

Casa Consistorial a las trece horas del día hábil siguiente al en que se cumplieren los veinte señalados en el párrafo anterior.

Se hace constar que en el Presupuesto de Urbanismo, debidamente aprobado, existe crédito suficiente y disponible para el pago de las obras de referencia.

La subasta que se anuncia no precisa de ninguna autorización.

#### Modelo de proposición

Don ..... vecino de ..... habitante en calle ..... núm. .... piso ..... bien enterado de los pliegos de condiciones que han de regir en la subasta para la adjudicación de las obras que comprende el «Proyecto de adoquinado y construcción de aceras en la calle del Carmen, entre Wifredo y Viriatos», se comprometo a ejecutarlas con sujeción a las citadas condiciones por la cantidad de ..... pesetas (consignese en letra y cifras).

Asimismo se comprometo a que las remuneraciones mínimas que han de percibir los obreros de cada oficio y categoría empleados en las obras por jornal de trabajo y por horas extraordinarias no sean inferiores a los tipos fijados por los Reglamentos de Trabajo y demás disposiciones pertinentes.

(Fecha y firma del proponente.)

Mataró, 5 de agosto de 1961.—El Alcalde accidental, Ramón Juliá.—0.930.

**RESOLUCION del Ayuntamiento de San Clemente (Cuenca) por la que se anuncia subasta para contratar la ejecución de las obras de pavimentación de calzadas con firme alquitranado y construcción de aceras de loseta prensada de cemento en diversas calles de esta localidad y plaza de San Francisco**

Se convoca la celebración de subasta pública para adjudicar las obras de pavimentación de calzadas con firme alquitranado

y construcción de aceras de loseta prensada de cemento en diversas calles de esta localidad y plaza de San Francisco, con arreglo a las condiciones facultativas y jurídico-económico-administrativas de los respectivos pliegos, que se hallan de manifiesto en la Secretaría de este Ayuntamiento, bajo el tipo de licitación que sigue:

Tipo de licitación: 606.224,90 pesetas.

Garantía provisional: 13.186,75 pesetas.

Garantía definitiva: 6 por 100 del remate.

Plazo de ejecución: Seis meses de la fecha de adjudicación definitiva.

Los licitadores presentarán sus proposiciones acompañadas de los documentos exigidos y extendidas con arreglo al modelo del pie, con ofertas a la baja y debidamente reintegradas, en la Secretaría de este Ayuntamiento, durante los veinte días hábiles siguientes al en que aparezca este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia y horas de oficina (ocho a catorce). La apertura de pliegos tendrá lugar en este Ayuntamiento a las trece horas del siguiente día hábil en que termine el plazo de presentación.

#### Modelo de proposición

Don ..... mayor de edad, con domicilio en ..... lo que acredita con ..... por sí (o en representación de ..... a cuyo efecto presenta poder bastante), enterado de los pliegos de condiciones facultativas y jurídico-económico-administrativas, con arreglo a los que se llevará a efecto la subasta de ejecución de las obras de pavimentación de calzadas y construcción de aceras en diversas calles de esta localidad y plaza de San Francisco, de San Clemente (Cuenca), los acepta en todas sus partes y ofrece por el remate de esta subasta la cantidad de ..... pesetas ..... céntimos (en letra).

(Fecha y firma del proponente.)

San Clemente, 19 de agosto de 1961.—El Alcalde.—3.418.

## IV. Administración de Justicia

### TRIBUNAL SUPREMO

#### SALA PRIMERA

##### Sentencias

En la villa de Madrid a cinco de febrero de mil novecientos sesenta y uno; en los autos incidentales sobre resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número uno de Pamplona y en Sala de lo Civil de su Audiencia Territorial, por don Miguel Pi y Ayans, industrial, contra don Basilio Erviti Oscoz, don Lorenzo Berraondo Ojanguren, don Francisco Javier Erviti Fernández, comerciantes, y los dos últimos además en nombre de la Sociedad regular colectiva, también demandada, «Erviti y Berraondo», domiciliada en dicha ciudad, así como todos los interesados; pendientes ante Nos en virtud del recurso de injusticia notoria interpuesto por los demandados, representados por el Procurador don Rafael Ortiz de Solorzano y Arbez y defendidos por el letrado don Rafael Aizpún Santafé; habiendo comparecido en este Tribunal Supremo el demandante y recurrido, con la representación del Procurador don Paulino Monsalve Flores y la dirección del Abogado don Juan Mosso Goizueta:

RESULTANDO que la representación de don Miguel Pi Ayans, por medio de escrito fecha veintiséis de junio de mil novecientos cincuenta y nueve, repartido el treinta siguiente al Juzgado de Primera

Instancia número uno de Pamplona, formuló demanda incidental sobre resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio contra don Basilio Erviti Oscoz, don Lorenzo Berraondo Ojanguren y don Francisco Javier Erviti Fernández, estos dos últimos por sí y en representación de la sociedad, también demandada, «Erviti y Berraondo», alegando concretamente como hechos:

Primero. Que su representado era dueño de la casa número 7 del paseo Sarriena, de dicha ciudad, según escritura de declaración de obra nueva de 31 de enero de 1942, inscrita en el Registro de la Propiedad, que unía con el número uno de sus documentos.

Segundo. Que el 18 de noviembre de 1942 y mediante escritura pública, su mandante arrendó a don Basilio Erviti Oscoz la planta baja de la referida finca que se señalaba en el plano del edificio con el número 605, por plazo de trece años, que finalizaron el primero de noviembre de 1956 por precio de 1.083,35 pesetas, que era la suma misma que hoy se pagaba, aparte de los aumentos legales, siendo el destino del local el de exposición y venta de máquinas de coser y mercería, conviniéndose en el último párrafo de la cláusula cuarta la terminante prohibición para el arrendatario de traspasar o subarrendar el local en todo o su parte, sin que para ello mediara autorización escrita del señor P, y en la cláusula octava se dispuso de la falta de cumplimiento de cualquiera de las condiciones pactadas daría lugar a la expiración del contrato, y que por lo tanto el

arrendatario dejaría el local a la libre disposición del arrendador, uniendo con los números 2 y 3 testimonio notarial y pago de derechos reales de tal escritura.

Tercero. Que según recientemente había sabido su parte el 23 de julio de 1954 y por medio de escritura notarial se constituyó una sociedad mercantil en dicha ciudad, integrada por don Francisco Erviti Oscoz (hermano del arrendatario don Basilio) y por don Lorenzo Berraondo Ojanguren, con domicilio social en la avenida Zaragoza, núm. 10, de la misma ciudad, inscrita en el Registro Mercantil de la provincia el 9 de noviembre de 1954 como «Erviti y Berraondo, S. C.», bajo el nombre comercial de «Erce». Que por su parte, el arrendatario don Basilio Erviti hizo cesión, traspaso o subarriendo de local litigioso a favor de la citada sociedad mercantil, sin dar aviso de ello al arrendador señor Pi si obtuviera del mismo consentimiento. Que algo después—el 11 de enero de 1955—uno de los socios (don Francisco Erviti Oscoz (fallecido poco después) hizo cesión de su parte en favor de su sobrino don Francisco Javier Erviti Fernández, también mediante escritura notarial inscrita en el Registro Mercantil el día 23 de marzo de 1956, manteniéndose la misma denominación y nombre comercial y sin que tampoco de esta segunda cesión mediara aviso ni obtuviera el consentimiento de su mandante.

Cuarto.—Que la indicada sociedad mercantil, aparte de otras actividades comerciales que pudiera tener, se hizo cargo desde el primer momento del negocio insta-

lado en el local y para que fué alquilado, ocupando tales locales en los que actualmente continuaba. En tal sentido, tanto la Contribución e Impuestos de Utilidades que se abona en la Diputación como las cotizaciones por Seguros Sociales figuran a nombre de «Erviti y Berraondo, S. C.», y ello con referencia no sólo al negocio radicante en el citado domicilio social de la compañía, sino también el ubicado en el local arrendado, según se demostraría. Y por otra parte, el representante en Pamplona de las máquinas de coser «Alfa», que se exponen y venden en el local litigioso, no es el titular arrendatario don Basilio Erviti, sino «Erviti y Berraondo, S. C.». Que la correspondencia, remesas y toda la vida comercial en general que afectaba al negocio de que se trata se hacía también a nombre de la empresa colectiva, como lo probaba el adjunto membrete de sobre comercial que acompañaba y el programa anuncio de las fiestas de San Fermín, que asimismo se presentaba (documentos 4 y 5). Alego los fundamentos de derecho que estimó pertinente y suplido se dictara sentencia declarando resuelto el referido contrato de arrendamiento y ordenado el desahucio de los demandados y consiguiente desalojo del local arrendado, todo ello con imposición de costas a la parte demandada. Se acompañaron a este escrito los documentos suficientemente relacionados en los hechos:

**RESULTANDO** que admitida la demanda y acordada su tramitación por la de los incidentes, fueron emplazados los demandados, compareciendo todos ellos con la misma defensa y representación, y contestando la demanda referida por medio del correspondiente escrito, se expuso en síntesis como hechos:

Primero. Que era cierta la propiedad de la casa.

Segundo. Que la situación que hoy se denunciaba, cuya naturaleza se analizará después, arrancaba del momento mismo de otorgarse el contrato; no sólo lo conocía y consentía desde aquel instante, sino que informó del arrendamiento, como lo acreditaría lo siguiente: En el año mil novecientos cuarenta y tres, la administradora del inmueble ofreció el local a don Basilio Erviti, a quien no le interesaba por ser una renta alta y no tener negocio a que dedicarle. Por las mismas fechas don Francisco Erviti, hermano de don Basilio, y su socio don Lorenzo Berraondo, eran concesionarios de la casa «Alfa», en Pamplona, y por tratarse de un local céntrico se llegó a la aproximación entre los hermanos, conviniéndose que don Basilio recibiría en el local las máquinas y las exhibiría y vendería en el local, percibiendo su comisión. En estos términos se planteó la cuestión al propietario del inmueble y en estos términos se acordó el arrendamiento. No se planteó entonces cuestión alguna respecto de la persona a cuyo nombre debía figurar el contrato, ya que sobre el destino no existía duda alguna dada la buena fe de los contratantes. Se escribió pues el arriendo a nombre de don Basilio Erviti y se destinó el local a la venta de máquinas de coser «Alfa», como así se anunciaba al público en letreros desde la apertura del establecimiento, a la cual asistió el propietario con su esposa. Ello probaba el destino del local desde su inicio, que no sólo fué consentido, sino que en definitiva era el pactado. Si ello entrañara un subarriendo, sería un subarriendo que nacía de las condiciones mismas del contrato inicial. Por ello se producía un violento contraste en las actuaciones del arrendatario don Basilio Erviti. En mil novecientos cincuenta y cinco interesaba a «Radio Ortega, S. R. C.» exponer en este local unos frigoríficos, y don Basilio Erviti —que no tenía inconveniente en acceder a ello— exigió de «Radio Ortega» que obtuviera la autorización escrita de la propiedad para evitar el planteamiento de estos problemas. Y en efecto, se obtuvo esa autorización, como aparecía del documento que unía con el número uno.

Y ese mismo arrendatario rotulaba su tienda «Máquinas de Cesar Alfa», de las que son concesionarios «Erviti (don Francisco) y Berraondo». Muy extraña disparidad de conducta, si no mediara esa circunstancia de que en esas condiciones y para ese fin se concertó el arriendo.

Tercero. Que en nada afectaba a don Basilio Erviti el hecho de que en mil novecientos cincuenta y cuatro, su hermano don Francisco y don Lorenzo Berraondo optaron por dar forma de regular colectiva a la sociedad civil que hasta aquella fecha existía entre ellos. Ni comercial ni jurídicamente sufría variación alguna don Basilio por el hecho de que las máquinas le fueron suministradas por la sociedad civil o por la regular colectiva. Que lo que negaba rotundamente, era que en esa fecha don Basilio Erviti, cediera, traspasara o subarrendara el local a la sociedad, ya que el régimen comercial y jurídico del mismo no sufrió la más mínima variación. Si la forma en que don Basilio Erviti vendía las máquinas «Alfa» —de que «Erviti y Berraondo» eran concesionarios— constituía un subarriendo o cesión, este databa del momento mismo que el arriendo se concertó; si entonces no constituía subarriendo no había razón alguna para pensar que lo constituyera ahora. Ninguna diferencia suponía respecto de la titularidad o disfrute del local, el que las máquinas le fuesen suministradas por Erviti y Berraondo, sociedad civil, o «Erviti y Berraondo, S. R. C.». Quien regentaba y explotaba el negocio de las ventas de las máquinas en el local era exclusivamente don Basilio Erviti a través de dos hijas suyas, ninguna de las cuales era descendiente directa ni indirectamente de la sociedad «Erbe». Que era cierto que el representante en Pamplona de las máquinas «Alfa», no era don Basilio Erviti, pero no sólo no lo era ahora, sino que no lo había sido jamás, y sin embargo éste había sido el destino del local desde el momento mismo de abrirse al público, como se había dicho antes y éste era en realidad el destino pactado en el contrato. Nada de extraño tenía por ello que «Erbe», como antes «Erviti y Berraondo», hicieran libremente propaganda de las máquinas que vendía en el local de autos el señor Erviti; pues eran ellos quienes las suministraban; el señor Erviti, en definitiva, era un eslabón más en la cadena de intermediarios y, en ese sentido, sus intereses eran totalmente paralelos. Invocó los fundamentos de derecho que estimó aplicables, y suplido se dictara sentencia desestimando la demanda en todas sus partes, absolviendo de ella a los demandados, con imposición de costas al actor:

**RESULTANDO** que recibido el incidente a prueba, se practicaron las que, propuestas por las partes, fueron declaradas pertinentes, mandándose unir las mismas a los autos y celebrándose ante el Juzgado la vista prevenida por la Ley; y con fecha uno de septiembre de mil novecientos cincuenta y nueve, el Juez de Primera Instancia del número uno de Pamplona, dictó sentencia por la que, estimando la demanda presentada por la representación de don Miguel El Aváns, declaró resuelto el contrato de arrendamiento del local de negocio sito en la avenida de Sarasate, siete, bajo, de dicha ciudad, celebrado entre el actor y el demandado don Basilio Erviti Oscoz; y, en su consecuencia, condenó a los demandados don Basilio Erviti Oscoz, «Erviti y Berraondo», G. C., don Francisco Erviti Fernández y don Lorenzo Berraondo Ojanguren, a que dejasen libre y a disposición del actor dicho local, apercibiéndoles de lanzamiento si no lo verificaban dentro del plazo legal; con expresa imposición de costas a los demandados:

**RESULTANDO** que apelada dicha resolución por la representación de los demandados y tramitada en forma la alzada, en 3 de noviembre de 1959, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Pamplona, dictó sentencia confirman-

do en todas sus partes la apelada, sin hacer expresa imposición de las costas de la segunda instancia a la parte apelante:

**RESULTANDO** que previa consignación de depósito de cinco mil pesetas, el Procurador don Rafael Ortiz de Solorzano y Arbez, a nombre de los demandados don Basilio Erviti Oscoz, don Lorenzo Berraondo Ojanguren, don Francisco Javier Erviti Fernández, estos dos últimos por sí y en representación de la sociedad «Erviti y Berraondo», interpuso recurso de injusticia notoria como comprendido en la causa tercera del artículo ciento treinta y seis de la Ley de Arrendamientos Urbanos, alegando sustancialmente en su apoyo las siguientes causas:

Primera. Al amparo de la causa tercera del Decreto de 13 de abril de 1956, por indebida aplicación y errónea interpretación, de las causas segunda, tercera y cuarta del artículo ciento cuarenta y nueve de la Ley de 21 de diciembre de 1949 (sic), doctrina legal que las interpreta de 16 de febrero de 1954 y 8 y 15 de junio de 1955. La sentencia recurrida deja claramente establecido que el subarriendo causado en favor de don Francisco Erviti Oscoz y don F. Javier Erviti Fernández sus participaciones en la sociedad regular colectiva en 11 de enero de 1955. Una y otra tienen dos características trascendentales que no tiene en consideración la sentencia. La primera que tanto la constitución de los subarriendos en sociedad regular colectiva como la transmisión de participaciones de esa sociedad, son hechos completamente ajenos al arrendatario o subarrendador don Basilio Erviti, quien no tiene ni podía lógicamente tener participación alguna en tales hechos. La segunda, que ambas operaciones tuvieron lugar antes de 1956. Don Basilio Erviti no ha otorgado contrato ninguno con la sociedad regular colectiva; los subarrendatarios deciden por sí mismos dar forma regular a la comunidad o sociedad irregular en que explotaban su negocio y nada tiene ello que ver con don Basilio Erviti que, en todo caso, y suponiendo que se le diera conocimiento de la constitución de la sociedad, no hace otra cosa que mantener una actitud pasiva. Ni siquiera ha habido un cambio físico de personas cuando se constituyen en sociedad regular. Si ello a los ojos de la Ley constituye un segundo subarriendo o cesión del primero, sería porque la regularización de la sociedad hace nacer una persona jurídica distinta de los socios, con independencia total de la voluntad o actuación del subarrendador. No porque las partes se hayan propuesto transmitir el uso del local a terceros. No existe otro contrato de subarriendo concertado por don Basilio Erviti con la sociedad regular, sino un subarriendo o cesión del subarriendo existente, hecho por los subarrendatarios Francisco Erviti y Lorenzo Berraondo a favor de la sociedad regular colectiva «Erviti y Berraondo», que ellos mismos integran, que ha nacido automáticamente por el hecho de constituirse en sociedad. Y otro tanto se puede decir de las transmisiones de participaciones a las que don Basilio Erviti es completamente ajeno. En ninguno de estos casos ha habido solución de continuidad ni intervención del arrendatario, que no dispone del local desde mil novecientos cuarenta y tres, según la propia sentencia.

