que en tal estado de cosas, se vió sorprendido el demandante al recibir una citación para comparecer el día 28 de septiembre de 1956 ante el Juzgado Comarcal de Guecho, en un procedimiento de desahucio por falta de pago de la vivienda que como arrendatario venía ocupando, objeto de este juicio, instado por quien alegaba la condición de propietario de la misma, el aquí demandado don Celedonio Madariaga Butrón, hecho totalmente desconocido por el señor Iturbe; y personado éste en el procedimiento mencionado, en la comparecencia verificada en la fecha indicada tuvo conocimiento por la escritura que en tal acto presentó el actor para justificar

su condición de propietario de la vivienda, que dicho actor y aquí demandado don Celedonio Madariaga había adquirido en compra el piso primero de la casa número 12 de la avenida de Salsidu, de Algorta, de don Juan Larrazábal, en escritura autorizada por el Notario de Guecho señor Beristáin, por el precio de 32.000 pesetas.

Cuarto. Que el actor señor Iturbe, arrendatario o inquilino de la vivienda mencionada no se le había verificado notificación alguna —ni pública ni privada— de que dicha vivienda hubiera sido vendida al demandado señor Madariaga Butrón, por lo que la primera noticia de la transmisión y de sus condiciones la tuvo en la comparecencia celebrada el día 28 de septiembre de 1956 en el Juzgado Comarcal de Guecho, referida en el hecho anterior.

Quinto. Que conocida dicha transmisión con el motivo antes expresado, había intentado el actor obtener amistosamente del demandado el reconocimiento de su derecho, como arrendatario, al retracto de la indicada vivienda, aun cuando el precio fijado en la transmisión era muy superior al que real y legalmente correspondía en mérito al importe de la renta; y ante la injusta y tenera conducta del demandado, que se negaba a aceptar dicha justa pretensión, se veía en la precisión de formular esta demanda, en defensa de sus legítimos intereses. Invocó los fundamentos de derecho que consideró de aplicación, y consignando en la Mesa del Juzgado la cantidad de treinta y dos mil pesetas, que es el valor asignado en la escritura pública de venta de 11 de enero de 1955 a la finca objeto de venta, y además otras tres mil pesetas para cubrir los gastos de legítimo abono al demandado señor Madariaga, terminó suplicando que se tuvieran por consignadas las treinta y cinco mil pesetas, por hecho el ofrecimiento de la fianza para responder de todos los verificados por el demandado y por contrato el compromiso de no vender la vivienda objeto de este juicio hasta que transcurran por lo menos dos años desde que adquiera su propiedad; tener por intentada y promovida la demanda de retracto, emplazar al demandado para que se personase en los autos y seguido el juicio por sus trámites, se dictara sentencia en su día estimando la demanda y condenando al demandado a que dentro del tercer día o de aquel que se estimase prudencial otorgase a favor del actor don Manuel Iturbe Landeta escritura de transmisión o venta de la vivienda del piso primero de la casa número 12 de la avenida de Salsidu, de Algorta, término municipal de Guecho, recibiendo entonces las treinta y dos mil pesetas del precio consignado con ese fin o si fuere otro el precio el que legalmente correspondiera y se señalase en la sentencia que se dictase, y el importe de cuantos gastos sean de legítimo abono, bajo apercibimiento de otorgarla de oficio, imponiendo al demandado los costas del juicio;

**RESULTANDO** que una vez presentada certificación de haberse celebrado el acto de conciliación, sin avenencia, se acordó emplazar al demandado don Celedonio Madariaga Butrón, que se personó en los autos representado por el Procurador don José Valdivilsio, quien con escrito de fecha 12 de marzo de 1957 contestó y se opuso a dicha demanda, alegan-

do como hecho preliminar, que en los hechos de la misma se dice, en el primero, «que es arrendatario o inquilino de la vivienda del piso primero de la casa número 12 de la avenida de Salsidu»; que en el hecho tercero, se dice, «adquirido por compra el piso primero de la casa número doce con la cual el piso primero parece identificarse con las ocupaciones que ocupa el señor Iturbe»; en el hecho quinto, se dice «el retracto de dicha vivienda», y en el suplico en cuyo primer pedimento se compromete a «no vender la vivienda objeto de este juicio»; en el segundo pedimento suplica «se otorgue a favor del actor don Manuel Iturbe Landeta escritura de transmisión o venta de la vivienda del piso primero de la casa número 12 de la avenida Salsidu», en cuyos términos insiste en el segundo otro; que en una lectura rápida de la demanda podría llevar a la duda de si el demandante pretende el retracto de la totalidad del piso vendido por los señores Larrazábal al demandado o únicamente las habitaciones que ocupa en la mencionada finca; del análisis de toda la demanda parece desprenderse que pide el retracto de la totalidad del piso vendido, pues no hace salvedad alguna de la parte del piso que ocupa y el precio que ofrece en compensación es el pagado por la totalidad del piso vendido y en ningún momento de la demanda se dice que hay una parte del piso en cuestión que no está arrendada al actor y que sobre esta parte no trata de ejercitar su pretendido derecho de retracto ya que constituyendo el referido piso adquirido por don Celedonio Madariaga, una sola entidad física y registral, si no se hace salvedad alguna hay que entender que sobre la totalidad de él se pretende ejercitar la acción de retracto ya que si solamente hubiera de referirse a la parte que él ocupa para que fuera viable la acción tendría que demostrar que tiene distinta entidad física y registral la parte arrendada. Y contestando a los hechos de la demanda, expuso:

Primero. Que era cierto que el demandante concertó un contrato de arrendamiento con el padre del demandado cuando en unión de sus hijos era propietario de la totalidad de la finca número doce de la avenida de Salsidu, Algorta (Guecho), pero no era cierto que el señor Iturbe ocupe y tenga concertado el arriendo de la totalidad del piso primero de la casa mencionada; que con anterioridad concertar verbalmente el contrato de arriendo con el señor Iturbe, venía ocupando en calidad de arrendatario una parte del piso don Ramón Barroeta y la otra parte del piso doña Carmen Lejarraga, sucediendo a esta última, desde el año 1942 doña Dolores Madariaga Butrón, en cuya parte del aludido piso tenía y sigue teniendo una peluquería de señoras que ha venido explotando sin interrupción hasta la actualidad como se acreditaba con los recibos de contribución industrial que se acompañaban (documentos uno, dos, tres y cuatro); y por lo tanto el señor Iturbe únicamente es arrendatario de una parte del referido piso consistente, si no había hecho modificaciones en él, en cuatro habitaciones, cocina y retrete, sin que sobre el resto del piso tenga derecho alguno.

Segundo, tercero, cuarto y quinto. Que el hecho segundo de la demanda aunque totalmente cierto es inoperante a los efectos de este juicio; en cuanto al he-

cino tercero, era cierto que se entabló desahucio por falta de pago contra el señor Iturbe Landeta en la fecha que se dice, pero incierto que no tuviera conocimiento de la adquisición por el Sr. Madariaga Butrón del piso cuestionado; negando los cuarto y quinto de la demanda; que en terreno y casa donde está enclavado el piso objeto de este pleito fueron adquiridos muchos años el primero por compra y el segundo por construcción, por los padres del demandado, por fallecimiento de su madre, doña Juana Butrón Iturregui, el 28 de mayo de 1937, a virtud de comunicación foral y herencia se adjudicaron por partes indivisas la totalidad de la casa número 12 de la avenida de Salsidu, de Algorta, a don Celedonio Madariaga Arrola y a sus hijos don Celedonio (hoy demandado), Dolores, María Luz e Ignacia Madariaga Butrón, entonces todos ellos menores de edad, a excepción del primero; y por dificultades económicas familiares se vieron en la precisión de desprenderse del piso primero de la mencionada casa, vendiéndolo en 1944 a don Juan y don Florencio Larrazábal Ibaranguoitia, a virtud de escritura autorizada por el Notario que fué de Guecho don Juan Mantilla; en dicha fecha, 15 de enero de 1944, existían dos ocupantes distintos del repetido piso, como se ha demostrado anteriormente; y habiendo desaparecido las dificultades económicas que obligaron a la familia Madariaga a desahucarse del aludido piso, pensaron reintegrar el mismo al patrimonio familiar; a tal efecto, a finales del año 1954 se iniciaron las oportunas gestiones con los entonces propietarios señores Larrazábal y con arrendatario parcial del piso y actual demandante señor Iturbe, para concretar las condiciones de la enajenación; manifestando el señor Iturbe, tanto a don Juan Larrazábal como a don Celedonio Madariaga Butrón con los cuales estaba entonces en perfecta armonía, que no le interesaba la adquisición del piso y juzgado por tanto ocioso e innecesario el que se le hicieran las notificaciones con las solemnidades de Ley. Tanto es así que se trató con el señor Iturbe de reformar la finca e incluso elevar un piso, dando el mismo su aquiescencia a todo ello; a tal efecto se consultó con el aparejador de obras don Eusebio Urbarri, en fecha posterior a la compra, el cual previa visita a la finca y estudiada las condiciones de ésta esbozó un proyecto para levantar un nuevo piso sobre la finca, e incluso se llegó a presentar la oportuna solicitud al Ayuntamiento de Guecho, que fué aprobada con fecha 27 de enero de 1956 (documento número cinco); que dada la actitud de las personas que intervinieron en estas gestiones se otorgó la oportuna escritura de venta de 11 de enero de 1955 por la que don Juan y don Florencio Larrazábal vendían a don Celedonio Madariaga Butrón el piso primero cuestionado. Que la mala fe del señor Iturbe empezó a ponerse de manifiesto en las gestiones que acaban de referirse, porque manifestó al señor Madariaga que tenía intención de construir una casa y como la vivienda que ocupaba estaba en malas condiciones (había rechazado anteriormente a los señores Larrazábal la oferta de venta) no tenía para él ningún interés la enajenación que se estaba gestando y que le ayudaría a que dicha operación le saliese lo más económica posible, pudiéndose ahorrar los gastos de la notificación y que incluso podían poner el precio cuanto más bajo mejor para que tuviese que hacer menos desembolso por todos los conceptos, escritura, Registro, derechos reales, plus valía, etc.; que estas supuestas facilidades que daba el señor Iturbe encubrían unas miras egoístas, pues lo que este señor pretendía como se vio por su conducta posterior era que el precio de la escritura figurase por una cantidad inferior para tratar luego como lo ha hecho de hacerse propietario del piso por procedimientos incorrectos, pero

sus intenciones quedaron fallidas porque el precio que figura en la escritura de treinta y dos mil pesetas es el que satisface y el que correspondía al valor real de la finca en aquel tiempo; que en el año 1956, cuando el señor Madariaga tenía solicitado y concedido la edificación de un nuevo piso en la casa número doce de la avenida de Salsidu empezó a encontrar dificultades por parte del señor Iturbe y ante esa actitud desistió momentáneamente de realizar dicha obra e insistió al señor Iturbe a que satisficiera las rentas que tenía pendientes; negándose a satisfacerlas, quedando aquí una vez más patente la mala fe con que procedió dicho señor, pues no es explicable que un inquilino permanezca indiferente cuando dejan de pasarse los recibos mensuales correspondientes a las rentas del inmueble que ocupa resultando por lo tanto totalmente inverosímil sus afirmaciones de que no había tenido noticia de la transmisión del piso, pues no sería lógica la actitud del actor de quedarse tan tranquilo cuando no le cobran la renta y la conducta normal de todo arrendatario sería dirigirse al propietario, y si éste no acepta, consignarlas; que por otra parte era público y conocido de todos los vecinos colindantes la compra por el señor Madariaga del piso en cuestión y no podía hacerse creer que el único que desconocía esa situación era el más interesado en saberlo; lo que sucedía era que desde el año 1954 en que se iniciaron las gestiones de venta del piso los inmuebles en toda España, pero especialmente en Algorta, habían experimentado un aumento del valor, y por otra parte la peseta ha disminuido en gran medida su valor adquisitivo circunstancias unidas ambas que le permitirían al señor Iturbe hacer un bonito negocio a costa del señor Madariaga si lograra conseguir el piso al precio del año 1954. En los fundamentos de derecho expuso que no asiste al actor el derecho de retracto, por existir en el piso en cuestión dos ocupantes distintos respaldados por sus respectivos contratos, ocupando habitaciones también distintas, habitaciones que no constituyen por sí solas o separadas una unidad sino que por el contrario son partes integrantes del piso que ha sido enajenado; que la acción ejercitada por el actor no lo ha sido dentro del plazo establecido en el artículo sesenta y cuatro de la Ley de Arrendamientos Urbanos, terminando por suplicar que se dictara sentencia declarando no haber lugar al retracto, con imposición de costas al demandante.

**RESULTANDO** que recibido el juicio a prueba, se practicó a instancia del demandante la de confesión en juicio del demandado, la documental y de reconocimiento judicial, proponiéndose también la pericial que no llegó a practicarse. Y a instancia del demandado, prestó confesión judicial el demandante y se practicó prueba documental, inspección ocular y testifical.

**RESULTANDO** que unidas las pruebas a los autos y celebrada vista, acordó el Juzgado para mejor proveer y con suspensión del término para dictar sentencia, que por un perito Aparejador se reconociese el piso litigioso para determinar:

Primero. Si la vivienda ocupada por don Manuel Iturbe forma una unidad física o arquitectónica independiente o por el contrario existen elementos comunes de sustentación y cubierta que abarcan a la habitación destinada a peluquería que, independientemente de su actual aprovechamiento y destino separado, obliguen a considerar que la referida habitación forma parte integrante de un conjunto orgánico que comprende ambas dependencias (vivienda del demandado y habitación peluquería); y

Segundo. La participación que en el total valor del piso enajenado correspondía a cada una de las dependencias referidas.

Hecho el nombramiento de perito, que recayó en el Aparejador de obras don José Luis de Basterra de la Torre, presentó informe manifestando:

Primero. Que la vivienda del demandado y ocupante del piso y la peluquería instalada en la misma planta, forman una sola unidad física, ya que la pieza-peluquería es una más de la vivienda con la que incluso tiene una puerta de paso.