La Ley de 31 de diciembre de 1946 —como después el Decreto de 13 de abril de 1956— la doctrina y la jurisprudencia de este Supremo Tribunal han diferenciado claramente los subarriendos, traspasos y cesiones que realiza el inquilino o arrendatario de aquellos que realiza el propio

subarrendatario. Así el artículo ciento cuarenta y nueve de la Ley de mil novecientos cuarenta y seis —que la sentencia recurrida aplica como correspondiente al ciento catorce actual— establecía como causa de resolución del arrendamiento (causas segunda, tercera y cuarta) el subarriendo, cesión o traspaso ilegal realizado por el inquilino o arrendatario; mientras que el artículo ciento cincuenta y dos de la propia Ley, recoge el supuesto de que estos subarriendos, cesiones o traspasos los realice el subarrendatario estableciendo que «serán causas por las que podrá resolverse el contrato de subarriendo, etc.» Es pues incuestionable, que bajo la vigencia de la Ley de mil novecientos cuarenta y seis, la cesión, traspaso o subarriendo realizados por el subarrendatario sean causas de resolución del subarriendo, pero no del arrendamiento. Así lo viene interpretando la doctrina y la jurisprudencia en sentencias de 15 de junio de 1955. Es pues clara la indebida aplicación de las causas segunda, tercera y cuarta del artículo ciento cuarenta y nueve de la Ley de 31 de diciembre de 1946 a la cesión o traspaso que los subarrendatarios F. Erviti y Lorenzo Berraondo operan automáticamente o por ministerio de la Ley al constituirse en sociedad regular colectiva. Amplia las causas de resolución del arriendo a casos que la Ley solamente establece como causa de resolución del subarriendo, contra la reiterada doctrina de que las causas de resolución del arrendamiento deben ser interpretadas restrictivamente (sentencias de 12 de junio de 1948, 20 de enero de 1951 y 8 de febrero de 1956); y de que no pueden admitirse como causas de desahucio o resolución del arrendamiento más que las taxativamente previstas con carácter exhaustivo en la Ley (sentencias de 16 de febrero de 1954, 8 de febrero de 1955, etc.).

Causa segunda.—Amparada igualmente en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por aplicación indebida e interpretación errónea de la causa segunda, tercera y cuarta del artículo ciento catorce del Decreto de 13 de abril de 1956. La invocación conjunta que hace la sentencia del artículo ciento cuarenta y nueve de la Ley de mil novecientos cuarenta y seis y del artículo ciento catorce del vigente Decreto de 13 de abril de 1956, obliga a determinar paralelamente el anterior motivo de infracción que por los mismos conceptos se causa de las correlativas causas del artículo ciento catorce, indebidamente aplicadas. Si clara era la diferenciación que hacía la legislación derogada entre las cesiones, traspasos o subarriendos realizados por el arrendatario y las causadas por el subarrendatario, más clara y definitiva resulta esta diferencia en la actual ordenación. El artículo ciento diecisiete recoge al igual que la legislación anterior, la cesión y el subarriendo realizados por el subarrendatario, como una causa de resolución del subarriendo (artículo ciento diecisiete, a), segundo). Pero además introduce una importante variación, al establecer en el artículo ciento catorce, cuarto, una nueva causa de resolución del arriendo que se refiere precisamente a los casos en que concurren los supuestos contemplados en el artículo ciento diecisiete, a), segundo. Quedan así perfectamente delimitadas las posibilidades resolutorias que dimanar del subarriendo o cesión realizadas por el subarrendatario;

a) Una acción para el subarrendador, para obtener la resolución del subarriendo que no ha autorizado.

b) Una acción para el arrendador, para obtener la resolución del arriendo. Pero solamente en el caso de que hubiera requerido al arrendatario subarrendador para que ejercitara la antedicha acción y no lo hiciera en el plazo de dos meses. Estos preceptos evidencian que el subarriendo o cesión que realiza el subarrendatario, al igual que no era causa de resolución del arriendo en la Ley de 1946,

tampoco produce automáticamente esa acción resolutoria del arrendamiento en la Ley vigente. Solamente se produce si el subarrendador no ejercita la que le confiere el citado artículo 117, supuesto, naturalmente, que el arrendador le haya requerido a ello. Por ello es patente la infracción legal de la sentencia recurrida al aplicar las causas segunda, quinta y sexta del artículo 114, al subarriendo o cesión que los subarrendatarios señores Erviti y Berraondo causen al constituirse en sociedad regular colectiva «Erviti y Berraondo», sin intervención del arrendador ni del arrendatario. Sedán aquí por reproducidos los razonamientos de la anterior causa primera de este recurso, resaltando que la infracción aparece más patente que en la legislación anterior, ya que resultaría absurda la introducción de una nueva causa de desahucio (cuarta del artículo 114) y el exigir el requisito del previo requerimiento al subarrendador e inacción de éste, si fueran aplicables a los mismos hechos los apartados segundo, quinto y sexto del artículo 114 en que la demanda se funda, y la sentencia recurrida aplica. Los subarriendos o cesiones hechos por el subarrendatario no confieren acción resolutoria del artículo si no en los supuestos y por la vía del artículo 114, cuarto. Que en esta litis no es aplicable por una triple razón: Porque no se ha invocado en la demanda; porque no ha existido el requerimiento al subarrendador que exige el artículo 114; porque los hechos que se denuncian como subarriendos o cesiones ilegales datan de 1954 y 1955. Son anteriores por tanto al Decreto de 13 de abril de 1956 y a tenor de su transitoria quince, esta nueva causa de desahucio sólo es aplicable a hechos iniciados con posterioridad a la vigencia del Decreto.

Causa tercera. Amparada en la causa tercera del artículo 135, por infracción por indebida aplicación del artículo 114 del Decreto de 13 de abril de 1956, e inaplicación del artículo 116 del Código de Comercio. Entiende la sentencia recurrida que son dos las transmisiones que implican cesión o subarriendo inconstituido. Y la segunda de ellas está constituida por la cesión que don Francisco Javier Erviti de sus participaciones en la Sociedad regular colectiva. Se evidencia claramente la contradicción que supone el admitir, por una parte que cambia la personalidad del subarrendatario cuando don Francisco Erviti y don Lorenzo Berraondo se constituyen en Sociedad regular colectiva y por otra que la transmisión de participaciones de la Sociedad cambia también la persona del subarrendatario. Si el hecho de que dichos dos señores se constituyeran en Sociedad altera la persona del subarrendatario e implica por ello una cesión o subarriendo ante la Ley, es porque la Compañía tiene—según dispone el artículo 116 del Código de Comercio—personalidad jurídica propia, independiente de la de los socios que la componen. Pero si ello es así, no puede admitirse que la transmisión de participaciones de una Sociedad implique variación en la persona ocupante del local, porque esa persona es la Sociedad regular colectiva «Erviti y Berraondo, S. R. C.», y lo sigue siendo igualmente cuando uno de los socios transmite sus participaciones.

No se ha alterado la personalidad jurídica de la Sociedad y ni siquiera ha cambiado la razón social de la misma, según se acredita, a instancia del actor en la certificación del Registro Mercantil del folio 47 de los autos.

Se infringe por ello el artículo 114, causas segunda, quinta y sexta, en cuanto se considera existente un traspaso, subarriendo o cesión y el artículo 116 al desconocer que la Sociedad regular colectiva tiene personalidad jurídica propia, que no se altera por la transmisión de participaciones de uno de los socios;

RESULTANDO que conferido traslado

del anterior recurso al Procurador don Paulino Monsalve Flores, a nombre del demandante y recurrido don Miguel El Ayans, lo evacuó por medio del correspondiente escrito, exponiendo en síntesis en apoyo de su impugnación:

Sobre la causa primera. Se parte de un supuesto de hecho inexacto creado artificialmente por el recurrente: el de la existencia de un pretendido subarriendo efectuado por don Basilio Erviti a don Francisco Erviti y don Lorenzo Berraondo en el año 1943, desentendiéndose aquél, entonces, ya, del local arrendado. Y ni la sentencia del Juzgado admite que los dos últimos señores ocupasen el local en 1943; pues en todo caso no habría existido subarriendo, dice, sino un arrendamiento conjunto a esos dos señores y al titular del contrato don Basilio Erviti; ni la recurrida, que sólo se refiere a aquel supuesto de modo hipotético y de simple razonamiento, sin afirmarlo; por lo cual no puede el recurrente dejar sentada la existencia del subarriendo en 1943. Y menos aun le autoriza a ello su propia postura en el pliego, donde ha sostenido alternativamente que el local lo ocupa «solo» don Basilio Erviti y que lo ocupa «conjuntamente» con los señores «Erviti y Berraondo, S. C.», pero que en modo alguno hubo subarriendo. Y todavía en 4 de 1955 (documento 1 de la contestación) al pedir el arrendador permiso para instalar en el local una exposición de frigoríficos, sigue figurando y hablando como único y efectivo arrendatario de aquél.

Ni tampoco, claro está, la postura del actor, quien basa su acción en el subarriendo efectuado el 23 de julio de 1954 por don Basilio Erviti a «Erviti y Berraondo, S. C.», y no en un imaginario subarriendo de 1943, al que ni se alude. La teoría del recurso cae por su base al ser falso el supuesto fáctico en que se apoya.

Por si ello fuera poco, es incierto que los números segundo, tercero y cuarto del artículo 149 de la Ley de 1946, sólo señalan el subarriendo como causa de desahucio cuando, lo hubiere efectuado el inquilino y no también el subarrendatario; ya que por el contrato en los números 2 y 4 no se emplea siquiera el vocablo «inquilino»; y en el 3 el bien se emplea tal palabra es con referencia a viviendas y lo omite en cambio cuando a continuación se refiere a locales de negocio.

El hecho real y concreto es, que la sentencia recurrida acepta como hecho probado el que se alega en la demanda, por lo que está ajustada a Derecho la resolución que se recurre por aplicación que hace de los números 2, 5 y 6 del artículo 114 de la vigente Ley especial.

Sobre la causa segunda. Realmente, más que una nueva causa, es una faceta o punto de vista del anterior. Y como se sigue partiendo de unos supuestos de hecho falsos adolece asimismo de inconsistencia. Ya que como sólo existe un solo subarriendo real y probado, que es el afecto «directamente» en 1954 por don Basilio Erviti a la entidad mercantil, aparte de la posterior cesión en 11 de enero de 1955, de la parte de uno de los socios, en dicha Sociedad a un tercero, es absurdo hablar en el recurso de la aplicación del número cuarto del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos sobre necesidad de requerir previamente al subarrendatario, nuevo subarrendador.

Sobre la causa tercera. Es totalmente intrascendente, por fundarse sólo en la interpretación del recurrente a un hecho accesorio, como es la cesión de derechos realizada en 11 de enero de 1955 por don Francisco Erviti, Oscoz a don F. Javier Erviti Fernández. Y no tiene en cuenta que tanto en la sentencia de la Audiencia como antes en la del Juzgado, tal cesión de derechos no es la causa esencial determinante del fallo, sino que lo que lo determina es la anterior cesión, subarriendo o traspaso ilegal de 23 de julio de 1954,



lización de las mencionadas obras. El requerido manifestó, en esencia: Que aún no inició obra alguna; que no se fijó plazo para su iniciación y terminación; que no puede renunciar a lo que era local escuela por estar ocupado por el docente y su familia. Y termina con la protesta de que no actúa con malicia, pero que se reserva contestar adecuadamente y de modo más explícito ante Autoridad competente en el caso de que la Alcaldía de Sarría insista en sus pretensiones, ejercitando acciones o adoptando acuerdos en relación con el asunto.

Séptimo. Que a la vista de los antecedentes del caso y del dictamen emitido por su Letrado asesor, el Ayuntamiento de Sarría, en sesión de Pleno celebrada, acordó ejercitar ante los Tribunales las acciones procedentes e interponer los recursos necesarios a fin de que el arrendador don Valeriano Castro Alvarez, aquí demandado, ponga a su disposición, en condiciones de utilización para el uso convenido, el local escuela objeto del arrendamiento. Invocó los fundamentos de derechos que estimó aplicables, y terminó suplicando se dictase sentencia condenando al demandado a dejar a disposición de la parte actora, en el plazo prudencial que se le señalase y en condiciones de servir al uso convenido, el local escuela objeto del arrendamiento, con imposición al mismo demandado de las costas.

RESULTANDO que admitida la demanda y emplazado el demandado, comparció en los autos el Procurador don Manuel Somoza Castro, representando a don Valeriano Castro Alvarez, quien mediante escrito de fecha 3 de mayo de 1957, contestó y se opuso a la referida demanda, alegando como hechos:

Primero. Que el de la demanda es inexacto, ya que fallecido don Valentín Linares el 6 de enero de 1929, el demandado, uno de sus herederos, halló la posesión de esta casa con la ocupación, con local-escuela, de una tan sólo de las dos dependencias o habitaciones de que habla la demanda. Que nunca fué objeto de arrendamiento, que el demandado recuerda, la que la demanda dice ser habitación del Maestro. Tan no es verdad que lo fuese, cuando que los que estuvieron viviendo allí pagaron alquiler al demandado por su habitación. Fué el primero de ellos, que acuerde el demandado, don Manuel López y López, actualmente destinado a Cospeito; y después que él, don Segismundo Cubero Díaz, con destino al presente en Madrid. Ambos pagaron renta al demandado. El Ayuntamiento, por tanto, nunca fué su arrendatario ni pagó renta por ella; y nunca tuvo llaves de la misma, a diferencia de lo ocurrido con el local-escuela propiamente dicho, cuyas llaves, como consecuencia natural del arrendamiento, estaban en poder de aquél. Pero aun hay más. Tiene entendido el demandado, que el Ayuntamiento de Sarría pagó a los Maestros la indemnización por casa-habitación. Si esto fué así, ¿cómo sostener que la indicada dependencia era la casa-habitación de los Maestros y que estaba arrendada al Ayuntamiento? La falta de verdad de este hecho surge por simple secuela de tal circunstancia. Y esa única habitación con destino a local-escuela, en realidad era simplemente ocupada, pues ningún contrato de arrendamiento sobre ella era conocido, hasta que años después comenzó el Ayuntamiento a pagar renta por ella. A partir de ese momento, si bien con las lógicas reservas sobre la validez de la referida relación que con ello se creó, dado que el propietario de la casa no era ni es sólo el demandado, acepta que hubo pago de renta, pero no que hubiese arrendamiento eficaz y válido. Precaja por consiguiente, con exactitud las manifestaciones de su representado: a) Acerca que hubo ocupación de la dependencia para local-escuela; b) Que era ocupación de fecha que no puede precisarse; c) Que no ha existido en virtud de ningún con-

venio de cesión que le sea conocido; d) Que no motivó pago de merced en el año 1931 ni en los sucesivos, y cree recordar que el primer pago que se le hizo fué en 1947, y que alcanzó a once años de renta; por lo que es lógico deducir que se consideró arrendada esa única dependencia desde once años atrás, o sea desde el de 1936. No hay base para pensar en arrendamiento anterior; e) Y niega terminantemente que haya existido ni arrendamiento, ni pago de merced, ni ocupación por el Ayuntamiento, respecto a la dependencia o habitación que destinaron a este uso los Maestros. Ella les fué arrendada por el demandado y por ella le pagaron directamente, y cree que ellos cobraban del Ayuntamiento indemnización por casa-habitación. Jamás tuvo ésta llaves de esa dependencia, aunque sí las tuvo del local-escuela; f) No es verdad que las 200 pesetas anuales de renta fuesen fijadas últimamente. Esto es totalmente incierto. Las 200 pesetas se rigieron el tanto anual en las dos ocasiones que en el Ayuntamiento le hizo pago; g) No hubo pago ni cobro posterior a 1953, sencillamente porque ya en 1954 no hubo arrendamiento, o más proliamente dicho, esa relación anómala entre el Ayuntamiento y uno de los conductores de la casa, debida a que el local-escuela se clausuró por orden de las Autoridades competentes en materia de Enseñanza Primaria. No es verdad que esas 200 pesetas fuesen por dos habitaciones. Lo eran por una sola; el local-escuela. Si nada se cobró ha sido porque desde 1954 no hubo arrendado local alguno. La circunstancia de que el Ayuntamiento consignase en Presupuesto cantidad para local-escuela, no significa que se haya ofrecido al demandado. No se le ofreció porque se sabía que no había relación de arrendamiento vigente. El que figurase en aquel documento municipal, podrá tener el alcance y significación de que el Ayuntamiento desease contar con cantidad para subvenir a esa necesidad si arrendaba local. Pero no prueba que fuese para el demandado. Eso resultaría si se hubiese hecho libramiento a su favor, y nunca se hizo desde que la escuela se clausuró por orden de la Inspección correspondiente. Los libros de contabilidad municipal responderán de esta verdad. Y el único modo de acreditar que el Ayuntamiento vivía en el entendimiento de que tenía vigente la aludida relación de arrendamiento, sería haber hecho oferta de la renta a aquella persona con la cual hubiese mantenido tal relación, o sea el demandado, y jamás se la hizo. Y obsérvese que, según resulta del propio relato de la demanda, la causa del cese de la ocupación del local-escuela no fué que se ordenase la realización de obras en él por la Inspección, sino que se mandó clausurarla por inadecuada, de modo que no se trataba de suspender su uso u ocupación, y, con ella, suspender el pago de la renta; sino que se trataba de dar por concluida aquella, ya que la Inspección no ordenó hacer obra y tampoco el Ayuntamiento, contra lo cual hubiese recurrido el demandado, pues que se trataba de ruina del edificio y otras causas que le exoneraban y liberan de la obligación de reconstruir. De tal suerte se comprende que ni el Ayuntamiento ni nadie pensaba en ofrecer pago de renta al demandado con posterioridad a dicha clausura. Sólo ahora, con su demanda, pretende el Ayuntamiento resucitar lo que está muerto.