Segundo. Que al no especificarse las circunstancias, a tener en cuenta para establecer la participación que en el total del precio de enajenación de la vivienda corresponde a cada una de las dependencias, se ha llegado a tal valoración de participaciones teniendo en cuenta el valor constructivo, en venta, en renta y posibilidades de la peluquería como local de negocio que es; y resumiendo y no pudiendo fijar las cantidades respectivas por desconocer el precio en que fué enajenado el referido piso, establecía la proporción en la siguiente forma: valor de la vivienda, setenta y nueve treinta por ciento. Valor de la pieza peluquería, veinte, setenta por ciento:

**RESULTANDO** que levantada la suspensión acordada, el Juez de Primera Instancia del Juzgado número dos de los de Bilbao, con fecha 3 de julio de 1957, dictó sentencia declarando no haber lugar al retracto intentado por don Manuel Iturbe Landeta contra don Celedonio Madariaga Butrón, absolviendo a éste de la demanda promovida contra él e imponiéndole las costas al actor:

**RESULTANDO** que interpuesta apelación contra dicha sentencia del Juez por el demandante don Manuel Iturbe Landeta, se admitió en ambos efectos, remitiéndose los autos a la Audiencia Territorial de Burgos, ante la que comparecieron ambas partes; prestando confesión judicial el demandado, a instancia del demandante, con arreglo al pliego de posiciones que presentó y tramitada la alzada por sus restantes trámites, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos, con fecha 30 de noviembre de 1957, dictó sentencia por la que revocando la sentencia apelada, y estimando la demanda de retracto, formulada por don Manuel Iturbe Landeta, condenó al demandado don Celedonio Madariaga Butrón a que dentro del término de veinte días otorgue o favor del actor señor Iturbe escritura de transmisión o venta de la vivienda, que viene ocupando como arrendatario dicho demandante, del piso primero de la casa número doce de la avenida de Salsidu, de Algorta, término municipal de Guecho, recibiendo entonces el señor Madariaga el setenta y nueve con treinta por ciento de las treinta y dos mil pesetas consignadas que es el precio que pericialmente corresponde a dicha vivienda, y el importe de cuantos gastos sean de legítimo abono, bajo apercibimiento de otorgarlo de oficio si no lo verificara dentro del plazo señalado, condenando al pago de las costas de primera instancia a la parte demandada, y sin expresa imposición de las de alzada:

**RESULTANDO** que el Procurador don Juan Francisco Díaz Garrido, en nombre y representación de don Celedonio Madariaga Butrón, ha interpuesto ante este Tribunal Supremo recurso de injusticia notoria, fundado en las causas tercera y cuarta del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos; haciendo como alegación previa, que el Tribunal «a quo» debió declarar firme la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Bilbao núm. 2, ya que el artículo 148, número primero de dicha Ley, previene que «será requisito indispensable, tanto para el inquilino, arrendatario o subarrendatario pueda disfrutar de los plazos que para desalojar la vivienda o local de negocio establezca este capítulo, como para interponer los recursos a que el mismo se refiere, que pague o consigné la renta que hubiere venido abonando a la iniciación del litigio en el plazo y modo previstos en el con-

trato». Luego, si el recurso de apelación que interpuso el retrayente contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia es un recurso a que se refiere el capítulo 12 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, es evidente que tuvo que ajustar tal recurso de apelación a lo preceptuado en tal norma que exige que se pague o consigne la renta que hubiere venido abonando para que pueda admitirse el recurso de apelación o en su caso, el de injusticia notoria que quiera utilizar el arrendatario o inquilino. Y no cumple con tal requisito quien al interponer el recurso de apelación consigna de una sola vez las rentas que tenía pendientes desde el mes de diciembre de 1956 hasta el mes de julio de 1957, que es lo que lleva a efecto el retrayente mediante su escrito de fecha 8 de julio de 1957, por el que interpuso su recurso de apelación, puesto que los recibos aportados como documentos números uno, dos y tres del escrito de demanda, acreditan que al pago de la renta había de hacerse mensualmente, por mensualidades vencidas y no en forma global, que es como realiza el retrayente la consignación indicada; estimando el recurrente que por las razones que expone esta Sala, sin entrar a estudiar los motivos del recurso que «ad cautelam» formaliza a continuación, debe declarar la firmeza de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número dos de Bilbao, dejando sin efecto la de la Audiencia de Burgos que se impugna, por cuanto son causas de desestimación de los recursos las causas de inadmisión. Y como motivo de recurso aduce los siguientes:

Primero. Fundado en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por estimar que el fallo infringe, violándolo, por inaplicación, el artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, infracción que se deduce al declarar la Sala sentenciadora que el retracto se ejerció alternativamente, bien con relación únicamente a la parte de dicho piso ocupado por el retrayente, cuando es evidente que el retrayente intenta el retracto de todo el piso, es doctrina de esta Sala expresada en sentencias de 9 de abril, 12 de noviembre y 6 de diciembre de 1949, y otras que cita que «la infracción del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre el deber de congruencia, no puede alegarse al amparo de la causa segunda, dado el carácter substantivo de dicho precepto, sino que sólo podrá esgrimirse como base en esta causa tercera»; alegando el recurrente que la Sala de instancia estudiando la cuestión planteada por esta parte, de que el retracto estaba destinado a ser desestimado por cuanto se intentaba retraer todo el piso que fué objeto de la compraventa y el retrayente sólo ocupaba parte del mismo, dice en su Considerando segundo, «que dados los términos de la demanda y del suplico de la misma, se infiere que el actor en este juicio interesa retraer alternativamente, bien la totalidad del piso primero de la casa número doce de la avenida de Salsidu, de Algorta, el cual está ocupado por el señor Iturbe como arrendatario, menos una de sus piezas que es la que está utilizada independientemente por su arrendataria doña Dolores Madariaga Butrón para su negocio de peluquería, como también, indiscutiblemente solicitó el retracto únicamente de la parte que ocupa como vivienda el demandante, pues así aparece del suplico del escrito de demanda»; Sin embargo, es lo cierto que el retrayente pidió el retracto de todo el piso y nunca pidió, alternativamente el retracto de la parte del piso por él ocupada, ya que en la escritura de compraventa por la que el recurrente adquirió el piso primero, se consignó el precio de esta venta es el de treinta y dos mil pesetas». El retrayente dice en su demanda, «consignamos en la Mesa del Juzgado la suma de treinta y dos mil pesetas que es el valor asignado en la escritura pública de venta de 11 de enero

de 1955, a la finca objeto de la venta, y en el suplico de su demanda, en relación con ello, determina lo que dice, que no es otra cosa que la escritura de transmisión o venta de la vivienda del piso primero de la casa número doce de la avenida de Salsidu, de Algorta, término municipal de Guecho, recibiendo entonces las treinta y dos mil pesetas del precio consignado con ese fin o, si fuera otro el precio, el que legalmente correspondiera y se señale en la sentencia que se dicte...», es decir, que lo que pide es el retracto del piso, de todo el piso primero, pues consigna como precio del retracto —de lo que intenta retraer— el precio de compra de todo el piso y solicita que se otorgue la escritura de retracto mediante entrega del precio de treinta y dos mil pesetas, que es el precio de todo el piso; y si alguna duda pudiera plantearse, queda definitivamente resuelta por lo siguiente: Presentada la demanda de retracto, se ordenó al retrayente que intentara la celebración del acta de conciliación, y en dicho acta de conciliación, posterior a la demanda, concretó su postura diciendo «... como arrendatario de la vivienda del piso primero de la casa número doce de la avenida de Salsidu, del barrio de Algorta, otorgue a favor del mismo la oportuna escritura de venta de dicha vivienda, recibiendo en el acto del otorgamiento de la escritura la suma de treinta y dos mil pesetas, precio que el demandado pagó por dicha vivienda a don Juan Larrazabal, en la escritura de compraventa...»; esto es, que es claro que el actor pretendió, con carácter principal, el retracto de todo el piso y no sólo de la parte por él ocupada, mediante el abono del precio de treinta y dos mil pesetas correspondiente al precio de enajenación de todo el repetido piso. Ahora bien: cierto es que pidió otra cosa con carácter subsidiario, pero no fue «el retracto solamente de la parte que ocupa como vivienda el demandante», sino que el carácter subsidiario se estableció exclusivamente con respecto al precio, no con respecto al objeto de retracto, como lo revelan los propios términos del suplico de la demanda, en la que se dice «... Recibiendo entonces las treinta y dos mil pesetas del precio consignado con ese fin o, si fuere otro el precio, el que legalmente correspondiera y se señale en la sentencia que se dicte...»; y esto se estableció en concordancia con lo afirmado por el demandante en el hecho quinto de su demanda en que decía: «... aun cuando el precio fijado en la transmisión es muy superior al que real y legalmente corresponde en mérito al importe de la renta...». Luego si el retrayente pidió el retracto de todo el piso en el precio de treinta y dos mil pesetas y, subsidiariamente en el precio que legalmente correspondiera, pero siempre respecto a todo el piso, y, no obstante ello, la Sala «a quo» da lugar al retracto de parte del piso enajenado, en parte del precio por él satisfecho, se produce la incongruencia señalada por esta parte y la consiguiente infracción, por inaplicación, del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que, al aplicarse, hubiera llevado consigo la desestimación de la demanda.

Segundo. Fundado en la causa cuarta del artículo 136 de la misma Ley de Arrendamientos Urbanos. Manifiesto error en la apreciación de la prueba cuando se acredita por la documental o pericial que obra en los autos; que resulta de la documentación e informe pericial incorporados a los autos y, en especial del informe pericial y de la escritura pública de compraventa del piso litigioso; por cuanto la sentencia recurrida prescinde de tales documentos al no apreciar que el piso enajenado no puede ser objeto de retracto parcial; alegando el recurrente, que la Sala «a quo» reconoce en la sentencia recurrida los siguientes supuestos de hecho que son esenciales para el tercer motivo que se articula a continuación:

a) Que el piso que fué objeto de la compraventa de la que nace el supuesto derecho de retracto que esgrime el actor «... está ocupado por el señor Iturbe como arrendatario menos una de sus piezas que es la que está utilizada independientemente por su arrendataria doña Dolores Madariaga Butrón para su negocio de peluquería...»;

b) Que «... el retrayente es inquilino de parte del piso que viene ocupando y destina a vivienda en virtud de un contrato independiente del de la habitación destinada a negocio de peluquería...»;

c) «... que no pueda obstar al retracto que pretende el señor Iturbe, el que todo el piso deba ser considerado como una unidad arquitectónica...».

Pero prescinde de otros supuestos de hecho que también son esenciales para articular el tercer motivo de este recurso; y como tal tercer motivo ha de ir basado en los supuestos fácticos reales que concurren en el caso de autos, se ponen de relieve éstos examinando la prueba que se denuncia como infringida:

A) En primer lugar, la escritura pública de compraventa, en virtud de la cual don Celedonio Madariaga Brutón adquirió la totalidad del piso de autos y en cuya virtud también, el retrayente ejercita su acción respecto a la parte del piso que él ocupa, dice: «Los señores Larrazabal son dueños del piso primero de la siguiente finca: Casa señalada con el número doce de la avenida de Salsidu, del barrio de Algorta, de esta Anteiglesia de Guecho, que mide diez metros cincuenta centímetros de largo por ocho metros de ancho, por lo que ocupa una superficie de 84 metros cuadrados. Se compone de planta baja y piso principal o primero, en cada uno de los cuales existe cocina y varios departamentos o habitaciones y sobre todo ello un pequeño camarote». «Don Juan y don Florencio Larrazabal venden a don Celedonio Madariaga Butrón, que acepta, el piso primero o principal de la casa descrita». Luego es evidente que fué un solo piso el enajenado, no se enajenaron partes de piso, sino que, por el contrario, se vendió y adquirió por el recurrente la totalidad de un piso de la casa reseñada, y al no entenderlo así la Sala sentenciadora, que prescinde de este documento, y entiende por el contrario que por coincidir sobre ese piso dos contratos de arrendamiento independientes—aquél de que es titular el retrayente, en cuanto a todo él, menos una habitación, y aquel otro de que es titular doña Dolores Madariaga Butrón en cuanto a esa habitación—, se adquirió por el recurrente no sólo un piso, sino dos partes independientes de un piso, incide en manifiesto error en la apreciación de la prueba señalada, por prescindir de ella, ya que este Tribunal Supremo ha declarado que se comete tal infracción tanto cuanto se prescinde del documento que en su caso se invoque como cuando se contraría evidentemente su contenido (sentencia de 9 de marzo de 1951, entre otras). B) Que en segundo lugar, el dictamen pericial emitido por el Aparejador don José Luis Basterra acredita que la vivienda del demandado y ocupante del piso y la peluquería instalada en la misma planta forman una sola unidad física, arquitectónica o constructiva, con elementos comunes fundamentales, ya que la pieza peluquería es una más de la vivienda, que incluso tiene una puerta de paso, por lo que estima el recurrente que de la misma forma, la Sala «a quo» incide en manifiesto error en la apreciación de la prueba pericial señalada, por prescindir de ella al afirmar que se adquirió por el recurrente no sólo un piso, sino dos partes independientes de un piso, deduciendo esto de que sobre la totalidad del piso recaían dos contratos de arrendamiento independientes, cuando tal prueba pericial pone de manifiesto, de forma clara, que el piso forma una unidad física, arquitectónica y construc-

tiva única, con elementos comunes fundamentales.