Segundo. Es verdad que nunca se hicieron reparaciones en la estancia destinada a local-escuela. También lo que ella vino a resultar inservible para ese fin o destino, pero no por aquella causa, sino porque la vida de los edificios también tiene un límite, y la de esta casa se ha terminado. Ella se encuentra en estado de ruina. Y resulta peregrino que el Ayuntamiento demandante se crea asistido del derecho de hacerla reconstruir para poder beneficiarse del disfrute del supuesto

arrendamiento de ese local. Tan singular manera de entender los efectos de una relación locativa, está en pugna con lo jurídico y lo moral. Que es cierto que la Inspección de Enseñanza Primaria consideró inadecuado el local-escuela y ordenó su clausura, que no es menester que se diga que tal consideración no fué, no podía ser, motivada porque hubiera unas grietas en el piso y unas goteras en el techo. Cualquiera comprende que esto determinaría una suspensión por necesidades de reparación.

La clausura fué debida a que nunca tuvo condiciones la estancia para local-escuela entre otras razones por carencia de condiciones higiénicas por hallarse en la planta alta de una casa aldeana sobre locales destinados a cuagras del ganado, y sobre todo, porque hubo de apreclarse que la casa que incluye tal local se encuentra en estado ruinoso allí no podía seguir permaneciendo la escuela sin peligro para la población escolar. Que se clausuró el local-escuela como tal, y el Ayuntamiento devolvió la llave al demandado, dando por terminada la relación existente con él. Aquel documento, número 4 de los acompañados con la demanda, en que el 16 de octubre de 1956 pide al demandado que entregue la llave a la maestra titular es prueba concluyente de que dicha llave obra en poder del demandado. Y no cree que pueda ofrecerse al Juzgado una más tajante evidencia de que el arrendatario cesó totalmente, pues a todos es conocido que la llave es el elemento material que simboliza la posesión del local alquilado; y de todos es sabido por la diaria experiencia que cuando un inquilinato termina las partes no lo someten a formalidades especiales para hacer constar esa terminación, pues el inquilino se limita a entregar la llave al arrendador en prueba de que cesa en la posesión derivada del arrendamiento y que éste se ha concluido. Y esto es lo que ocurrió en el caso presente. El Ayuntamiento devolvió la llave a don Valeriano Castro porque jamás pensó volver al local, porque dió por concluida la relación que con el mismo sostenía, y en prueba de que le devolvía la posesión del mismo. Y don Valeriano, necesitado de ocuparlo con su vivienda, que antes tenía en la otra parte de la casa que se está cayendo, se trasladó con su vivienda a lo que fué local-escuela y aquí habita desde entonces, o sea hace tres años. Si la propia demanda explica en su primer hecho que el arrendamiento comenzó verbalmente y sin ninguna formalidad especial, ni contrato, es natural que su terminación adoptase idéntica forma y se limitase a devolver la llave del local que cogiera cuando aquél comenzó.

Tercero. Que también es inexacto el tercero de la demanda, pues el demandado no es que se comprometiese a hacer una restauración del local porque entendiérase subsistente un arrendamiento relativo a él, sino que aspiraba a reconstruir la casa dado su estado ruinoso, y con este motivo pedía permiso al municipio para reconstruirla. Y si con tal motivo también se comprometió a dejar un local-escuela tan pronto como termine las obras, obsérvese que no se obligó a dejar aquel mismo local que antes viniera ocupando el Ayuntamiento; no dice qué área o lugar de la casa habría de estar; tampoco contrae obligación para ejecutarla en plazo determinado, si únicamente cuando termine las obras. Que tal contrato, si así pudiera llamarsele dada la persona con quien se otorga, ni fué precedido de autorización municipal para que el alcalde lo otorgase ni ha sido ratificado por la Corporación Municipal a la que no se dice que se haya dado cuenta del mismo para aprobarlo o desaprobarlo.

Cuarto. Que no existía ni arriendo, ni por consiguiente, arrendador desde que tuvo lugar la clausura de la escuela. La ruina del inmueble es una realidad indis-

cutible. Y la relación de hechos que sigue en la demanda constituye una deliberada desfiguración de lo ocurrido. No hubo ninguna conminación del demandado. Por entonces la Alcaldía de Sarriá llevó al Inspector de enseñanza primaria a la parroquia de Reimondez a recorrer los pueblos de Callas, San Fiz, Vilar del Monte y Albán para que se buscara lugar para emplazar el edificio escolar, pues parece que se contaba con una subvención oficial de 100.000 pesetas para construirlo. Parece que señalaron como más convenientes por este orden: un terreno del demandado, otro de Manuel García Alvarado, otro de Manuel Carrozas y otro de José Castro; este último de Sarriá y los otros vecinos de Callas. Hecho esto, la Alcaldía convocó a los interesados para concurrir al lugar de referencia con el objeto de que los interesados de los terrenos hiciesen cesión de los mismos, habiendo accedido el demandado a ceder el suyo, pero como no sólo éste era necesario sino que había que agregarle otro de uno de aquellos otros interesados para ubicar el edificio conforme a lo que había dicho el Arquitecto que previamente visitara tales lugares, no se pudo llegar a ningún fin. Algo después la Alcaldía volvió a convocar a los vecinos de dichos pueblos para el Ayuntamiento. Tuvo lugar la reunión, en ella el Alcalde proponía a aquéllos que aportasen setenta y cuatro mil pesetas, que juntamente con las de la subvención llegarían para levantar el edificio escolar. Pero como entre los vecinos de los distintos sitios se dieron diferencias de criterio acerca de cuál era el sitio más adecuado, pues cada cual, como es lógico, propugnaba por llevarlo al de su vecindad o residencia, y fuese imposible reducir las dispares apreciaciones a un acuerdo común, tuvo que desistirse de su propósito, y siendo insuficiente, por lo que se ve, la subvención con que contaba, ha resultado imposible la construcción del edificio escolar. Que esta es la verdadera causa de que los pueblos referidos se encuentren faltos de la función docente, y no ningún proceder ilícito y desleal del «avivado» señor Castro Alvarez. Este se comportó con toda nobleza porque ofrecía su terreno gratuitamente y ninguna culpa tiene de que otro propietario no quisiera seguir igual conducta respecto del suyo; como tampoco tiene porqué salir responsable de que la Alcaldía no supiese o no pudiese aunar las voluntades de los vecinos para conseguir aquella suma de dinero que consideraba indispensable para poder abordar la construcción de la escuela. Se conoce que ante el marasmo que ha sucedido la Alcaldía debe encontrarse en entredicho frente a las autoridades de la enseñanza, o éstas le han apremiado por la incuria que implica el tener a la población escolar abandonada, y ha venido a descargar los efectos de su desagrado espiritual en contra del infeliz señor Castro Alvarez, pretendiendo con su demanda resucitar el supuesto arrendamiento que está muerto desde hace más de tres años.

Quinto. Totalmente inapropiado el calificativo de «juego» que la demanda da a la actitud del demandado, que desconoce éste si ha sido a excitación de la Alcaldía como la Inspección autorizó la reanudación de la función docente o si ha sido al revés, consigna que el autorizarla no tiene el significado de que haya de ser precisamente en la casa del demandado. Esto es una gratuita apreciación de la demanda, que es cierto que el 16 de octubre de 1956 se dirigió al demandado la comunicación explicada por la demanda. De sus términos se infiere que el Ayuntamiento no tenía la llave en su poder y si la pedía al demandado era sin derecho alguno para ello. La llave simboliza la tenencia de la posesión jurídica en las relaciones que son o han sido de inquilinato con arreglo a una inveterada costumbre que hace ley actualmente

en todo el territorio de la nación. Si el demandado posee la llave, también posee el local. Si posee éste y en él no hay custodiado en otro lugar de la casa a material escolar que quedó depositado o ruego de la Alcaldía, no cree que pueda proporcionarse a un Juzgado una más rotunda evidencia de que cesó totalmente el arrendamiento, puesto que cesó también el uso o disfrute del local que era objeto del mismo y pasó a disfrutarlo su propietario y de que igualmente cesó aquel otro elemento constitutivo de la relación locativa que es el pago de la merced. Que ese requerimiento de entrega de la llave, a la que no tiene derecho el Ayuntamiento, es la prueba más concluyente de la inexistencia del arriendo. Lo lógico, si hubiese subsistido después de la clausura oficial de 1954, hubiese sido que el local se cerrase y la llave quedase en poder del arrendatario con todo el material escolar dentro del local, y no lo que sucedió: que el local se desalojó y se dejó libre y a la disposición del propietario pasando el material al sitio donde éste, por graciosa concesión, quiso dejarlo hasta que lo retirase la entidad que había sido arrendataria. Que tres años de continuo ulterior uso y disfrute por el dueño del local alejan la idea de que hubiese ninguna situación de interinidad en lo que deja dicho. Así, es perfectamente explicable que, aunque redactada por persona ignorante cual pone de manifiesto su contenido, la comunicación con que respondió el demandado al requerimiento del Ayuntamiento, diga que «no puede hacer entrega de la llave de su domicilio particular». Es el colmo del sofisma decir que esta terminante negación supone e implica reconocer que subsistía el arrendamiento. Y el ofrecimiento de buena voluntad que hace a continuación, no tiene, como puede verse, objeto definido, y sólo sirve para patentizar la buena fe con que siempre ha obrado, aunque legalmente no engendre obligación. Que es imposible que se dé en ningún caso una más tajante negación de la relación arrendaticia que esa del señor Castro Alvarez. Reparando, por su redacción, que es obra de persona letrada sin conocimiento para calibrar su alcance jurídico, nada más elocuente que ella para patentizar el estado de ánimo del demandado en contra de la suposición de que tuviese el Ayuntamiento todavía algún derecho a pedirle la llave.

Sexto. Cierto el requerimiento notarial expuesto en el mismo ordinal de la demanda. Basta reparar en que, pese a la sorpresa de actos de esa naturaleza para personas carentes en absoluto de conocimiento y de los derechos que frente a tales actos las asisten, el demandado no mencionó ni por asomo la palabra arrendamiento u otra similar y que volvió a negar derecho a que le despojaran de lo que constituye su domicilio particular, para que sea reconocido que en tal ocasión no contradujo en lo más mínimo su actitud anterior de negación de existencia de la relación de arrendamiento. Su respuesta guarda una natural concordancia con lo que había dicho en la comunicación a la Alcaldía que anteriormente le dirigió respondiendo a la de ésta de 16 de octubre de 1956. Destaca allí donde el demandado dice: «y respecto a la parte que fué local-escuela en la casa en cuestión, clausurado por la Inspección de Primera Enseñanza por no reunir las debidas condiciones para la función docente, bien ha comprobado el señor Notario que es la única habitable del inmueble, por lo que el dicente y sus familiares no pueden renunciar a su ocupación como vivienda mientras no le sea posible realizar la reconstrucción antedicha». Por consiguiente, no hubo reconocimiento del arrendamiento que la parte demandante alega.

Séptimo. Cierto el de la demanda.

Octavo. Dando por supuesto lo que la demanda no dice: que ella se refiere a

la casa en que tiene su vivienda actualmente el demandado, suposición que es forzoso establecer para poder contender en este juicio, ya que no la describe en ninguna parte; hace presente al respecto de ella lo siguiente:

a) Que dicha casa perteneció a don Valentín Castro Limeres, padre del mismo, fallecido el 6 de enero de 1929 bajo testamento otorgado en el mes de agosto del año inmediato anterior; ante el Notario de Sarriá, don Juan López Avecedo. Inmueble que quedó formando parte de su herencia; perteneciendo en comunidad y proindiviso a los herederos que dicha disposición testamentaria menciona.

b) Dicha finca se encuentra en estado de ruina, no siendo posible su «reparación» porque lo que necesita es ser reconstruida. No tiene más dependencia habitable que la que ocupa el demandado con su vivienda, y ésta en muy malas condiciones para alojar una escuela.

d) Claro es que el demandado se encuentra perplejo en cuanto a las peticiones de la demanda por no saber cuál es la parte o dependencias de dicha casa que aquélla hace objeto de su petición. No se expresa en ningún lugar de la misma, describiéndolas o haciendo mención de superficie, ubicación dentro de la totalidad del inmueble, orientación y cuanto más pudiera conducir a que hiciese objeciones acerca de cuál fué y cuál no fué lo que ocupó el local-escuela. Exactamente lo mismo ocurre respecto de la otra dependencia que la demanda dice, inciertamente, que fue arrendada para habitación de maestros; pues no sabe dónde la sitúa la demanda. La omisión es importante por cuanto que siendo muy poco lo que la casa tiene actualmente habitable, no conoce si lo pretendido por el demandante es esto o se encuentra allí donde todo está francamente ruinoso y cayéndose como quien dice, y ello impide ordenar la excepción a dicha demanda que tienen por base ese estado del inmueble. En los fundamentos de derecho alegó la excepción de incompetencia de jurisdicción, y después de invocar aquellos que estimó pertinentes en orden a la contestación terminó suplicando se dictase sentencia por la que se declarase la incompetencia del Juzgado para conocer del asunto planteado y la nulidad de actuaciones, o, en otro caso, con reserva del derecho de apelar por aquel pronunciamiento, desestimando la demanda, absolviendo de ella al demandado, con costas a la parte actora. Por medio de otro sí, interesó el recibimiento a prueba y a continuación con carácter subsidiario para el único caso de que la sentencia no estimase las excepciones de la anterior posición a la demanda, formuló en nombre de don Valeriano Castro Alvarez, y en contra del Ayuntamiento de Sarriá demanda de reconvencción con base en los siguientes hechos:

Primero. Alega el Ayuntamiento de Sarriá la existencia de un arrendamiento de locales para habitación de maestros y escuela celebrado en el año 1931, cuya renta anual cifra en 200 pesetas.

Segundo.—Dice haber pagado esa renta de 200 pesetas al año hasta el de 1953 inclusive.

Tercero.—Pese a que sostiene la subsistencia de ese arrendamiento en años posteriores, o sea, los de 1954 y siguientes, hasta la actualidad, reconoce que se limitó a consignar cantidades en presupuesto para pagarla, pero ni la ofreció al demandado ni la consignó judicialmente previa oferta de la misma. Y no realizó en todo ese tiempo ni oferta de las elevaciones que determinaron las leyes vigentes, ni intentó de pago de tales elevaciones.

Cuarto. Que la casa en que habita el demandado, don Valeriano Castro Alvarez, está situada en el lugar de Callas, parroquia de Reimondez, término municipal de Sarriá, tiene la superficie de 140 metros cuadrados, construida a estilo del país.

Quinto. Dicha casa pertenece a la herencia indivisa de don Valentín Castro Limores, padre de aquél, que falleció en dicha parroquia el 6 de enero de 1929, con testamento otorgado ante el Notario don Juan López Acevedo el 31 de agosto de 1928, por el que instituyó únicos y universales herederos a sus hijos: Amadeo, Avelina, Alfredo, Anunciación, Felicitas, Valeriano, Segunda y Sara Castro Alvarez; como así resulta de la certificación de defunción y copia auténtica del mismo que se acompaña, esta última provista de notas de haberse pagado el impuesto sucesorio.

Sexto. A la casa descrita en el hecho cuarto de esta reconvencción se refiere la demanda del Ayuntamiento de Sarría, que reclama entrega de un local escuela en condiciones de servir para dicho uso. Invocó los fundamentos de derecho que estimó aplicables en cuanto a la reconvencción y terminó suplicando se dictase sentencia por la que se declarase:

Primero. Que es inválido y no surte efectos el arrendamiento entre el Ayuntamiento de Sarría y don Valeriano Castro Alvarez, de las dependencias de la casa a que se refieren los hechos cuarto y quinto, o sea, del local-escuela, y habitación de maestros a que se refiere la demanda de este pleito, por lo que éste y la comunidad dueña de dicha casa, referida en el hecho quinto, no tienen obligación de hacer entrega de los mismos al Ayuntamiento.