Y tercero. Fundado en la causa tercera del artículo 136 de la propia Ley de Arrendamientos Urbanos, por estimar que el fallo infringe, por interpretación errónea y consiguiente aplicación indebida, el artículo 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 31 de diciembre de 1946; el artículo 396 del Código Civil, por inaplicación; las sentencias de esta Sala de 27 de noviembre de 1947 y 8 de julio de 1952, por interpretación errónea y consiguiente aplicación indebida; las sentencias de 11 de junio de 1948 y 3 de abril de 1947, por inaplicación, y «ad cautelam», el artículo 48, número primero, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, articulada por Decreto de 13 de abril de 1956, por interpretación errónea y consiguiente aplicación indebida, infracciones todas ellas que se producen al considerar que el retrayente puede retraer una parte del piso adquirido por el recurrente; y se alega que la sentencia recurrida admite como hecho indiscutible que el contrato de compraventa, en virtud del cual el retrayente se cree asistido del supuesto derecho de retracto, comprendió la totalidad del piso primero de la casa número 12 de la avenida de Salsidú, de Algorta; admitiendo también como hecho indubitado que el retrayente es ocupante arrendatario no de la totalidad del piso, sino de parte del mismo; y reconoce asimismo que una de las piezas del repetido piso está utilizada independientemente por su arrendataria doña Dolores Madariaga Butrón para su negocio de peluquería; afirmando, por último, que todo el piso debe ser considerado como una unidad arquitectónica; que por otra parte se ha puesto de relieve en el motivo anterior que todo el piso aparece escriturado como un solo piso, el primero o principal de una casa que consta de dos pisos y camarote y que, además, según el informe pericial, no sólo forma la totalidad del piso una sola unidad arquitectónica—lo que se reconoce expresamente por la Sala «a quo», sino que entre la parte del piso ocupada por el retrayente y la habitación de dicho piso destinada a peluquería existen elementos comunes fundamentales, ya que la pieza peluquería es una más de la vivienda, con la que incluso tiene una puerta «de paso». Pues bien: el Tribunal sentenciador estima que, aun en tal caso, puede darse lugar al retracto porque, a su juicio, no son las cualidades objetivas y jurídicas de lo arrendado las que hacen posible que en cada caso se dé o no la posibilidad del retracto arrendatario urbano, sino que es el propio contrato de arrendamiento el que lleva consigo el derecho de retracto, con independencia de las cualidades objetivas y jurídicas de lo arrendado; estimando el recurrente que, al razonar así, infringe los siguientes preceptos y doctrina: A) El artículo 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 31 de diciembre de 1946, bajo cuya vigencia se llevó a efecto la enajenación del piso de autos y su compra por el hoy recurrente, reconoció el derecho de retracto del inquilino o arrendatario respecto a la vivienda o local de negocio que llevara en arrendamiento en los mismos casos a que se refiere el artículo anterior: a) Ventas por pisos realizadas a partir de 1 de enero de 1947; b) venta de una finca, cuando en ella sólo existiere una vivienda o local de negocio; supuestos éstos que fueron ampliados a otro más por el Decreto de 8 de febrero de 1952, en su artículo segundo; c) adjudicación de pisos y viviendas por consecuencia de división de cosa común, salvo en el caso de que hubiere sido adquirida por herencia; que en el supuesto derecho del retrayente, de tener alguno, se encuadraría en el caso recogido bajo el apartado a) «Venta por pisos» pues ya se ha visto que se vendió el piso de autos y que forma parte de una casa que tiene planta baja, principal o primero y camarote; que la Sala de

instancia, respecto del término legal «Venta de pisos», entiende que a tales efectos «piso» es lo en cada caso arrendado a un inquilino o arrendatario, prescindiendo de las cualidades objetivas y jurídicas del objeto del arrendamiento, y, por el contrario, entiende el recurrente que el término «piso», a que se refiere el precepto, es un concepto jurídico con contenido propio. El legislador, al redactar los artículos 63 y 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 31 de diciembre de 1946, contempla el supuesto de venta por pisos a la vista de lo establecido por el artículo 396 del Código Civil, conforme a la redacción que dió a este precepto la Ley de 26 de octubre de 1939, y entiende por piso lo que de este precepto se infiere: «El piso de un edificio o las partes de piso susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública.» Consecuente con ello, para el ejercicio del derecho de retracto arrendatario urbano son precisos unos requisitos de orden personal, otros de orden formal y otros de orden objetivo, sin cuya concurrencia total no puede darse nunca lugar al retracto. Los de orden personal vienen determinados por el propio artículo 64 y por la jurisprudencia de esta Sala, y son dos: que el retrayente sea inquilino o arrendatario de lo que intente retraer y que al mismo tiempo sea ocupante de lo que lleva en arrendamiento. Los de orden formal vienen expresados por el repetido artículo 64, y son otros dos: ejercicio del retracto con las consignaciones y reembolsos ordenados por el artículo 1.518 del Código Civil y dentro del plazo legal correspondiente; y el de orden objetivo es que el piso o parte de piso que se intente retraer sea susceptible de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública; es decir, que este requisito exige a su vez otros dos subrequisitos, de concurrencia ineludible, implícitamente contenidos en el término «piso», y que son los señalados: a) Ser susceptible de aprovechamiento independiente, y b) tener salida propia a un elemento común de aquél; y como en el presente caso tales subrequisitos no se dan, el retracto intentado no puede tener lugar. Y no se dan porque no sólo todo el piso debe ser considerado como una unidad arquitectónica, como reconoce la Sala «a quo», sino que la parte de piso ocupada por el retrayente no es susceptible de aprovechamiento independiente de la habitación o pieza del mismo destinada a peluquería, ya que ambos tienen «elementos comunes fundamentales»—según dice el informe pericial—, como es natural entre las habitaciones, piezas o cuartos de un piso, máxime cuando se trata de un piso primero o principal y además no tienen ambas partes de piso, como también es lógico y natural, una salida propia a un elemento común del propio edificio en que radican dichas partes, ya que, según dice también el informe pericial, «la pieza peluquería es una más de la vivienda, con la que incluso tiene una puerta de paso»; que el retracto no puede darse en el presente caso porque se daría el absurdo de desmembrar un piso, de dejar una pieza o una parte del piso sin salida propia a elemento común del inmueble, so pena de crear una servidumbre de paso a través de las habitaciones que intenta retraer el recurrente, o teniendo que recurrir a la utilización de un predio distinto, que es lo que dice el Juez de Primera Instancia en su penúltimo considerando. Y al no entenderlo así la Sala sentenciadora, estima el recurrente que infringe, por interpretación errónea y consiguiente aplicación indebida el citado artículo 64 de la Ley Arrendatícia; y «ad cautelam», si se estimase que los preceptos sustantivos aplicables a esta litis son los de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos articulada por Decreto de 13 de abril de 1956, pese a que la compraventa tuvo lugar bajo la vigencia

de la Ley de 31 de diciembre de 1946 en el año 1955—, momento en que hubiera nacido el derecho del retrayente, de haber tenido alguno (disposición transitoria segunda, número uno), para tal caso cita como infringido por interpretación errónea y consiguiente aplicación indebida el artículo 48, número uno, de la nueva Ordenación arrendatícia citada. B) Que recurre también la Sala de instancia para fundamentar su tesis, a sostenerla en las sentencias de este Tribunal de 27 de noviembre de 1947 y 8 de julio de 1952; pero es lo cierto que en la primeramente citada se trata del caso de «venta de participaciones indivisas» de un piso o finca, y este Tribunal declaró que, en tal supuesto, procedía el retracto, «ya que en otro caso sería fácil burlar el derecho del arrendatario refiriendo primeramente la venta a una parte del piso o finca, seguida más tarde por la de las restantes cuotas», supuesto que nada tiene que ver con el de autos en que lo vendido es un sólo piso y el retrayente intenta el retracto de parte de ese sólo piso, que como tal parte no puede ser retraída por no concurrir los requisitos exigidos en el artículo 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 31 de diciembre de 1946, según se ha visto. Es decir, que cabe el retracto cuando se vendan participaciones indivisas de un piso, pero no cuando se venda un piso y el retrayente desea retraer no una participación indivisa de tal piso, sino determinadas habitaciones, piezas o partes de tal piso, destruyendo su unidad arquitectónica, jurídica y registral. Y en la de 8 de julio de 1952 estudia esta Sala la posibilidad del retracto cuando el propietario procede a la agrupación de dos o más pisos y realiza la venta conjunta de los mismos por un solo precio, resolviendo tal cuestión en sentido afirmativo, con tal acierto que tal jurisprudencia reiterada a través de otras muchas sentencias, ha pasado a formar parte del artículo 47 de la Ley vigente. Pero tampoco este caso tiene nada que ver con el presente, porque en este procedimiento no se trata de la venta agrupada de dos pisos por un solo precio, sino de la venta de un solo piso del que son arrendatarios parciales el retrayente y un tercero, en cuanto a determinadas habitaciones, piezas o partes que no son susceptibles de aprovechamiento independiente porque separadas no tienen salida propia a un elemento común del edificio ni a la vía pública. Y al entender la Sala sentenciadora que la doctrina jurisprudencial que se contiene en las sentencias citadas era aplicable al caso controvertido, es evidente que la infringe por interpretación errónea y consiguiente aplicación indebida. C) Por último, es constante jurisprudencia de esta Sala que «... siendo el fundamento del retracto establecido por la Ley el carácter de inquilino o arrendatario de local de negocio que el retrayente pueda ostentar sobre el piso o casa objeto de la venta, resulta que su acción no puede comprender más cosas que las incluidas en el contrato de arrendamiento y a las cuales llegue la posesión arrendatícia del inquilino o arrendatario, pero no a las demás que integran el inmueble, y por eso, en el caso presente no puede el actor retraer la totalidad de la casa en la cual solamente le corresponde la posesión arrendatícia de una parte de la misma» (sentencia de 11 de junio de 1948) y que si una «... parte del inmueble está excluida del arrendamiento...» se sitúa el retrayente al margen del derecho de retracto, ya que no ocupa todo lo que pretende retraer ni es el único usuario...» (sentencia de 3 de abril de 1955), declaración esta última hecha en un caso idéntico al presente, ya que se resolvía el supuesto de «... que en la casa de autos, además del inquilino retrayente, existe una habitación ocupada en la actualidad por tercera persona, dedicada a despacho del ejercicio de Abogado...» Luego si el retrayente no podía

hacer uso del derecho de retracto para retraer todo el piso porque su posesión, amparada por el título arrendaticio, no se extendía a la totalidad del piso vendido y alquilado por el hoy recurrente y tampoco podía utilizar tal derecho respecto a la parte del piso por él ocupada por cuanto le era imposible pretender la desmembración del piso, es evidente que la Sala «a quo» no debió dar lugar al retracto pretendido, y al estimar la demanda del retrayente, infringió la doctrina jurisprudencial citada por inaplicación.

**RESULTANDO** que admitido el recurso y conferido el traslado prevenido en la Ley al Procurador don Alfonso Alvarez Llopis, en representación del recurrido, lo evacuó solicitando celebración de vista; acordando la Sala traer los autos a a vista con las debidas citaciones:

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

**CONSIDERANDO** que ambas partes litigantes y la sentencia recurrida están conformes en que el piso vendido forma una unidad física tanto en el orden jurídico como en el físico y que está ocupado por dos inquilinos, siendo uno solo el que ejercita la acción de retracto sobre la parte que posee, que es la dedicada a vivienda, cuyo uso adquirió por contrato independiente, y el problema o tema fundamental del litigio se centra en determinar si el retracto arrendaticio urbano es susceptible o procede sobre parte de la finca que fué vendida en su totalidad, como un bien patrimonial, y aunque se reconozca el fin social del retracto otorgado a favor del inquilino ocupante para resolver la crisis de la vivienda, su amplitud ha de limitarse a la naturaleza y alcance del Derecho ejercitado, y así, siendo el retracto legal el derecho a subrogarse con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, ha de mantenerse íntegra la relación obligacional, lo que no sucede si la cosa enajenada se divide, formando por segregación varias fincas de lo que antes era una con la extensión superficial correspondiente a la descripción titular, en cuyo supuesto el retrayente no se sitúa en el lugar del comprador, pues únicamente le sustituye en parte del objeto y precio que se estipuló en conjunto, sin que se pueda objetar que esto sucede en el caso de venta de fincas agrupadas, que es procedente el retracto de una de ellas independiente de las demás, porque el contrato en tales circunstancias que abarca varias fincas, equivale a la venta de tantas cuantas fincas se enajenen, es decir, que no se desintegra el bien patrimonial, y al no entenderlo de esta forma la sentencia recurrida, pues sostuvo tesis opuesta al conceder el retracto parcial, interpreta equivocadamente el artículo 64 de la Ley arrendaticia anterior, que es la aplicable, y en consecuencia se ha de dar lugar al recurso por el motivo tercero que lo denuncia, no siendo necesario entrar en el examen de los demás motivos y temas, puesto que con el resuelto se atiende al tema primordial y fundamento esencial del pleito; pero se ha de declarar que las sentencias de 27 de noviembre de 1947 y 8 de julio de 1952 de este Tribunal, en que se apoya la impugnada, contemplan y resuelven supuestos distintos al de este litigio, porque la primera se refiere a venta de parte proporcional de una finca y la otra a venta de varios pisos agrupados, formando cada uno de ellos fincas distintas.

**FALLAMOS** que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de injerencia notoria interpuesto por el Procurador don Juan Francisco Díaz Garrido, en nombre de don Celedonio Madariaga Butrón, contra la sentencia dictada con fecha 30 de noviembre de 1957 por la Audiencia Territorial de Burgos, la que se deja sin efecto, y en su lugar se confirma la dictada por el Juez de Primera Instancia número dos de los de Bilbao con fecha 3 de julio de 1957, por la que se des-

continúa la demanda interpuesta por el Procurador don Mariano Escolar Martínez, en nombre de don Manuel Iturbe Landeta, condenando al actor en las costas de primera instancia y sin especial pronunciamiento de las de segunda ni de las de este recurso; y librese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala que remitió.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la «Colección Legislativa», pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—El Presidente don Manuel de la Plaza votó en Sala y no pudo firmar: Manuel Ruiz Gómez.—Manuel Ruiz Gómez.—Luis Vacas Andino.—Francisco Arias y Rodríguez Barba.—Bernabé A. Pérez Jiménez.