Segundo. Que tampoco es válido ni eficaz el documento de 9 de diciembre de 1954 por no haberse otorgado por la mayoría de los coparticipes de la cosa a que se refieren las obras a que el mismo se contrae.

Tercero. Subsidiariamente que las obras a realizar en la casa para que se halle en condiciones para el uso a que se la destina y poder tener local escuela no son de simple reparación, sino que exceden de esa condición y el arrendador no está obligado a realizarlas.

Cuarto. También subsidiariamente que el Ayuntamiento arrendatario no ha cumplido el deber legal del pago de la renta y aumentos legales que señala, por lo cual el arrendamiento de las dependencias objeto del mismo en la casa del hecho cuatavo queda resuelto y el arrendante en el uso y disfrute de las mismas como si aquél no hubiera existido.

Quinto. Sólo para el único caso de que el anterior inmediato no fuese estimado, que el Ayuntamiento de Sarría está obligado a pagar en lo sucesivo como renta y mientras el arriendo exista, la cantidad de 200 pesetas anuales con los aumentos señalados, o sea el 47 por 100 más que ellas o sea en total la cantidad de 295 pesetas anuales y las repercusiones tributarias que corresponda, condenando al Ayuntamiento de Sarría en los términos de la declaración que sea hecha en sentencia, a su respeto y cumplimiento y al pago de las costas de la reconvencción.

RESULTANDO que el Procurador don Eugenio Quiroga Vázquez, en nombre del Ayuntamiento de Sarría y mediante escrito de fecha 9 de mayo de 1955 se contestó a la reconvencción alegando como hechos:

Primero. Cierto el correlativo.

Segundo. Cierto el de igual número.

Tercero. Sostiene en efecto la subsistencia del arrendamiento, aunque sólo en cuanto al local-escuela que motiva estas actuaciones. Se consignaron en los presupuestos del Ayuntamiento las cantidades correspondientes a las rentas del arriendo posteriores al año 1943 (y, naturalmente, las de dicho año y anteriores, ya celebradas por el arrendador). Que no es necesario ningún especial ofrecimiento de pago, ni la consignación judicial, pues tales sumas estuvieron a disposición del arrendador en las oficinas de la Depositaria municipal, que es el lugar donde los Ayuntamientos efectúan sus pagos, y donde el propio señor Castro Alvarez cobró las rentas vencidas con anterioridad, según se

expresa en la demanda, y está aceptado por la contraparte, que no negó ni puso en duda tal extremo. Que no ha realizado oferta alguna de las elevaciones de renta autorizadas por las disposiciones vigentes.

Cuarto. Acepta que la casa que habita el reconveniente don Valentín Castro Alvarez está situada en el lugar, parroquia y término municipal que señala. La casa es habitable, sin que por su estado de conservación, semejante al de tantas otras viviendas del campo o de la ciudad ofrezca peligro alguno para sus ocupantes. El propio señor Castro Alvarez la habita despreocupadamente. Niega que sea necesario realizar en ella las obras a que se alude. Afirma que efectuadas las pequeñas reparaciones de grietas y goteras en el local-escuela tendrá éstas las condiciones necesarias para el fin a que se destina. En ese mismo local se ejerció la enseñanza pública durante más de veinte años, y subsanados aquellos pequeños menoscabos, su aptitud para función docente es igual o superior a la de tantos y tantos locales que en la zona rural se vienen utilizando para el mismo objeto.

Quinto. Que no tiene inconveniente en aceptar lo que en el correlativo se asegura en cuanto al fallecimiento, descendencia y sucesión de don Valentín Castro Limores. Pero niega que la casa a que se alude pertenezca a la herencia indivisa de ese causante. Que no comprende cómo puede atribuirse ahora el dominio de dicha casa a la comunidad hereditaria que menciona, después de haberse comportado durante cinco lustros, en sus relaciones con el Ayuntamiento de Sarría, como dueño de la misma y de haber declarado su condición de tal en documentos en que intervino o suscribió. Que así: en el firmado por el propio señor Castro Alvarez, los señores Alcalde y Secretario de la Corporación y dos testigos de la Casa Consistorial de Sarría, a 9 de diciembre de 1954, y el acta notarial que se levantó en el lugar de Callás el 26 de noviembre de 1956; ambos presentados con la demanda inicial bajo los números 2 y 6, respectivamente. En ellos se declara el actor propietario de la casa en cuestión y es inútil y pueril que ahora pretenda, mediante una simple afirmación, integrarla en la herencia indivisa de aquel causante. Que frente a los actos, acciones y excepciones del reconveniente no puede existir para el actor otro propietario del inmueble referido que el propio señor Castro Alvarez. Y no es dable a ésta a la hora de dar cumplimiento a las obligaciones que como tal propietario asumió, traspasar la titularidad de ese dominio a la herencia indivisa de que se deja mención.

Sexto. Que en el escrito que el reconveniente elevó al Gobierno Civil su fecha 20 de octubre de 1956, afirma también aquél su condición de propietario del inmueble de autos. Que en esa exposición —relacionada con este asunto y en la que abundan las inexactitudes, falsedades, tergiversaciones y aun conceptos injuriosos para esta Alcaldía—se vierten declaraciones que contradicen la postura actual de su autor.

Que allí manifiesta, sin reservas, que es propietario de la casa. Que el local escuela estuvo en esa misma casa desde 1931 hasta 1954. Que percibió el Ayuntamiento de Sarría durante dicho tiempo una «asignación anual que últimamente se cifraba en 200 pesetas al año» (hecho primero de dicho escrito). Que existía cesión del local para el fin expresado y que había una «relación o contrarion con el Ayuntamiento (hecho segundo). No alude a ese supuesto inminente derrumbamiento de la casa que tanto le preocupa ahora, pero que no la impide seguir habitándola. Y, maliciosamente, omite toda referencia al documento que suscribió en la Consistorial de esta villa el 9 de diciembre de 1954, con posterioridad a la provisional clausura de la Escuela pública de Callás y en el cual reconoce implícitamente la subsistencia del arriendo.

Séptimo. Cierto el hecho sexto. A la casa a que se alude en el hecho cuarto y, más concretamente, al local-escuela existente en ella, se refiere la demanda entablada por el Ayuntamiento de Sarría en reclamación de la entrega de dicho local, en condiciones de servir el uso pactado. Uso que viene implicando el propio arrendador mediante las perturbaciones que con detalle se expresan en dicha demanda inicial. Invocó los fundamentos de derecho que creyó de aplicación, y terminó suplicando se dictase sentencia cuyo contenido sea la declaración de inamovilidad de la demanda reconvenicional, con absolución en la instancia de la entidad reconvenida, de acoger las excepciones dilatorias propuestas, o la desestimación de la misma y libre absolución de la parte reconvenida, en caso de entrar en el fondo del asunto, con imposición de las costas al reconveniente en cualquier caso.

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

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas, el Juez de Primera Instancia de Sarría dictó sentencia con fecha de 11 de marzo de 1958, por la que, estimando la demanda declaró que el demandado tiene la obligación de dejar a disposición del Ayuntamiento de Sarría y en condiciones de servir al uso convenido, el local-escuela objeto del arrendamiento y al que se contrae esta resolución, condenando en tal sentido al demandado a estar y pesar por la precedente declaración, asimismo, desestimando la reconvencción, absolvió al Ayuntamiento de Sarría de la misma, todo ello con la preceptiva imposición de costas al demandado;

RESULTANDO que apelada dicha sentencia por la representación de la parte demandada y sustanciada la alzada con arreglo a derecho, la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña dictó sentencia con fecha 28 de febrero de 1959, por la que confirmó la del inferior sin hacer especial condena de las costas originadas en segunda instancia;

RESULTANDO que por el Procurador don José Barreiro-Muro, Fernández, en nombre de don Valeriano Castro Alvarez, y previa constitución de depósito por cuantía de 1.000 pesetas, se ha interpuesto contra la anterior sentencia recurso de injusticia notoria al amparo de los siguientes motivos:

Primero. Apoyado en la causa primera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 22 de diciembre de 1955. Se acusa la infracción por aplicación indebida del artículo 123 de dicha Ley, en relación con el 122 de la misma, que también ha sido infringido por igual concepto e infracción asimismo, por su violación del artículo 151 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Que la competencia para conocer en los litigios que se promueven en relación con cuestiones que surjan de arrendamientos urbanos, es distinta según se base la acción ejercitada en derecho reconocido por la Ley, artículos 122 y 123 o por el contrario, la acción, aunque propia de la relación arrendaticia urbana, no se fundamenta en derecho reconocido en la Ley especial, ya que en este caso la competencia y procedimiento se determinará conforme a lo dispuesto en las leyes procesales comunes, según los artículos citados y el 151 de la repetida Ley. Que el ámbito material de la Ley no puede extenderse y en caso de duda habrá de otorgarse preferencia a la Ley común por su carácter general y atrayente. Sentencias de 21 y 25 de abril de 1951. Que la Ley exige que para que se apliquen a la cuestión debatida los preceptos que regulan la competencia y el procedimiento, se trate de materias reguladas en la Ley especial. Si la cuestión se refiere a Arren-

damientos Urbanos, pero recaen sobre una materia no regulada en ella, será preciso acudir para resolverlas al fondo matriz del derecho común. La Ley como dice Castán, con referencia a Cossío, es deliberadamente incompleta y lo declara así en el apartado 25 de la base 12, que proclama la posibilidad de acciones que no se fundamentan en derechos reconocidos por la Ley. Que la legislación especial sobre arrendamientos urbanos—dice la sentencia de 29 de mayo de 1950, dictada para amparar el derecho de los inquilinos en cuanto a prórroga de contrato—fue ampliada a otras relaciones jurídicas; más según añade la sentencia de 27 de noviembre del mismo año solamente regula los efectos y consecuencias de los contratos de tal clase que se encuentran en periodo de consumación, pero no la existencia o inexistencia del contrato, ni su perfeccionamiento, ni mucho menos, añade el recurrente, su subsistencia o su terminación mutuo disenso, o la decisión de si el contrato está o no en vigor, en razón o causas que nada tienen que ver con la Ley de Arrendamientos Urbanos y que se plantean y discuten sobre bases de derecho civil puro. Que en el caso en cuestión, el problema que el litigio plantea es en esencia el siguiente: Un local ocupado para escuela en fecha imprecisa fué clausurado por la Inspección por no reunir las condiciones adecuadas en el año 1954. El Ayuntamiento abandonó el local, entregó las llaves al arrendador, no se volvió a preocupar de él, dejó de pagar las rentas, consintió que el arrendador viviese en él, intentó construir un local escuela para cuya construcción el arrendador ofreció gratuitamente un solar que el Ayuntamiento intentó sustituir por otro del mismo arrendador, y al negarse éste a ceder el solar deseado por Ayuntamiento a pretexto de un documento de 9 de diciembre de 1954, en el que el recurrente solicita autorización para reconstruir la casa, comprometiéndose a dejar en buenas condiciones el local escuela tan pronto terminen las obras, y en que habían quedado allí algunos libros y mapas de la escuela, intenta en el año 1956 hacer revivir el arrendamiento de 200 pesetas anuales y obligar al recurrente a que deje su vivienda y a que realice obras que no se precisan, pero cuyo importe se cifra en varios miles de pesetas. Que la súplica de la demanda responde a estos hechos, puesto que se pide la condena del demandado a dejar a disposición del Ayuntamiento y en condiciones de servir al uso convenido el local-escuela objeto del arrendamiento, lo cual equivale a suplir que se declare existente éste, pues sentada dicha premisa, aquella obligación sería indiscutible. La sentencia recurrida responde también a esos antecedentes y a que en su cuarto considerando lo dice entrando en el fondo de la cuestión litigiosa se hace preciso establecer que el único problema formalmente planteado y que por tanto procede resolver se concreta en primer lugar, a determinar si el local litigioso destinado a escuela pública se vino poseyendo para tal fin en virtud de un contrato de arrendamiento que ligaba al Ayuntamiento de Sarriá, de una parte, y al demandado de otra, y en segundo lugar si sobre la existencia de tal contrato se halla el mismo vigente en la actualidad, o si por el contrario, tal vínculo contractual se ha extinguido o resuelto, en virtud de alguna causa o por expreso consentimiento de las partes. A continuación la sentencia dedica hasta nueve considerandos para llegar a la conclusión de que está vigente. Concretando la cuestión a la competencia de jurisdicción, resulta que por haberse aplicada indebidamente los artículos 123 y 122 de la Ley y por no haberse aplicado el artículo 151 ha conocido de este litigio el Juzgado de Primera Instancia, siguiendo el procedimiento de los incidentes, cuando en otro caso la competencia hubiese sido atribuida al Juzgado comarcal y por el procedimiento de cognición o del juicio verbal civil, ya que la renta es de 200 pesetas anuales, cual-

quiera que sea la capitalización que de ella se haga, de acuerdo con las tres primeras reglas del artículo 498 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de ningún modo puede alcanzar a conferir competencia a un Juzgado de Primera Instancia, sino al Juzgado municipal o comarcal, pues no excede aquella de 10.000 pesetas. Que no puede oponerse a esta pretensión, que habiendo estimado la sentencia que el contrato existió y que subsiste, sin que se haya extinguido por mutuo disenso, la competencia para conocer del litigio viene determinada por la Ley de Arrendamientos Urbanos, puesto que esto sería invertir los términos del problema, ya que la determinación de la competencia es previa a toda otra, y si el Juzgado estima que el único problema que plantea el litigio es el de resolver sobre la existencia del arrendamiento y sobre su subsistencia, debió declarar inaplicables en orden a la competencia las normas de la Ley especial. Es más, si en la sentencia se altera el orden de los considerandos y se coloca como primero de ellos, el que figura el cuarto, se tendría que reconocer que el primero no tendría sentido, ya que la consecuencia obligada sería declararse inco-

petente. Segundo. Apoyado en la causa tercera del artículo 136 de la misma Ley de 22 de diciembre de 1955. Infracción por violación del artículo 151 de la citada Ley. Que suponiendo que fuese competente para conocer del litigio la autoridad judicial que entendió en el mismo, por sí o también aplicando la legislación común, en todo caso, si dicho artículo se hubiese aplicado como cebra, el litigio hubiera tendido que sustanciarse conforme a lo dispuesto en las leyes procesales comunes, sin que en ningún caso hubiese podido seguirse, como se siguió el trámite de los incidentes.