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

### SALA TERCERA

#### Secretaría

*Relación de los pleitos incoados ante la Sala de lo Contencioso-administrativo*

Pleito número 5.209. Secretaría del señor Anguita.—Comunidad de Bienes Federico García Belmonte contra acuerdo expedido por el Ministerio de Hacienda en 29 de noviembre de 1960, sobre Impuesto sobre el Gasto (fundición).

Pleito número 5.042. Secretaría del señor Anguita.—Don José Antonio Hernández García contra acuerdo expedido por el Ministerio de Hacienda en 8 de noviembre de 1960, sobre Impuesto sobre el Gasto (fundición).

Pleito número 5.093. Secretaría del señor Anguita.—Don José Antonio Hernández García contra acuerdo expedido por el Ministerio de Hacienda en 8 de noviembre de 1960, sobre Impuesto sobre el Gasto (fundición).

Pleito número 5.509. Secretaría del señor Anguita.—Cámara Oficial Minera de Asturias contra Orden expedida por el Ministerio de Hacienda en 15 de diciembre de 1960, sobre tarifas de la cuota de licencia fiscal del impuesto industrial.

Pleito número 5.506. Secretaría del señor Anguita.—Don Manuel García Álvarez y otros contra Orden expedida por el Ministerio de Hacienda en 15 de noviembre de 1960, sobre tarifa de la cuota de licencia fiscal del impuesto industrial.

Lo que en cumplimiento del artículo 60 de la Ley de esta jurisdicción se anuncia al público.

Madrid, 29 de marzo de 1961.—El Secretario Decano, F. S. José Anguita.—1.594.

### JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

#### LA BANEZA

Don Luis Fernando Roa Rico, Juez de Primera Instancia de La Bañeza y su partido

Hace saber: Que en la Sección correspondiente del Juicio universal de quiebra del comerciante don Leoncio Alvarez Martínez, titular del nombre comercial «Acetara Bañezana», vecino de esta ciudad, se ha acordado sacar a segunda y pública subasta, por término de veinte días y con rebaja del veinticinco por ciento de la tasación que se expresará, los bienes siguientes:

Lote 1.º Una casa vivienda situada en el casco urbano de La Bañeza, a la ave-

nida Primo de Rivera, número 84 compuesta de dos pisos y ático, de una extensión aproximada de doscientos sesenta y seis metros cuadrados. Linda al frente con la avenida de su situación; derecha, Cooperativa «La Caridad»; fondo, Miguel Fuertes Valderrey, e izquierda, con solar de don Angel Rodríguez Nistal, con instalación de calefacción central. Tasada en novecientos setenta mil pesetas.

Lote 2.º Las naves y patios, situados en La Bañeza, a la carretera de Villahís, sin número. Linda por el frente carretera de su situación; derecha, don Gaspar J. Pérez; fondo, reguero concejal, e izquierda, don Alberto de Mata Alonso, con edificación cubierta de unos mil metros cuadrados y el resto cercado con tapia de tres metros de altura, aproximadamente; todo ello de nueva construcción. Dentro de dichas naves, aparte de otros elementos o accesorios propios de la industria, se encuentra instalada la maquinaria siguiente: un molino para moler bagazo, con tres motores y la instalación correspondiente; otro molino de iguales características; un tronizador; una cribadora, con su motor; una máquina para desmenujar aceites, con su grupo motobomba y accesorios; una bomba de trasiego con motor; un compresor; un filtro completo, con sus placas; grifos y depósitos; seis prensas extractoras, con sus motores y accesorios; una desmenujadora pequeña desarmada; un transformador de energía eléctrica y diferentes herramientas.

Tasadas las naves, patios y maquinaria en tres millones cincuenta y dos mil ciento cincuenta pesetas, o sea un millón novecientos ochenta y un mil setecientas pesetas las edificaciones y patios y un millón setenta mil cuatrocientas cincuenta pesetas la maquinaria y accesorios.

El remate tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en la Travesía del Doctor Palanca, el día 25 de mayo próximo, a las once y media de su mañana, previniéndose a los licitadores que para tomar parte en la subasta deberán consignar previamente en la Mesa de este Juzgado o en el establecimiento destinado al efecto el diez por ciento, por lo menos, del tipo de valoración de cada lote, menos la rebaja del veinticinco por ciento, que sirve de base para aquélla; que no se admitirán posturas que no subran las dos terceras partes del mismo; que el remate podrá hacerse a calidad de cederlo a un tercero; que los lotes no podrán ser fraccionados y que los bienes objeto de subasta no se hallan gravados con hipotecas, censos u otras cargas, según la certificación del Registro.

Dado en La Bañeza a 23 de marzo de 1961.—El Secretario (ilegible).—El Juez, Luis Fernando Roa.—2.516.

#### MADRID

En virtud de lo acordado por el señor Juez de Primera Instancia número 24 de esta capital, en los autos de procedimiento especial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, seguidos a instancia de doña Damiána Asso Abadías, contra doña Laura Liras Rincón y su esposo, don José Ladislao Biro, sobre reclamación de un crédito hipotecario, se saca a la venta, por segunda vez, en pública subasta la siguiente:

Finca rústica en término de Collado Hermoso, provincia de Segovia, al sitio de las Casillas; mide 90 áreas 2 centiáreas. Dentro de su perímetro existen: un hotel de piedra y cemento con dos plantas, que mide 202 metros 50 decímetros cuadrados; casa del guarda, con torre para depósito de agua, que mide 31 metros 50 centímetros cuadrados; gallinero y cochiguera, que mide 44 metros cuadrados; piscina, pozo aséptico, todo ello cerrado de tapia de mampostería y alambrada; un pequeño espacio destinado a huerta y el resto plantado de puros. Lin-

deros: frente, al Norte, la carretera de Segovia a Riaza; derecha, entrando, al Oeste, Dehesa del Onuevo, propiedad del Ayuntamiento; izquierda, al Este, finca de Serapio Tejedor, y fondo Wenceslao Berrocal, lindando, además, por el Oeste con don Daniel Ayuso.

Dicha subasta tendrá lugar en la Sala Audiencia de dicho Juzgado, sito en la casa número 1 de la calle del General Castaños, el día 10 de mayo próximo y hora de las doce de su mañana, bajo las siguientes condiciones:

1.ª Servirá de tipo para esta subasta el de trescientas setenta y cinco mil pesetas, no admitiéndose posturas inferiores a dicho tipo.

2.ª Para tomar parte en el remate deberán consignar previamente los licitadores sobre la Mesa del Juzgado o local destinado al efecto el diez por ciento del referido tipo, sin cuyo requisito no serán admitidos.

3.ª Los autos y la certificación a que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria estarán de manifiesto en la Secretaría del Juzgado, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación; y

4.ª Las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes—si los hubiere—al crédito de la actora 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.

Y para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», se expide el presente en Madrid a 28 de marzo de 1961.—El Secretario (ilegible).—V.º B.º: El Juez (ilegible).—2.315.

En virtud de lo acordado en providencia dictada en el día de hoy por el señor Juez de Primera Instancia número 2 de Madrid en el procedimiento sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, seguido a instancia de doña Adela Contó Maldonado y don Leandro Estévez Pizarro, casado con doña Matilde Suárez Sanjurjo, representados por el procurador don Fernando García Martínez, contra don Carlos Almira Bascuñana y su esposa, doña Natividad Pérez de Ontiveros Sánchez, representados por el Procurador señor Corra, sobre reclamación de un crédito hipotecario de un millón de pesetas, intereses y costas, se reproduce y saca a la venta de nuevo, por primera vez, en pública subasta, la siguiente finca hipotecada:

Una explotación agrícola, hacienda o labor, denominada «Casa de la Era», sito en término de Olmedilla de Alarcón (Cuenca), que consta de casa compuesta de varias dependencias para el labrador y para el dueño, con cuadras, corral y pajar, y otras dependencias, midiendo la edificación unos doscientos metros cuadrados. Está compuesta esta labor de una superficie de trescientas cuarenta y seis hectáreas, setenta y ocho áreas y ochenta y una centiáreas, que equivalen a mil setenta y siete almudes, aproximadamente, la cual superficie está dividida en los siguientes cultivos o aprovechamientos: sesenta y cuatro hectáreas y cuarenta áreas se dedican a terreno de monte pinar; diez hectáreas son terreno lleco para pastos; cinco hectáreas están plantadas de viña, y el resto, de doscientas sesenta y siete hectáreas, treinta y ocho áreas y ochenta y una centiáreas son terrenos de labor secano o cereales. Las diferentes parcelas de que consta se encuentran situadas dentro de los siguientes linderos generales: al Saliente, con la hacienda o labor denominada «El Sabinar» de la propiedad de don Pedro Saiz Montejano;

por el Mediodía, con la carretera general de Madrid a Valencia; por el Poniente, el llamado Pozo de la Nieve, ruedos y algunos propietarios de Olmedilla de Alarcón y el camino de este último pueblo al de Barchin del Hoyo, y por el Norte, el mismo camino, que se prolonga y rodea la finca, terrenos de la Sociedad Hidroeléctrica Española y término de Barchin del Hoyo.

Dicha explotación agrícola se compone de noventa fincas o parcelas, cuya descripción se hace en la escritura base del procedimiento otorgada en Madrid a catorce de octubre de mil novecientos cincuenta y ocho, ante el Notario don Luis Sierra Bermejo, y se da aquí por reproducida, constando inscrita en el Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar en el tomo 461 del archivo, libro sexto, del Ayuntamiento de Olmedilla de Alarcón, folio 56, vuelto, finca número 515, inscripción tercera, habiéndose denegado la inscripción de 64 áreas de la cabida de la finca o parcela número 16 de las que integran la indicada explotación agrícola.

La expresada subasta tendrá lugar en la Sala Audiencia de dicho Juzgado de Primera Instancia número 2 de Madrid, sito en la calle del General Castaños, número 1, el día 18 de mayo próximo, a las doce horas, por el tipo de un millón de pesetas, fijado en la escritura base del procedimiento.

No se admitirán posturas que no cubran dicho tipo.

Los que deseen tomar parte en la subasta deberán consignar previamente en la Mesa del Juzgado o establecimiento destinado al efecto el diez por ciento del referido tipo, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Los autos y la certificación del Registro a que se refiere la regla cuarta de dicho artículo 131 están de manifiesto en la 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 de los actores 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.

Y para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», se expide el presente en Madrid a 4 de abril de 1961.—El Secretario (ilegible).—V.º B.º: El Juez (ilegible).—2.312.

#### 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 Belisario Feijoo Fernández, mayor de edad, casado, propietario y vecino del barrio de La Rabaza, de esta ciudad de Orense, 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 (Ochantaca) el 31 de diciembre de 1903 y vecina que fue del expresado Rabaza, de donde se ausentó para la República Argentina, no teniendo 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. y 2.ª 11-4-1961.

#### ORGAZ (TOLEDO)

Don Rafael Hernández López, Juez de Primera Instancia en funciones de Orgaz (Toledo),

Por el presente edicto hago saber: Que en este Juzgado se tramitan autos de procedimiento judicial conforme a las re-

glas del artículo 131 de la vigente Ley Hipotecaria; a instancia del Procurador don Francisco González, en representación de Francisca y Salvador García Ochoa, mayores de edad, casado y soltera, respectivamente, industriales y vecinos de Sonseca, contra Isidro Arias Cobos, mayor de edad, casado y vecino de Madrid, domiciliado en plazuela de Cascorro, 9, sobre reclamación de doscientas cuarenta mil pesetas de principal, más otras cuarenta mil de un crédito supletorio para gastos y costas e intereses vencidos y no satisfechos; habiéndose acordado con esta fecha sacar a la venta en pública subasta, y por segunda vez, por término de veinte días hábiles, la finca hipotecada que a continuación se reseña, tipo de subasta y demás condiciones de Ley que también se insertan:

«Local de vivienda exterior del centro, del frente de la planta primera, sobre la baja, de la casa en Madrid, plazuela de Cascorro, número 9; tiene su entrada por un paso de prolongación de la meseta de la escalera. Se le designa como piso primero E, mirando desde la plazuela de Cascorro, a la que tiene dos huecos. Llámase: por la derecha, con el piso exterior primero F; por la izquierda, con el piso exterior primero D, y por el fondo, con el mismo piso D, patio al que tiene dos huecos y paso de entrada. Su superficie es de sesenta y seis metros cuadrados. Su cuota de comunidad es de tres enteros con cinco centésimas por ciento. Corresponde a este local la buhardilla o trastero número cuatro. Inscrita en el Registro de la Propiedad número 3 de Madrid en el tomo 532, libro 140, de la Sección Tercera, folio 75, finca número 3.498, inscripción tercera, Valorada en trescientas veinticinco mil pesetas.»

Habiéndose señalado para dicho acto el día 13 del próximo mes de mayo y hora de las diecisiete, en la Sala Audiencia de este Juzgado, bajo las siguientes condiciones:

Primera.—Sirve de tipo para la subasta la suma de doscientas cuarenta y tres mil setecientas cincuenta pesetas (pesetas 243.750), que es el 75 por 100 de las 325.000 pesetas fijadas en la escritura de constitución de hipoteca, sin admitirse posturas que no cubran la citada suma de 243.750 pesetas.

Segunda.—Para tomar parte en la subasta deberán los licitadores consignar previamente en la Mesa del Juzgado o establecimiento destinado al efecto una cantidad igual, por lo menos, al diez por ciento de la suma que sirve de tipo, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Tercera.—Que los autos y certificación del Registro de la Propiedad a que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria están de manifiesto en Secretaría; que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en las responsabilidades de las mismas, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Dado en Orgaz a 25 de marzo de 1961.—El Secretario (ilegible).—El Juez, Rafael Hernández.—2.317.

#### VILLANUEVA Y GELTRÚ

Por el presente se hace público, a los fines del artículo 2.042 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en este Juzgado se instruye expediente de declaración de fallecimiento de don Miguel Campiñs Safóns, natural y vecino de esta villa, del que no se tienen noticias desde el año 1944.

Villanueva y Geltrú, 13 de marzo de 1961.—El Juez, Daniel Mata.—El Secretario, R. Sánchez.—1.802.