Que el razonamiento es en realidad el mismo del motivo anterior. Si en el considerando cuarto se establece que el único problema que el pleito plantea es el de si el local litigioso se vino poseyendo en virtud de un contrato de arrendamiento y si el mismo se halla vigente en la actualidad o si se ha extinguido o resuelto en virtud de alguna causa legal o por expreso consentimiento de las partes, es evidente que la acción ejercitada, cualquiera que sea el ropaje con que se disfrace, no se funda en ningún derecho reconocido por la Ley Especial, sino que el litigio plantea una situación de hecho, según reconoce el propio Tribunal sentenciador, que no corresponde a la fase de consumación de un contrato de arrendamiento, sino que se refiere a su existencia misma, la cual solamente puede deducirse por aplicación de la Legislación común y por los procedimientos que la misma establece. Que el considerando primero que es el que razona sobre esto, para llegar a la conclusión contraria, hace una interpretación de la súplica, prescindiendo de los hechos alegados y probados y alterando su redacción, establece que en realidad lo que pide el demandante es que cesen las perturbaciones de hecho y de derecho ocasionadas por la actitud del demandado, para después verse en el cuarto, en la necesidad de establecer que en la esencia del litigio, el único problema es el de determinar si el arrendamiento ha tenido existencia y, sobre todo, si la tiene en la actualidad, o se ha extinguido por mutuo disenso. Es decir, que el primer considerando invierte los términos del problema, como los invierte el fallo de la sentencia, puesto que haciendo supuesto de la cuestión, como dice la sentencia de veintisiete de noviembre de mil novecientos cincuenta, da por sentado que se trata de un vigente arrendamiento urbano (y que lo que se trata de remover es la perturbación del arrendador), siendo así que su existencia y realidad es lo que precisamente se ha discutido en el pleito, como lo prueba el considerando cuarto, y los nueve siguientes, y de este modo, en el presente

caso, se declara la aplicación del procedimiento especial y la competencia, y después entra a conocer sobre dicha existencia y sobre la vigencia del contrato, por el procedimiento establecido en el artículo ciento veintiséis de la Ley, que también ha sido violada, en vez de establecer primero el contenido de la cuestión litigiosa y deducir de este contenido el procedimiento aplicable, que sería en el caso en cuestión el de cognición o el verbal, dada la cuantía del asunto (doscientas pesetas anuales). Que esta doctrina está reiteradamente establecida por el Tribunal Supremo en sentencias de tres de octubre de mil novecientos cincuenta y cinco, dos de diciembre del mismo año, dieciséis de enero de mil novecientos cincuenta y seis y veintinueve de mayo de mil novecientos cincuenta y ocho. Pero si en vez de atender a la fijación de la litis hecha con bastante precisión en el cuarto considerando, se presta la debida atención al fallo, en relación con la súplica, aparece todavía más claro que lo debatido en el pleito, y sobre todo lo resuelto, es la existencia actual de un contrato de arrendamiento, puesto que el fallo no condena a que cesen las perturbaciones del supuesto arrendador, ni condena, como se pidió a que se ponga la cosa a disposición del Ayuntamiento, en el plazo que el Tribunal prudencialmente determina, sino que hace simplemente una declaración de derechos, es decir, declara la existencia del arrendamiento, en cuanto declara que el demandado viene en la obligación de dejar a disposición del Ayuntamiento, y en condiciones de servir al uso a que se destina el local-escuela, objeto del arrendamiento, condenando al demandado a estar y pasar por la precedente declaración. Que el Tribunal sentenciador a quien se suplica una sentencia de condena, se ve, a la vista del debate, en necesidad de dictar una sentencia declarativa, que es la adecuada a la litis, aunque no sea congruente con la súplica. Independientemente de que la súplica no puede interpretarse en el sentido de que lo que pide el demandante es que cesen las perturbaciones de hechos y de derechos ocasionados por la actitud del demandado, pues no ofrece duda, que puestos a interpretar el sentido de la misma sería obligado reconocer que si un supuesto arrendatario pretende que el supuesto arrendador, que vive con su familia en el local que se supone arrendado, lo deje a su disposición en condiciones de servir al uso a que se destina, en realidad, lo que pide, es que se declare la existencia del arrendamiento, o mejor dicho, en este caso, sus subsistencias; es lo cierto, que si la perturbación es tal y es la máxima que puede realizarse, según dice la sentencia, ya que en realidad, supone la negación misma de la existencia de la relación arrendaticia, se interpretan erróneamente los artículos ciento quince y ciento dieciséis de la Ley de Arrendamientos Urbanos al entender que dichos artículos se refieren a la negación de la existencia del arrendamiento, cuando en realidad su alcance se limita a solicitar la remoción de las perturbaciones de hecho o de derecho que se produzcan por el arrendador en la cosa objeto de un arrendamiento, cuya existencia sea indiscutida, criterio éste que está confirmado por la sentencia de veintinueve de mayo de mil novecientos cincuenta. Que la cuestión no es bizantina, pues independientemente del resultado del pleito por uno y otro procedimiento, según la propia sentencia reconoce, para rechazar las pretensiones de la reconvención, son de orden público, y además, influyen de un modo extraordinario en la cuantía de las costas y todo litigante tiene derecho a defender sus pretensiones, sin que le impongan por el demandante procedimientos más costosos que los que corresponden al litigio legalmente, y que son inadecuados a la litis.

Tercero. Fundado en la causa cuarta del artículo ciento treinta y seis de la mis-

ma Ley. Manifiesto error en la apreciación de la prueba acreditado por la documental que obra en los autos. Que es de tener en cuenta que según reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo que se concreta en la sentencia de diez de mayo de mil novecientos cincuenta y uno, el recurso de Injusticia Notoria es diverso del de Casación, y para atacar en el mismo con éxito la apreciación de la prueba hecha por el Tribunal de Instancia, no precisa que se trate de documento auténtico en el sentido de que por sí solo demuestre la existencia del error, sino que basta que de los documentos pueda inferirse ésta de modo manifiesto. Los errores que se acusan son los siguientes:

a) Que el Tribunal afirma que la clausura de la escuela tuvo lugar porque el local necesitaba reparaciones y que fue provisional y no ha tenido en cuenta que el único documento auténtico y adecuado que acredita la causa de la clausura de la escuela de Callás, es la certificación que aparece en el folio ciento cuarenta y seis, expedida por el Secretario de la Inspección de Primera Enseñanza de Lugo, según el cual, el acto administrativo que dió lugar a la clausura de la escuela, es el de dieciocho de marzo de mil novecientos cincuenta y cuatro, que literalmente dice: «Habiéndose comprobado por el Inspector que suscribe que es cierto lo manifestado por la Maestra de Callás (Sarría), en el sentido de que no es posible dar clase en la citada escuela por razones de urgencia, de acuerdo con lo que dispone el artículo segundo de la Orden ministerial de once de junio de mil novecientos cincuenta y dos. Estima el Inspector que suscribe que no se dispondrá de local hasta el comienzo del curso próximo, por lo que procede que la Maestra propietaria de esta escuela sea nombrada con carácter provisional para otra escuela de la provincia.» Que al acto administrativo que ha reproducido, no puede ser más concluyente y claro. Fue una razón de urgencia, la falta de local, lo que motivó la clausura de la escuela y el destino de la Maestra a otra distinta. Este acto administrativo, como todos los de su clase, no puede ser modificado, tergiversado ni corregido por informes o aclaraciones posteriores: dice lo que dice y su motivación no puede ser otra que la que el mismo expresa. Es, por lo tanto, erróneo que el Ayuntamiento pretenda y que el Inspector y la sentencia digan, que la clausura fué provisional, y que el motivo de la misma y del destino de la Maestra a otro lugar era el de que faltaban algunas tablas en el piso de la escuela y que había unas goteras en el techo. Si esto fuere así, lo obligado hubiera sido requerir al arrendador para que hiciera en seguida dichas reparaciones, y este requerimiento no ha llegado a realizarse nunca. Que la verdad, es que el local era inadecuado y que se pensaba reanudar las clases cuando se tuviese otro local, y que solamente cuando fracasó este intento se volvió la vista al local abandonado. Que con este error de hechos, no pretende sostener que la clausura de la escuela llevaba consigo necesariamente la extinción del arrendamiento, sino resaltar con exactitud, este hecho básico que unido a la disposición de las llaves, al cese en el pago de las rentas, al consentimiento para que el arrendador habitase en el local de la escuela y al abandono, por parte del Ayuntamiento del local, prueban indiscutiblemente la extinción del arrendamiento.

b) La sentencia afirma que las llaves del local pudieron estar siempre en poder del arrendador, fundándose en que la configuración del edificio no permitía otra cosa, y en que pudieron ser entregadas al arrendatario—sic— en el momento en que se propuso la reconstrucción del edificio. Que estos hechos están desmentidos por los documentos auténticos siguientes: En el de dieciséis de octubre de mil novecientos cincuenta y seis, que aparece al

folio séptimo, documento número cuatro, en el que el Ayuntamiento, cuando se propone hacer revivir el inquilinato extinguido, lo primero que hace es reclamar las llaves, cosa que no sería lícita, si como dice la sentencia, las llaves siempre estuvieron en poder del arrendador, y que no podía ser de otro modo dada la configuración del edificio. Pero es que además el demandado afirma reiteradamente, en el hecho segundo de la contestación, que las llaves le fueron entregadas al clausurarse la escuela, y el demandante no ha negado ni desvirtuado este hecho, en ningún momento del pleito. El hecho de que las llaves no fueron entregadas al arrendador en el momento de proponer la reconstrucción del edificio, se prueba con la comparecencia de nueve de diciembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, documento número dos, al folio quinto, en el que se autoriza para hacer la reconstrucción sin la menor referencia a las llaves del local que obraban en poder del demandado desde la clausura de la escuela.

a) Que la sentencia aprecia también erróneamente el hecho de que a partir del año 1953, es decir, que desde la clausura del local, el Ayuntamiento dejó de abonar el precio del arrendamiento, según se acredita por la certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Sarría, que aparece al folio cuatro, documento número uno sin que el hecho de estar consignada cantidad en el presupuesto pueda equipararse al pago, ni siquiera al ofrecimiento de pago, que no era posible en tanto se expidiesen los libramientos necesarios. Al estimar la Sala que el precio estuvo a disposición del arrendador, o al no tomar en consideración este hecho, aprecia erróneamente la prueba, pues el estar consignada una cantidad en presupuesto para el pago de un local-escuela, no es estar a disposición del recurrente, ya que ni siquiera aparece figurada en presupuesto a su nombre.

d) Que la Sentencia, tampoco tiene en cuenta que el local está habitado por el demandado, hecho éste que se acredita por el acta de requerimiento otorgada el veintiséis de noviembre de mil novecientos cincuenta y seis y ante el Notario de Sarría don Antonio Uribe Sorribes, que aparece al folio nueve en la que consta que en la habitación del local-escuela existen dos camas vestidas, una mesilla de noche, una máquina de coser y varios sacos con productos agrícolas. Que esta situación, de subsistir el arrendamiento, es prueba inequívoca de su extinción.

e) Que la sentencia estima con evidente error de hecho, que los enseres estaban en la escuela por subsistir el arrendamiento, afirmando que no estaban en custodia o depósito, siendo así que en el requerimiento, que aparece al folio séptimo se constriñó al recurrente a entregar la llave y los enseres que han quedado bajo su custodia. Si el propio Ayuntamiento reconoce, en el documento indicado, que los enseres estaban bajo la custodia del recurrente, la sentencia no puede negar este hecho, y mucho menos afirmar, que el estar allí guardados los enseres de la escuela significa que el Ayuntamiento seguía ocupando el local arrendado.

f) Que la sentencia tampoco tiene en cuenta que desde mil novecientos cincuenta y seis, el Ayuntamiento silenció siempre la relación jurídica-arrendaticia, no hizo ningún requerimiento al recurrente para que entregase la cosa ni para que realizase obras de reparación, y ello a pesar de que los vecinos interesados y la Junta Municipal de Enseñanza primaria, le llamaban la atención sobre ello, según consta al folio noventa y dos, en certificación, en la que el Secretario de dicha Junta reproduce el acta de la sesión de tres de diciembre de mil novecientos cincuenta y cinco.

g) Que tampoco tuvo en cuenta el contenido del documento número tres, que aparece al folio seis, en el que la Inspección

Provincial de Primera Enseñanza, el día once de diciembre de mil novecientos cincuenta y seis, se limita a aceptar el local provisional de Callás, en tanto no se construya el edificio proyectado, más a condición de tramite la nueva construcción y se realice dentro de los plazos mínimos. Lo cual quiere decir, sin duda alguna, que la clausura de la escuela en mil novecientos cincuenta y cuatro se hizo con el propósito de construir un local adecuado y que el Ayuntamiento en vez de construirlo, para cuya finalidad hasta se le había ofrecido gratuitamente un solar, por el recurrente, según consta en la certificación que obra al folio noventa y dos, abandonó este asunto, y cuando la situación se hizo imposible propuso al Inspector reanudar las clases en el local abandonado, recurriendo al procedimiento de plantear este pleito, más para justificar su negligencia que para reanudar las clases en un local que la Inspección siempre consideró y sigue considerando inadecuado para ello, y que la Inspección de Sanidad considera inapto, en su informe que aparece al folio ciento treinta y cinco, ya que legalmente dice: «la escuela no puede estar sobre unas cuadras». Que de todos estos hechos, que la sentencia analiza, separadamente, y no en su conjunto y de cada uno de ellos aisladamente, debidamente apreciada la prueba, dada su autenticidad, se obtienen, indiscutiblemente las siguientes conclusiones:

Primera. Que contrariamente a lo que dice la sentencia, la clausura de la escuela en el momento de hacerse, tuvo por motivo la falta de local, y que dicha clausura, en relación con el local objeto de este pleito, era definitiva, pues el término provisional, se refiere al destino de la maestra, que naturalmente sólo duraría el tiempo que se tardase en hacer la nueva escuela, para lo que se había conseguido una subvención y un solar gratis ofrecido por el recurrente.

Segunda. Que como consecuencia de esta clausura, que inicialmente era definitiva, se devolvieron las llaves al recurrente, se dejaron en custodia en su casa, algunos enseres de la escuela que fueron trasladados a otra habitación; se dejaron de abonar por el Ayuntamiento la renta del local y se permitió que el recurrente viviera con su familia en el local escuela, dando por extinguido el arrendamiento.

Tercera. Que el Ayuntamiento, porque no quiso o porque no supo aunar esfuerzos, dejó transcurrir tres años en esta situación, sin construir el edificio proyectado.

Cuarta. Que el Ayuntamiento, acosado por los vecinos de Callás, por la Junta Municipal de primera enseñanza y por la Inspección Provincial, acosado para justificarse negligencia, decidió hacer revivir el arrendamiento extinguido, valiéndose para ello, fundamentalmente, de una comparecencia del recurrente, en la que acudió a solicitar autorización, o sea, licencia municipal de obra para reconstruir el edificio, y en la que dando una prueba más de su vehemente deseo de que los niños de Callás tengan escuela se comprometió a dejar en buenas condiciones el local escuela tan pronto como termine las obras, comparecencia ésta que no se refiere para nada a arrendamiento, que ya estaba extinguido, ni a obligación derivada del mismo.

Quinto. Que en todo caso, estos hechos auténticos si no fuesen suficientes para acreditar la extinción del arrendamiento de modo directo, si lo serían sobradamente para demostrar la situación de abandono voluntario del local arrendado, a que se refiere la sentencia de 10 de mayo de 1951 y sobre todo, para constatar evidente e indiscutiblemente, una situación de hecho, que es sin ningún género de dudas la típica de una situación de arrendamiento extinguido, o por lo menos de existencia dudosisima, que hace imposible que se resuelva por la competencia y trámites de un juicio

especial. Esto último lo reconoce en el fondo la sentencia recurrida en sus considerandos cuarto y siguientes, sin que haya sacado de ella a juicio del recurrente las debidas consecuencias, según expresa en los motivos anteriores.

Quarto. Apoyado en la causa tercera del artículo 136 de la misma Ley de Arrendamientos Urbanos. Infracción por violación del artículo 1.253 del Código Civil. Que la sentencia incurre en una injusticia notoria al dar por existentes originariamente al contrato de arrendamiento, por vía de presunción y por cita del artículo cuya infracción acusa, en base a que existía ocupación del local por el Ayuntamiento desde 1931, y a que se pagó la renta de 200 pesetas anuales hasta 1953 inclusive, y en cambio no lo estima extinguido cuando cesó la ocupación del local y el pago de la renta, lo cual sucedió en los primeros meses de 1954 y persistió hasta el planteamiento del litigio. Que si una situación de arrendamiento se constituye por un Ayuntamiento sin formalidad alguna, lo cual es bien extraño y anormal cuando de organismos públicos se trata, y se admite la existencia de tal arrendamiento deduciéndolo de los hechos: ocupación del local y pago de rentas; la lógica y el criterio humano exigen que esa situación anómala se entienda extinguida si desde hace más de tres años el local está integralmente ocupado por el arrendador, que vive en él, si éste tiene las llaves del mismo y si dejó de abonarse el precio del arrendamiento. Una relación arrendaticia que se originó de forma tan irregular, puesto que ni siquiera el supuesto arrendador es dueño de la cosa arrendada, sino que sobre ella tiene un derecho hereditario minoritario y que no consta en forma expresa a pesar de ser parte un organismo público, tenía que terminar con la misma falta de formalidades con que se había comenzado; es decir, devolviendo el local, las llaves y dejando de abonar las rentas. Pero es que además de esos hechos base, existen otros que según el criterio humano y la fuerza de la lógica, confirman inequívocadamente la presunción y el hecho consecuente. Que la clausura de la escuela como consta en el documento auténtico, fué por falta de local, no porque éste necesitase reparaciones; la prueba es que el Ayuntamiento nunca requirió al recurrente para que realizase ninguna clase de obras. Que el local es inapto para la enseñanza, según documento auténtico como el informe del Inspector de Sanidad. En Callás es absolutamente necesario construir una escuela, según la Inspección, y hay una subvención para ello y hasta un solar ofrecido por el recurrente. Ante esta situación lo lógico es que el Ayuntamiento procediera como procedió, es decir, abandonar el local arrendado, devolviendo las llaves al arrendador y dejando de abonar las rentas. Téngase en cuenta que el Ayuntamiento, por no ser persona privada, no podía proceder de otro modo, porque a una Corporación municipal no le está permitido el lujo de tener arrendados locales que no utiliza ni le sirven para el uso a que los estaba destinando. Con el erario municipal no se pueden pagar rentas de locales que no se usan durante tres años. Por eso el Ayuntamiento dió por extinguido el arrendamiento y dejó de pagarlas. Que si después de tres años resulta que hay dificultades para construir el edificio escolar proyectado, la obligación del Ayuntamiento es resolverlas y no tratar de hacerlo a costa de un señor, que vive tranquilo en su casa. Que el Ayuntamiento al desistir de su empeño no puede hacer revivir un arrendamiento extinguido, a base de declaraciones posteriores con el anterior arrendador, que si tenía relación con la solución del problema escolar, del que el recurrente no se ha desentendido nunca, puesto que de interés para su parroquia no suponen el reconocimiento de una situación arrendaticia que no se ha reconocido ni estima-

do existente, por una y otra parte desde 1953.

Quinto. Con fundamento también en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Infracción por su violación, de los artículos 1.254, 1.261 y 62; 1.281, 1.282, 1.283 y 1.288, todos del Código Civil. Si la obligación de entregar el local en condiciones de servir al uso a que se destina, se quiere hacer derivar como parece, del documento suscrito el 9 de diciembre de 1954, que aparece al folio quinto, documento número 2, entonces se infringen notoriamente, en el concepto indicado, los citados preceptos. Que dicho documento no contiene ningún contrato, puesto que el Ayuntamiento, como Corporación no contrató. Que es el Alcalde quien sin previa autorización o acuerdo municipal, quien se obliga, consiente y condiciona, este acto no fué confirmado o ratificado por la Corporación, luego al estimar existente este contrato se infringen los tres primeros artículos citados, puesto que según el artículo 1.254, el contrato solamente existe desde que una o varias personas consienten en obligar y en este caso hay una, la Corporación, que brilla por su ausencia; no hay el consentimiento exigido por el artículo 1.261, por la misma razón y mucho menos el concurso de la oferta y de la aceptación, que requiere el artículo 1.262. Que si a dicho acto de comparecencia se le quiere dar el sentido de que por lo menos el recurrente se obligó a reconstruir su casa y a dejar el local en buenas condiciones, también se infringen además de los expresados, por violación, los artículos 1.281, 1.282, 1.283 y 1.288 del Código Civil. Que si los términos de un contrato y por analogía los de un acto, son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes u otorgantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Que en el caso en cuestión, los términos de la comparecencia, no pueden ser más claros; el recurrente comparece ante el Alcalde y el Secretario y manifiesta: Que encontrándose en ruinas la casa de su propiedad donde estaba instalada la escuela de dicha parroquia, solicita del Ayuntamiento la debida autorización para reconstruir dicha casa, comprometiéndose a dejar completamente en buenas condiciones el local escuela de que se trata, tan pronto termine las obras. El señor Alcalde manifiesta que accede a lo solicitado, quedando el solicitante comprometido a dejar en las debidas condiciones el local escuela. Que el recurrente solicita (expresamente se le llama solicitante), licencia municipal para reconstruir el edificio en el que estaba (no en el que está) instalada la escuela y se compromete no a reconstruirla, sino a que cuando lo reconstruya quede en buenas condiciones el local para escuela. El Alcalde accede a la solicitud y condiciona la licencia de reconstrucción a que el que fué local escuela quede en las debidas condiciones. Que el tenor literal no puede ser más claro, y si se hubiera observado en el artículo 1.282 del Código Civil—actos anteriores, costáneos y posteriores—la intención corresponde a este tenor literal, puesto que no se habla de arrendamiento porque éste ya no existía; no se obliga al compareciente a reconstruir el edificio y a arreglar el local escuela porque nadie podía obligarle a ello; no se compromete a hacerlo en un plazo determinado por la misma razón. Es decir, que el recurrente se limita a solicitar una autorización que se le concede condicionalmente, pero sin que ello suponga contraer la obligación de reconstruir el edificio. Quien solicita licencia de un Ayuntamiento para reconstruir, no adquiere el compromiso de reconstruir, sino el de que si reconstruye ha de hacerlo cumpliendo las condiciones que se le impusieron. Los actos posteriores de las partes son todavía más expresivos: el Ayuntamiento nunca requirió al recurrente sentado para que hiciera las obras

porque nunca lo creyó obligado a ello. El Ayuntamiento lo que hizo, lo que intenta, es aprovechar esta comparecencia para sostener que el arrendamiento no está extinguido. El interpretar ese acto en sentido de que ese documento prueba la subsistencia del arrendamiento, es contrario a lo dispuesto en el artículo 1.281, pues tratándose de una comparecencia ante el Ayuntamiento, el documento necesario hubo de ser redactado por el Secretario de la Corporación, y naturalmente, que ésta no puede favorecerse ni aprovecharse en su favor de la redacción oscura, o más bien, mal intencionada, del documento; porque el Alcalde sabía de sobra, que si el dicho documento hubiese hecho referencia a la situación arrendaticia extinguida, o a que el acto tuviera relación alguna con el anterior arrendamiento, la comparecencia no hubiese sido firmada por el recurrente, que únicamente ofrecía dejar el local escuela en buenas condiciones, en su deseo reiterado de solventar el problema escolar de su parroquia y solamente para el caso de reconstruir el edificio, en razón a que tenía el propósito de hacerlo, y en ese caso no le era muy gravoso resolver el problema escolar.

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Baltasar Rull Villar:

CONSIDERANDO que el artículo 151 de la Ley de Arrendamientos Urbanos para determinar el ámbito de su aplicación se atiene a la acción que se ejercita y a los fundamentos de la misma, como no podía ser de otra forma, pues como recuerda el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el juicio se inicia con la demanda porque en una jurisdicción rogada, en la que el actor es el que determina libremente la pretensión, ha de constituirse el litigio sobre ésta; y como en el presente caso parte de la existencia de un contrato de arrendamiento perfecto y consumado para reclamar derechos que al arrendatario atribuye la legislación especial, el artículo 151 no se ha infringido ni por la atribución de la competencia objetiva, ni de grado jurisdiccional, ni de adecuación del procedimiento, no pudiendo oponerse válidamente las cuestiones que por vía de excepción aporta al proceso el demandado, inoperantes a efectos de competencia porque en caso de no estimarla el Tribunal no entraría en el fondo del asunto; por lo que no pueden tenerse por infringidos ni el artículo citado, 151, ni el 122 y 123 invocados como concordantes en el primer motivo del recurso, formulado al amparo de la causa primera del artículo 136, que debe desestimarse:

CONSIDERANDO que el motivo segundo, al amparo de la causa tercera, empieza por manifestar que el razonamiento es el mismo del motivo anterior y el precepto legal que cita como infringido también el mismo 151 lo cual excusa de nuevos argumentos para rechazarlo; y si bien es cierto que en los considerandos base del fallo recurrido se afirma que el único problema es el de determinar la substancia y vigor del contrato de arrendamiento, es porque; no la acción, sino las excepciones, que rechaza, se montan sobre el argumento de su extinción, como principal de su tesis:

CONSIDERANDO que al amparo de la causa cuarta, se alega manifiesto error en la apreciación de la prueba, acreditado por varios documentos de los que pretenden se deducen unas conclusiones contrarias a los hechos establecidos por la sentencia como base del fallo, es decir, documentos que nada demuestran por sí mismos y con los que se viene a pretender sustituir una convicción formada por el conjunto de los varios elementos de prueba utilizados en la sentencia, por una mera presunción a juicio del recurrente, lo cual no es lícito, ni por lo fragmentario de la prueba ofrecida, ni por su inferioridad, ni porque es inadmisibles sustituir el criterio judicial por el del litigante, todo lo cual aparece bien claro con

la simple enunciación de los citados documentos que son: a) Una certificación de la Inspección de Primera Enseñanza acordando clausurar la escuela por falta de local, acto administrativo inhábil para modificar una relación arrendaticia. b) Una reclamación de las llaves del local, hecha por el Ayuntamiento arrendatario, lo que si algo arguye es la vigencia del arrendamiento. c) Una certificación del Ayuntamiento acreditativa de la consignación de cantidad en el presupuesto para pago del local escuela, lo cual robustece la posición anterior. d) Un acta de requerimiento del que aparece estar ocupado el local por el demandado, lo que viene a ser una justificación de la reclamación del arrendatario para que cese la perturbación. e) Otra reclamación para que se entreguen igualmente los enseres allí depositados. f) Otra certificación acreditativa de que la Junta Municipal instó al Ayuntamiento para que gestionase la entrega del local por el arrendador; y, finalmente, g) Una aceptación provisional del local por la Inspección mientras se construya un nuevo local; documentos que no tienen otro alcance que el anteriormente examinado y que, por otra parte, fueron ya tenidos en cuenta por la sentencia recurrida concordándolos con el resto de la prueba:

**CONSIDERANDO** que en el cuarto motivo, al amparo de la causa tercera, se denuncia como infringido por violación del artículo 1.253 del Código Civil por no haber estimado la sentencia extinguido el contrato con la entrega de las llaves al arrendador; lo que se rebate con los propios argumentos de la sentencia, puesto que, en el caso de autos, la entrega no supone una desposesión simbólica del arrendatario, sino un medio de facilitar la realización de unas obras a las que se había comprometido el arrendador, afirmación de hecho que no ha sido destruida por la vía y el medio adecuados:

En la villa de Madrid, a 7 de febrero de 1961; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 17 de los de Barcelona y ante la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de la misma, por doña Mercedes García Faria y Roca, sin profesión especial, vecina de Barcelona, asistida de su esposo don José María Junca Peña, con don José Roig Trinxant, Ingeniero Industrial, de la misma vecindad, y contra don Ramón Roig Trinxant y cualquier persona que se considere asistida del derecho de continuar el arriendo de la vivienda objeto del litigio, declarados éstos en rebeldía por su incomparecencia; sobre resolución de contrato de arrendamiento; autos pendientes hoy ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto por la demandante señora García Faria, representada por el Procurador don Antonio Puig y Ruiz de Velasco y dirigida por el Letrado don José Olivares Navarro; y habiendo comparecido, como recurrido el demandado don José Roig Trinxant, y en su nombre y representación el Procurador don Antonio Górriz Marco, y posteriormente, por su fallecimiento, por el también Procurador don Eduardo Muñoz Cuéllar, bajo la dirección del Letrado don Ricardo García-Carrillo, y en el acto de la vista por don Francisco Condomines:

**RESULTANDO** que mediante escrito presentado el 18 de mayo de 1956 a reparo de los Juzgados de Primera Instancia de Barcelona, correspondiendo al número 17, el Procurador don Eusebio Saris Coll, a nombre de doña Mercedes García Faria y Roca, asistida de su esposo don José M. Juncosa Peña, formuló demanda contra don José y don Ramón Roig Trinxant y contra cualquier persona que se considerase asistida del derecho a continuar el arriendo de la vivienda que

**CONSIDERANDO** que en el quinto y último motivo del recurso al denunciar la infracción por violación de los artículos 1.254, 1.261, 1.262, 1.281 al 1.283 y 1.288 del Código Civil mas que un problema de interpretación de contrato, lo que se pretende es revisar la totalidad de la prueba, pues la obligación de reparar el local arrendado no la deriva la sentencia únicamente del documento en el que a ello se compromete, sino de los preceptos legales que se la imponen por su propia condición de arrendador, artículos 107, 115 y 116 de la Ley de Arrendamientos Urbanos coincidentes con los artículos 1.554 y 1.558 del Código Civil:

**FALLAMOS:** Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria, interpuesto a nombre de don Valeriano Castro Alvarez, contra la sentencia que con fecha 28 de febrero de 1959, dictó la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña; 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 Baltasar Rull Villar, 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.

se dirá; estableciendo sustancialmente como hechos:

Primero. Que la actora era propietaria de la casa número 9 de la calle de Pelayo, de Barcelona.

Segundo. Que con fecha 11 de octubre de 1941 doña María Asunción Roca Vinar del—de quien la demandante traía causa—dió en arriendo a don José Roig Trinxant el piso tercero, puerta primera, de la indicada casa, con el carácter de arrendamiento de vivienda.

Tercero. Que dicho señor Roig pasó a ocupar la vivienda alquilada, compartiendo con él la ocupación sus padres don José Roig Cartañá y doña María Ana Trinxant Corominas; luego, al contraer matrimonio el titular inquilino, la ocuparon también su esposa e hijos que nacieron del matrimonio; y simultáneamente abrió el señor Roig despacho profesional, como Ingeniero Industrial, en el propio domicilio.

Cuarto. Que allá por los años 1949 ó 1950 (sin que pudiera precisarse la fecha), el repetido señor Roig salió de la vivienda arrendada y pasó, con su esposa e hijos, a instalarse en el Pasaje Maluquer, número 7, 4.º 2.ª.

Quinto. Que al abandonar el mismo señor Roig a beneficio de sus padres la vivienda dicha, dejó en la misma una placa que dice: «José Roig.—Ingeniero Industrial».

Sexto. Que no es cierto que don José Roig Trinxant ejerciese siempre en la referida vivienda su profesión de Ingeniero; y ello por las razones siguientes: a) en 1953 fué destinado, como funcionario del Estado, a la Delegación Provincial de Industria de Logroño, de la que pasó a la de Pontevedra, y luego a la de Oviedo, donde continuaba; no siendo posible coonestar el deber de residencia propio de su empleo con el ejercicio profesional en Barcelona; b) en el propio año 1953

se dió de baja en el Colegio de Ingenieros Industriales de Barcelona y en el pago de la contribución; y c) las actas notariales que acompañaba ponen de relieve que al personarse el fedatario autorizante en el supuesto despacho, nadie atendió a las llamadas hechas en la puerta de acceso; corroborando la portera del inmueble que nadie había en el interior; y en tales condiciones, la ocupación de los locales debáticos por doña Ana Trinxant Corominas (don José Roig Cartañá había ya fallecido, en el entretanto) resultaba más difícil de justificar; y (hecho décimo) que tanto la acción resolutoria, por cesión o subarriendo, como la de extinción de contrato, por fallecimiento de doña María Ana Trinxant, fueron ejercitadas anteriormente ante el Juzgado Municipal número dos, el cual, estimando que don José Roig tenía en Pelayo, número 9, su despacho profesional, entró en el fondo del asunto y desestimó la demanda; apelada dicha sentencia, el Juzgado de Primera Instancia correspondiente declaró la incompetencia de jurisdicción, por razón de la materia, y dejó a las partes el camino expedito para acudir a Tribunal competente; no había, pues, excepción de cosa juzgada; en derecho invocó los artículos ciento cuarenta y nueve, causas segunda y tercera, treinta y cuatro y setenta y uno de la Ley de treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y seis, los ciento catorce, causas segunda y quinta, treinta y cuatro y sesenta y dos de la Ley de veintidós de diciembre de mil novecientos cincuenta y cinco y el segundo del Decreto-ley de trece de mayo de mil novecientos cincuenta y cinco y el terminando por suplicar se dictara sentencia por la que, alternativamente se declarase resuelto, extinguido o sin derecho a prórroga, el referido contrato de arriendo, imponiendo las costas a los demandados que resultasen condenados y aperebiendo a los mismos de lanzamiento si no desalojaban, en término legal, la vivienda dicha:

**RESULTANDO** que admitida la demanda a trámite para la sustanciación por las reglas establecidas para los incidentes, se confirió traslado de la misma, con emplazamiento, a los demandados; y el Procurador don Luis G. Novellas Bofill, comparecido en representación de don José Roig Trinxant, en once de junio de mil novecientos cincuenta y seis, presentó escrito de contestación en el que manifestó que ignoraba el hecho primero de la demanda, que estaba conforme con los segundo y tercero de la misma, y que expresaba su disconformidad a todo el resto del contenido de dicho escrito inicial, a excepción de lo que expresamente se reconociera en el relato de hechos que por su parte hacía y que, en lo esencial, es como sigue: Que el señor Roig no salió de la vivienda arrendada, sino que por necesidades derivadas del incremento que su familia había tenido, trasladó parte de la misma al Pasaje Maluquer, número siete, cuarto, segunda, dejando en Pelayo, nueve, tercero, primera, su despacho profesional y sus padres, que al mismo tiempo que disfrutaban de la vivienda que su hijo tenía la obligación de facilitarles, atendían en lo que les era posible al cuidado del mismo; que, efectivamente, don José Roig ingresó al servicio del Ministerio de Industria y cumplió servicios en varias Delegaciones de Industria, estando en misión actualmente en Oviedo; pero su familia había seguido siempre en Barcelona, sus hijos se habían educado en Colegios de esta ciudad, y él había continuado con su despacho abierto en Pelayo, nueve, tercero, primera, al que atendía personalmente durante sus muy frecuentes estancias en Barcelona, y en ausencia del mismo despachaba su compañero don José Lupón Robert, sustituyéndole en aquellos asuntos que necesitaban una atención urgente; la realidad es que el señor Roig, que había vivido prácticamente toda su vida en Barcelona, esperaba solamente la prime-

ra oportunidad para volver a la misma, concurriendo su deseo con sus actividades de carácter público; y en la actualidad continuaba siendo Ingeniero titular de la Jefatura de Policía de Barcelona y de la Casa «Torras, Herrerías y Construcciones, S. A.», en situación de excedencia indefinida pendiente de su destino definitivo a Barcelona; que no había, pues, irregular ocupación de vivienda en el caso de autos, como no podía hablarse de subarriendo ni de cesión; el demandado era el titular del contrato de arrendamiento; y cuando el señor Roig alquiló una vivienda en el Pasaje Maluquer, nadie nuevo entró en su piso de Pelayo, continuando parte de la familia viviendo en el mismo, en este caso sus padres, y siendo siempre el titular, pues ningún motivo tenía para variarlo, habida cuenta que además le servía de despacho para su profesión de Ingeniero Industrial; prueba evidente de ello es que el señor Roig había satisfecho todos los servicios propios de una vivienda a su nombre, conforme acreditaba con la presentación de numerosos recibos; que don José Roig Trinxant, por beneplácito del propietario de la casa número siete del Pasaje Maluquer, de Barcelona, ocupó hasta julio de mil novecientos cincuenta y cinco un piso de la misma con parte de su familia, conservando su despacho profesional y viviendo el resto de su familia (sus padres) en Pelayo, nueve, tercero, primera; por tanto, el señor Roig, no tenía ahora otra vivienda en Barcelona que la de autos, en la que vivía su familia casi todo el año y él durante las temporadas que iba a dicha ciudad, y en la que estaba instalado su despacho de Ingeniero Industrial; que contrariamente a lo que se afirma en la demanda, don José Roig Trinxant pertenecía a la «Asociación de Ingenieros Industriales», de Barcelona, pagaba su contribución por el ejercicio de la profesión en dicha provincia y, a mayor abundamiento, estaba empadronado con toda su familia en Barcelona, precisamente en el piso de autos; siendo asimismo socio de diversas Instituciones y Sociedades con fines no lucrativos, de Barcelona, todo lo que justifica su total arraigo en esta ciudad; que, en efecto, ante el Juzgado Municipal número dos de Barcelona, y en grado de apelación, ante el correlativo de Primera Instancia, se tramitaron los procedimientos a que se alude en la demanda; y que el señor Roig para cumplimentar servicios, tuvo que salir el veintitrés de mayo de mil novecientos cincuenta y seis para Roma, de donde regresó el nueve del siguiente junio, y próximamente, y por cuenta del Estado Español, debería desplazarse a los Estados Unidos de América, a través de la Comisión Nacional de Productividad Industrial (Crédito ICA); todo ello demuestra que las actividades del señor Roig en Oviedo eran puramente temporales, debiendo desplazarse continuamente, siendo su único domicilio en Barcelona; tal carácter de eventualidad de sus servicios al Estado se acreditaba por la certificación que acompañaba, expedida por la Delegación de Industria de Oviedo; en derecho al-gó lo que estimó pertinente; y terminó por suplicar se dictara sentencia no dando lugar a la demanda, con imposición de costas al actor:

**RESULTANDO** que declarados en rebel-dia los restantes demandados, por su incomparecencia, y recibido el incidente a prueba, se practicaron:

A) A instancia de la parte actora, las de confesión judicial de don José y don Ramón Roig Trinxant, documental, apertándose a los autos los siguientes documentos, entre otros:

a) Certificación expedida con fecha 19 de noviembre de 1956 por el Secretario general de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Barcelona, reseñando como únicos contratos registrados que hacían referencia al piso cuarto, segunda, de

la casa número 7 del Pasaje Maluquer, uno de fecha 13 de septiembre de 1949, por precio de 965 pesetas mensuales, y en el que figura como arrendatario don José Roig Trinxant, y otro fechado el primero de enero de 1956, siendo el arrendatario don José Brillas Seguer y 750 pesetas mensuales el precio convenido; y

b) Otra librada por el Secretario del Colegio de Ingenieros Industriales de Barcelona con fecha 8 de noviembre de 1956, haciendo constar que don José Roig Trinxant figuró inscrito en ese Colegio desde el 8 de noviembre de 1950 hasta el 15 de diciembre de 1953, en cuya fecha, y a causa de su incorporación al servicio del Ministerio de Industria, causó baja en mismo en virtud de lo preceptuado en los Estatutos vigentes, continuando inscrito en la actualidad en la Asociación Nacional de Ingenieros Industriales, Agrupación de Barcelona; y la testifical; y

B) Por la representación de don José Roig Trinxant, las de confesión judicial de la demandante, documental y testifical:

**RESULTANDO** que unidas a los autos las pruebas practicadas y celebrada vista pública a solicitud de la representación del demandado comparecido, el Juez de Primera Instancia del número 17 de Barcelona, don José Vidal Flot, con fecha 17 de enero de 1957, dictó sentencia por la que, dando lugar íntegramente a la demanda formulada a nombre de doña Mercedes García Faria y Roca contra los demandados don José y don Ramón Roig Trinxant y cuantas personas se consideren asistidas del derecho a continuar en el arriendo de la vivienda sita en la calle de Pelayo, número 9, piso tercero, puerta primera, declaró resuelto y extinguido el contrato de arrendamiento suscrito por el administrador de la causante de la arrendadora, y don José Roig Trinxant, en 11 de octubre de 1941, con respecto al piso en cuestión, aperebiendo de lanzamiento a los demandados si no desalojaban dicha vivienda en el término legal, e imponiendo a estos últimos el pago de las costas del presente juicio:

**RESULTANDO** que apelada dicha sentencia por la representación de don José Roig Trinxant y sustanciada la alzada por sus trámites legales, la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona, con fecha 11 de mayo de 1957, dictó sentencia por la que, revocando la del Juzgado, se desestima la demanda de desahucio promovida a nombre de doña Mercedes García Faria Roca, para absolver de la misma a don José Roig Trinxant, don Ramón Roig Trinxant y cuantas personas se consideren asistidas del derecho a continuar en el arriendo de la vivienda sita en la calle de Pelayo, número 9, piso tercero, puerta primera, con expresa imposición de las costas de primera instancia a la actora y sin especial pronunciamiento respecto de las de esta instancia:

**RESULTANDO** que sin constituir depósito por no ser conformes las sentencias dictadas por los Tribunales de instancia, el Procurador don Antonio Puig y Ruiz de Velasco, a nombre de doña Mercedes García Faria Roca, ha interpuesto ante esta Sala contra la sentencia de la Audiencia, recurso de injusticia notoria, estableciendo los siguientes motivos:

Primero.—Al amparo de la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por considerar infringidos los artículos 14, 34, 36, 71 y 149, causas segunda, tercera y décima, de la Ley de 31 de diciembre de 1946, y los correlativos artículos 10, 22, 24, 58 y 114, causas segunda, quinta y undécima, de la Ley de 22 de diciembre de 1955, y por infracción, asimismo, de la doctrina legal sentada por este Alto Tribunal en las sentencias de 17 de noviembre de 1947, 21 de enero de 13 de mayo de 1955 y 7 de junio de 1957, interpretando el sentido y alcance de tales preceptos, y seguidamente expone que la sentencia recurrida, al estimar que la permanencia en el cuarto objeto

del litigio por los padres del demandado señor Roig no configura ninguna de las situaciones de subarriendo, cesión o traspaso, acoge implícitamente la doctrina sentada por el recurrido, según la cual es perfectamente aceptable que en un piso que se dedica al ejercicio de una actividad profesional, se ponga al frente para su cuidado a personas que pueden ser los padres con derecho a habitar y pernoctar; esta figura, si no es cesión, subarriendo ni traspaso, tiene que encajar dentro de los límites del mandato, bien verbal o bien escrito, pero claro está que como ello daría lugar a la existencia de una serie deseudomandatarios que se titularían guardadores de las viviendas y locales de negocio, para burlar las prohibiciones legales reguladas a través del subarriendo cesión y traspaso, el Tribunal Supremo sale al paso mediante la sentencia de 21 de enero de 1948, en la que, para evitar simulaciones, revoca la del Juzgado y sienta la tesis de que no cabe desconocer que el Juzgado de Instancia, al declarar la existencia del mandato, ha incurrido en manifiesto error al apreciar la prueba, porque el juicio así formado no puede apoyarse sólidamente en el otorgamiento de un poder ni en el resultado de otros elementos visiblemente encaminados a encubrir el subarriendo; y esta doctrina es aplicable aun en el caso de que la vivienda, en concepto de habitabilidad propia-mente dicha, se cambiase por el destino para ejercer una profesión, sin que sea de aplicación la sentencia de 10 de noviembre de 1953, citada de adverso, dictada por la Audiencia de Valencia con motivo de dejar su casa el odontólogo que la vivía y dedicarla a clínica de esta especialidad, pues si bien prosperó la tesis de que no cambiaba el concepto, lo fue únicamente respecto al pago del 40 por 100 que habían de satisfacer los locales de negocio, pero en manera alguna a dispensar de la convivencia exigida para no incurrir en los casos de desahucio por subarriendo, cesión o traspaso ilegal; que la asimilación de los despachos, escritorios, etc., de la Ley antigua, a viviendas, produce una distinción que el Tribunal Supremo recoge en sentencia de 29 de noviembre de 1955, distinguiendo entre viviendas por destino natural y asimiladas, y a tal efecto declara que si bien en el concepto de viviendas están incluidas no solamente aquellas cuyo destino sea servir de morada con habitación u hogar doméstico, sino también aquellas otras que, sin ser viviendas por naturaleza, tengan aquel concepto por declaración legal, como son las determinadas en el artículo 10 de la Ley, y que aunque en principio y con carácter general sean aplicables a tales locales los preceptos relativos al régimen de viviendas, esto no es tan absoluto que excluya de tal aplicación a aquellos preceptos cuyo texto revela que han sido dictados únicamente en consideración a aquellos locales que son vivienda por su natural destino, ya que el supuesto en que tales preceptos descansan no pueden darse en aquellos otros locales que tienen el carácter de vivienda solamente por declaración de la Ley, en cuyo concepto, y dada la imposibilidad de estimarlos como viviendas naturales, hay que considerar los comprendidos por virtud de lo prevenido en el artículo 13 de la Ley citada a los locales arrendados para bufetes, consultorios, clínicas, etc.; que sea vivienda natural o asimilada con arreglo a la legislación anterior, no hay precepto que autorice el cambio de ocupación del cuatio arrendado por persona distinta del titular; existirá una cesión, un subarriendo o un traspaso, aunque se encubra con la figura del mandato; que si se considera local de negocio, de acuerdo con el artículo quinto, número segundo, de la vigente Ley, no existe posibilidad de traspasar por prohibición del propio artículo, tampoco de ceder por ser privativo de las viviendas, y si se efectúa el subarriendo, al ser inconstituido

duciría la Resiliación del contrato; que la sentencia del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 1955 declarara que la introducción en el local arrendado de una tercera persona, individual o jurídica, con el arrendatario, es suficiente para la resolución del contrato de arrendamiento, porque la Ley, fuera de los casos en que expresamente lo establece, no consiente que el inmueble arrendado por una persona sea ocupado por otra, llámese traspaso, cesión o subarriendo tal ocupación; que analizando la relación de antecedentes de hecho que el Tribunal «a quo» admite como probados se señalan y delimitan, con precisión cronológica, cuatro etapas sucesivas sobre el modo de utilizar la vivienda arrendada:

a) Primera etapa.—Desde el 11 de octubre de 1941 al 19 de septiembre de 1949; don José Roig Trinxant pasa a ocupar el piso arrendado en la calle de Pelayo, número 9; lo hace en compañía de sus padres, don José Roig Cartaña y doña María Ana Trinxant Corominas; el señor Roig Trinxant ejerce a la vez en la vivienda su profesión colegiada de Ingeniero industrial; no hay en ello nada abusivo.

b) Segunda etapa.—Desde el 19 de septiembre de 1949 hasta el 15 de diciembre de 1953; el señor Roig Trinxant, por aumento de sus necesidades familiares, ha tomado en arriendo la casa número 7 del pasaje de Maluquer, donde pasa a vivir en compañía de su esposa e hijos, quedando los padres del señor Roig Trinxant en Pelayo, 9, donde—al decir del Tribunal de Instancia—, mantiene el inquilino su despacho profesional; los referidos padres del titular inquilino tienen, respecto del contrato, la condición de extraños o terceros; su permanencia en el piso arrendado implica subarriendo o cesión, aunque lo sean parciales; y el Tribunal «a quo», al no estimarlo así, infringe, por su no aplicación, el artículo 149, causas segunda y tercera, de la Ley de 22 de diciembre de 1955, y la jurisprudencia de este Alto Tribunal sentada en sentencias de 10 de julio de 1950, 14 de julio de 1951 y 10 de marzo de 1955, etc., según la cual la Ley, fuera de los casos en que expresamente lo establece, no consiente que el inmueble arrendado por una persona sea ocupado por otra, llámese cesión, traspaso o subarriendo el origen de dicha ocupación; la Sala de instancia trata de justificar esa permanencia de los señores Roig Cartaña y Trinxant Corominas en la vivienda debatida calificándola de convivencia con su hijo, el inquilino; para ello hace unas lucubraciones sobre el domicilio legal y el real, que ni tienen amparo jurídico alguno ni viene a cuento, toda vez que lo que legitima la ocupación de un local arrendado por tercero no es la tenencia o designación del mismo domicilio, sino la convivencia, esto es, la vida en común, bajo un mismo techo, permanentemente o al menos habitualmente, del inquilino y los convivientes; así lo declara el Tribunal Supremo en sentencia de 7 de junio de 1957, cuya doctrina ha sido violada en la resolución recurrida, por su no aplicación.

c) Tercera etapa.—Desde el 15 de diciembre de 1953 hasta el 10 de enero de 1955; en la fecha primeramente expresada don José Roig Trinxant causó baja en el Colegio de Ingenieros Industriales de Barcelona; cesó, pues en el ejercicio de actividad colegiada; y su contacto utilitario con el piso arrendado desapareció por completo, puesto que ni lo utilizaba como vivienda ni como sede de su actividad profesional; de hecho, se ha operado definitiva y plenamente la cesión o subarriendo de la vivienda por el inquilino a sus padres, motivando así la resolución contractual por precepto de los artículos 36 y 149, causas segunda y tercera de la Ley de 31 de diciembre de 1946, y 25 y 114, causas segunda y tercera, de la de 22 de diciembre de 1955, preceptos todos que, al no aplicarlos, ha infringido la Sala de instancia; claro que,

a tenor de los artículos 36 de la Ley anterior y 24 de la vigente, podía el señor Roig Trinxant subrogar a sus padres en los derechos arrendaticios; pero esa subrogación debió haber sido notificada a la arrendadora, por así exigirlo el artículo 34 de la Ley especial preterita y el párrafo segundo del artículo 24 de la actual, cuyos textos, al preterirlos, resultan también quebrantados en la sentencia recurrida, lo mismo que la doctrina establecida en las del Tribunal Supremo de 17 de noviembre de 1947 y 25 de enero de 1945, que ratifican la exigencia de la apuntada notificación fehaciente; y

d) Cuarta etapa.—A partir del 10 de enero de 1955 cesó la ocupación de la vivienda por los padres del inquilino a causa del fallecimiento de los mismos; pero la infracción contractual estaba ya perpetrada; sin que el ulterior restablecimiento de la normalidad contractual pueda ser óbice a la estimación de la acción resolutoria; tal es el criterio doctrinal que la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de marzo de 1957 refleja; en dicha resolución declara ser resuelto un contrato de arrendamiento por realización de obras, aun a pesar de haber sido repuesto el local a su primitiva configuración y estado antes de interpuesta la demanda; y que habla de suponerse que se había producido una cesión y que jugaba el término de caducidad al haber transcurrido seis meses sin entablar la acción, y no obstante ello siempre operaría la de extinción contractual a que se refiere la causa décima del artículo 149 de la Ley de 31 de diciembre de 1946 y recoge la de 22 de diciembre de 1955 en el artículo 114, causa undécima, para negar la prórroga por falta de la convivencia que exigen los artículos 71 y 58 de ambas Leyes, respectivamente, porque para continuar en el disfrute del cuarto cedido no podía volver a recobrar la titularidad el demandado—que la había perdido—, si no es a través de las normas establecidas en estos preceptos.

Segundo.—Al amparo de la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por infracción del artículo 67 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y a continuación se manifiesta que se infringe dicho artículo de la Ley adjetiva cuando la sentencia recurrida admite, contra el sentido excluyente de su texto, la posibilidad de que una persona tenga varios domicilios, legal el uno y reales los otros; y aparte de que dicha interpretación no cabe dentro de una correcta hermenéutica, puesto que el texto legal referido emplea el artículo «el» delante del sustantivo «domicilio», con lo cual denota la imposibilidad de que se tenga otro distinto, vuelve a infringirse el repetido inciso de la Ley ritual, por aplicación desmesurada, al sostener equivocadamente que ese llamado «domicilio real» puede surtir los efectos de una presencia física permanente o habitual—como exige la citada sentencia de 7 de junio de 1957—bajo el techo del local debatido; máxime si se tiene en cuenta que desde el 19 de septiembre de 1949—en que don José Roig Trinxant pasó con su esposa a residir en otra vivienda—, y más aún desde el 15 de diciembre de 1953—en que, por causar baja en el Colegio de Ingenieros Industriales, perdió todo contacto con la discutida—el llamado domicilio real del demandado nunca sería el de la calle de Pelayo, número 9, sino el de pasaje Maluquer, número 7; con lo que la convivencia con sus padres en el local debatido sería imposible, aun en el sentido metafórico declarado por el Tribunal «a quo».

Tercero.—Al amparo de la causa cuarta del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por manifiesto error de hecho en la apreciación de la prueba acreditada por los documentos siguientes:

a) Certificación librada por el Secretario general de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Barcelona en 19 de noviembre de 1956.

b) Certificación librada por el Secre-

taño del Colegio de Ingenieros Industriales de Barcelona en 8 de los mismos mes y año; y

c) Manifestaciones de la parte demandada al decir, en el hecho cuarto, que «por necesidades derivadas del incremento que su familia había tenido, trasladó (don José Roig Trinxant) parte de la misma al pasaje Maluquer número 7, cuarto, segunda, dejando en Pelayo, 9, tercero, primera, su despacho profesional y sus padres»; de dichos documentos—cuya autenticidad nadie discute e incluso admite la Sala en el primer considerando de la sentencia recurrida—se desprende que don José Roig Trinxant dejó de pernoctar en el local debatido a partir de 19 de septiembre de 1949, e incluso dejó de ejercer su profesión colegiada en dicho local a partir del 15 de diciembre de 1953, no obstante lo cual la Sala—que incluye tales aserciones en la relación de hechos probados del primer considerando de su sentencia—sigue ubicando a don José Roig Trinxant en el repetido local de autos, merced a la ficción que en el considerando cuarto establece con ese llamado «domicilio real» contrapuesto al legal; en el mejor de los supuestos, ese «domicilio real» lo tendría el señor Roig Trinxant en pasaje Maluquer, 7; y nunca se daría la convivencia con sus padres que justificara la permanencia de éstos en la vivienda de Pelayo, 9.

VISTOS, siendo Ponente el Magistrado don Bernabé A. Pérez Jiménez;

CONSIDERANDO que por el contrato de arrendamiento se adquiere el derecho de ocupación con todas las personas que del inquilino dependan, y con más razón si están ligados por vínculos familiares por la obligación que tiene de sustentarlos y dárles habitación, sin que implique cambio ni alteración en el usuario el hecho de que por insuficiencia del local el titular se traslade con parte de la familia a otra casa de la misma población, quedando en la anterior otras personas de las que constituyen la comunidad, puesto que no se rompe la unidad familiar ni la dependencia, sino que, por el contrario, subsiste la unión con el arrendatario a virtud del cual entraron en el uso de la casa, por lo que esta separación o división de la familia no puede tener trascendencia ni reflejo en la relación arrendaticia, ya que en nada se han variado las circunstancias de hecho y de derecho de carácter personal con que entró en efectividad el contrato, no siendo tampoco necesario para su normal cumplimiento el uso personal del inquilino y es frecuente el celebrado a nombre del cabeza de familia y la ocupación por familiares aun en distinta población, sin que por ello se entienda transferido el derecho de uso adquirido, sino que se ejerce por medio de las personas que integran la familia, criterio de aplicación al caso de autos, que contempla el supuesto del inquilino que habita con su esposa, hijos y padres que de él dependen y que por falta de espacio para albergar a toda su familia se ve precisado a trasladarse con su esposa e hijos a otra casa en igual población, continuando en la anterior los padres, sin que conste ni se haya alegado que éstos quedaron como familia independiente y sin subordinación económica; esto es, que actuaban por sí, circunstancias que hubieran originado el replazamiento o sustitución en el usuario, pero no cuando, como aquí ocurre, se mantiene la cohesión familiar y dependencia económica y, por consecuencia no es dable establecer como lo hace la demanda y sostiene el recurso, frente a la tesis de la sentencia recurrida, que el hecho litigioso implica cambio de usuario, lo que impide estimar como infringidos los artículos 14, 34, 36, 71 y 149, causas segunda, tercera y décima, de la Ley anterior que se denuncia en el motivo primero, que se ha de desestimar.

CONSIDERANDO que con lo expuesto queda resuelto el recurso, puesto que la tesis del actor, mantenida a través del proceso y en el recurso, es que los padres

sólo podían ocupar el local cuestionado en convivencia física con el titular arrendatario y de aquí que sea inoperante la diferencia entre domicilio legal o regular, caracterizado éste por la residencia habitual, circunstancia que sirve de apoyo al motivo segundo para dar por infringido el artículo 67 de la Ley de Procedimiento Civil porque teniendo destino oficial el inquilino en distinta población, allí está su domicilio legal por razón de su función, pero esto no juega en el caso de autos, ya que resulta acreditado que la familia estuvo siempre en el lugar de autos dividida en dos dependencias, como reconoce la sentencia, lo que a su vez inhabilita el motivo tercero formulado por error de hecho encaminado a demostrar que el arrendatario no permitía en la casa litigiosa, supuesto no desconocido por la sentencia, pues lo que ésta afirma es que nunca dejó de ejercer allí con carácter particular su profesión, razones por las que los motivos segundo y tercero no pueden prosperar, y por ende se han de rechazar.

**FALLAMOS** que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto a nombre de doña Mercedes García Faria Roca contra la sentencia que con fecha 11 de mayo de 1957 dictó la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas, y librese al Presidente de la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos correspondientes 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.

**PUBLICACION.**—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Bernabé A. Pérez Jiménez, Magistrado de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo y Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando la misma Audiencia Pública en el día de su fecha, de que, como Secretario, certifico.—Por mí compañero señor Rey-Stolle.

## JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

### BARCELONA

En virtud de lo dispuesto por el señor Juez de Primera Instancia accidental del Juzgado número 16 de los de esta ciudad de Barcelona en providencia de fecha 7 del actual mes de agosto, dictada en los autos de procedimiento judicial sumario a tenor del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, promovidos por don José María Pintado Onsaló y doña Carlota Vaya Alfonso contra don Carlos Malet Llopart, se saca a pública subasta nuevamente por primera vez, término de veinte días y precio de su valoración, que es la suma de cuatrocientas cincuenta mil pesetas, la finca siguiente:

Casa con un cuarto de pluma de agua de pie, situada en esta ciudad, barriada de San Gervasio, en la calle de Julio Verne, señalada con el número 17, que consta de bajos y un piso alto, que ocupa una superficie de ancho, de Mediodía a Clerzo, de treinta palmos, y en una profundidad de Oriente a Poniente, ciento cincuenta y cinco palmos, poco más o menos, o sea en junto cinco mil ochocientos cincuenta palmos, equivalentes a doscientos veintidós metros cuadrados. Lindante: al Norte, con herederos de José Castells; a Mediodía, con honores de don Pedro Cayol; a Oriente, con dicha calle Julio Verne, y a Poniente, con don Cándido Constans. Inscrita en el Registro de la Propiedad número 6, al tomo 356 del archivo, libro 264 de San Gervasio, folio 163, finca número 2.298, inscripción 31.

Se hace constar que los autos y la certificación del Registro de la Propiedad, a que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, estarán de manifiesto en la 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 la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

El remate tendrá lugar en este Juzgado de Primera Instancia número 16 de esta ciudad de Barcelona, sito en el Palacio de Justicia, el día veintinueve de septiembre próximo y hora de las doce, previéndose a los licitadores que para tomar parte en la subasta deberán consignar o depositar previamente, en la mesa del Juzgado o en la Caja General de Depósitos, una cantidad igual, por lo menos, al diez por ciento, efectivo del tipo de subasta, sin cuya requisito no serán admitidos; sirviendo de tipo para la subasta el pactado en la escritura de constitución de hipoteca, o sea la cantidad de cuatrocientas cincuenta mil pesetas, y no se admitirá postura alguna que sea inferior a dicho tipo; las consignaciones serán devueltas 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; que el acreedor podrá concurrir como postor a la subasta y no necesitará consignar cantidad alguna para tomar parte en la licitación, y que los gastos de subasta y demás que con la venta se originen vendrán a cargo del comprador.

Dado en Barcelona a ocho de agosto de mil novecientos sesenta y uno.—El Secretario (ilegible).—6.926.

En virtud de lo dispuesto por el señor Juez de Primera Instancia accidental del Juzgado número 16 de los de esta ciudad de Barcelona en providencia de fecha dos del actual mes de agosto, dictada en méritos de los autos de procedimiento judicial sumario de la Ley Hipotecaria, promovido por don Emilio Jardí Vernet contra don José Antonio Pujol Castañer, se saca a pública subasta de nuevo, por primera vez, término de veinte días y precio de su valoración, que es la suma de sesenta y cinco mil pesetas, la mitad indivisa hipotecada de la finca de que se trata, que es la siguiente:

Mitad indivisa de la casa sita en esta ciudad, calle de Mirallers, señalada con el número siete, y calle de Rosich, número cinco. Linda: a Oriente, parte con los hijos de don Juan Bautista Carreras y parte los hermanos Farreras; a Mediodía, parte con dichos Carreras y parte con la calle de Rosich; a Poniente, con la calle de Mirallers, y a Clerzo, con la de Brosoll. Se compone de bajos, en los que hay dos tiendas, entresuelo y cuatro pisos, divididos en dos habitaciones cada uno y cubierta de terrado. Su medida superficial no consta; pertenece la mitad indivisa de dicha finca al deudor por herencia de su madre, doña Dolores Castañer Soler, en virtud de lo dispuesto por ésta en su último y válido testamento ante el Notario que era de Barcelona don Eladio Crehuet en 23 de julio de 1948, de cuya herencia se formalizó inventario ante el Notario de esta residencia don Luis Verdú en 24 de enero de 1951, en la que se adjudicó tal participación indivisa al señor Pujol. Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Oriente al tomo 791, libro 32, sección segunda, folio 230, finca número 707, inscripción primera.

Se hace constar que los autos y la certificación del Registro de la Propiedad, a

que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, estarán de manifiesto en la 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 la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

El remate tendrá lugar en este Juzgado de Primera Instancia número 16 de los de esta ciudad de Barcelona el día 3 de octubre próximo y hora de las doce, previéndose a los licitadores que para tomar parte en la subasta deberán depositar previamente, en la mesa del Juzgado o en la Caja General de Depósitos, una cantidad igual, por lo menos, al diez por ciento efectivo del tipo de subasta, sin cuyo requisito no serán admitidos, sirviendo de tipo para la subasta el pactado en la escritura de constitución de hipoteca, o sea la cantidad de ciento setenta y cinco mil pesetas, y no se admitirá postura alguna que sea inferior a dicho tipo; las consignaciones serán devueltas 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; que el acreedor podrá concurrir como postor a la subasta y no necesitará consignar cantidad alguna para tomar parte en la licitación, y que los gastos de subasta y demás que con la venta se originen vendrán a cargo del comprador.

Dado en Barcelona a ocho de agosto de mil novecientos sesenta y uno.—El Secretario (ilegible).—6.925.

### BURGOS

Don José Luis Ollas Grinda, Magistrado, Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de esta ciudad de Burgos.

Hago saber: Que en los autos de procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, seguidos en este Juzgado a instancia de don Teodoro Albillos García, mayor de edad, Agente Comercial y de esta vecindad, contra la señora viuda doña Silviña Ortega Pardo, que lo es de don Marcelino Taboada Murga, y de los demás presuntos herederos de dicho don Marcelino, se ha acordado sacar por segunda vez a pública subasta la finca hipotecada, por término de veinte días hábiles, y para la cual se señala el día 5 de octubre próximo, a las doce de su mañana, en la Sala Audiencia de este Juzgado y cuya finca se describe así:

Una casa sita en las calles del Arenas y San Agustín, de dicha ciudad de Miranda de Ebro, señalada con el número 48; consta de planta, baja, dos pisos y buhardilla, mide seis metros 15 centímetros de fachada a la calle de San Agustín, ocho metros 45 centímetros, a la del Arenal, que es por donde tiene la entrada, y seis metros 50 centímetros por la carrera de Anduva; tiene una superficie de 57 metros y 19 decímetros y 50 centímetros cuadrados, y lindo: Por el frente, la calle del Arenal; espalda, con casa de Felipe Pinedo Lafuente; izquierda, entrando, la carrera de Anduva, y derecha, la calle de San Agustín.

### Condiciones

Para tomar parte en esta segunda subasta es indispensable que los licitadores consignen en la Mesa del Juzgado el 10 por 100 del 75 por 100 de 300.000 pesetas, en que servirá de tipo referido 75 por 100 para esta segunda subasta, sin cuyo requisito no podrán tomar parte.

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 la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Dado en Burgos a 17 de agosto de 1961. 6.941.

#### EJEA DE LOS CABALLEROS

En virtud de lo acordado por el señor Juez de Primera Instancia de esta villa y su partido en providencia de esta fecha, dictada en autos civiles número 83-1961, sobre menor cuantía, promovido por don Fermín Cebrián Gálvez y su esposa, doña Gregoria Cortés Cortés, vecinos de Ejea de los Caballeros, con domicilio en la calle Cuco, número 17, representados en concepto de pobres, por el Procurador don Luis Sanz Alvarado, contra los herederos desconocidos de don Gregorio Naudín Garisa y esposa, doña Emilia Cativiela Laborda, cuyos domicilios y circunstancias se ignoran, se emplaza a medio de la presente a mencionados demandados herederos desconocidos de don Gregorio Naudín Garisa y esposa, doña Emilia Cativiela Laborda, para que dentro del término de nueve días comparezcan en el juicio, personándose en los autos en forma legal bajo apercibimiento de lo que hubiere lugar en derecho.

Y para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» y en el «Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza», a fin de que sirva de emplazamiento a los demandados, conforme dispone el artículo 683 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, expido el presente en Ejea de los Caballeros a 18 de agosto de 1961.—El Secretario, Miguel Donado Rodríguez.—El Juez, Antonio Piza.—3.638.

#### MADRID

En virtud de providencia dictada en el día de hoy por el señor don Rafael Gimeno Gamarra, Magistrado, Juez de Primera Instancia número 4 de esta capital, en autos promovidos por el Procurador don Juan Avila Pía, en nombre del Banco Hipotecario de España, contra doña Natividad Picazo Corredor, sobre secuestro de finca hipotecada, se saca a la venta en pública subasta, que se celebrará por primera vez doble y simultáneamente en la Sala Audiencia de este Juzgado y en la de igual clase de La Roda, el día 18 de octubre próximo, a las doce, y por el tipo de 60.000 pesetas, pactado en la escritura de préstamo base del procedimiento, la siguiente finca en Tarazona de la Mancha (Albacete).

Casa de dos plantas, situada en Tarazona de la Mancha y calle de la Virgen, señalada con el número 11; su medida superficial como consecuencia de la segregación efectuada es de 822 metros cuadrados. Ocupando la parte edificada en dos plantas 200 metros cuadrados, estando destinado el resto a patio y corral y varias construcciones en bajo; linda: Por su frente, la calle de su situación; derecha, entrando, Miguel Cuartero Martínez y otros; izquierda, casa de Juan Antonio Alenza Piczo, y espaldas, Miguel Cuartero Martínez. Inscrita en el Registro de la Propiedad de La Roda al tomo 535, libro 61 de Tarazona, folio 77 v.º, finca número 3.895 quintuplicado, inscripciones 11 y 14.

Y se advierte a los licitadores que para tomar parte en la subasta deberán con-

signar sobre la Mesa del Juzgado el 10 por 100 del expresado tipo de 80.000 pesetas; que no se admitirán posturas que no cubran por lo menos las dos terceras partes de dicho tipo; que si se hicieren dos posturas iguales se abrirá nueva licitación entre los dos rematantes; que la consignación del precio del remate se verificará a los ocho días siguientes al de su aprobación; que los títulos, suplidos por certificación del Registro, se hallarán de manifiesto en la Secretaría del que refrenda, donde podrán examinarlos los licitadores sin derecho a exigir ningunos otros; que las cargas o gravámenes anteriores y 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.

Y para su fijación en el local de este Juzgado, en el de La Roda y sitios públicos de costumbre y su inserción en el «Boletín Oficial del Estado», en el de la provincia de Albacete y en uno de los periódicos de mayor circulación de esta última localidad, expido el presente, que firmo en el visto bueno del señor Juez, en Madrid a 11 de agosto de 1961.—El Secretario (legible).—Visto bueno, el Juez de Primera Instancia, Rafael Gimeno Gamarra.—3.620.

En virtud de lo acordado en providencia de 16 de agosto de 1961 por el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Madrid, sito en la casa número 1 de la calle del General Castaños, se ha tenido por promovido y admitido a trámite juicio ordinario de mayor cuantía, a instancia de don Miguel Garzón Salazar y don Andrés Garzón González, contra otros y doña Cristina López Rangil, don Antonio López Rangil y don Juan Bautista Arana Vázquez, cuyo actual domicilio y paradero se invoca como desconocido por la parte actora, sobre declaración de nulidad de la escritura de compraventa de 8 de septiembre de 1900, referida a la nave-garaje de la casa número 50 de la calle de Fernández de la Hoz, de esta capital, en cuantía de pesetas 300.000.

En dichos autos se ha dispuesto emplazar a los referidos demandados por medio de edictos para que en el improrrogable término de nueve días comparezcan en los autos personándose, teniendo a su disposición en la Secretaría las copias simples de la demanda y documentos.

Dado en Madrid a 16 de agosto de 1961. El Secretario, Pedro Jiménez.—El Juez, José López Borrascó.—6.921.

Por el presente y en virtud de providencia dictada con esta fecha por el señor Juez de Primera Instancia número 14 de esta capital, en los autos de procedimiento especial sumario de la Ley Hipotecaria, promovidos a nombre del Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, contra doña Josefina Jordá Gisbert, asistida de su esposo, don Ricardo de la Hoz Cayón, y don Matías y don Alvaro Seguí Jordá, sobre reclamación de un crédito hipotecario, se saca a la venta en pública subasta por primera vez, término de veinte días y precio de 315.000 pesetas, fijado en una de las escrituras de préstamo, la finca hipotecada siguiente:

Parcela o porción de terreno sita en San Rafael, término de El Espinar, provincia de Segovia, al sitio denominado Gudillos. Linda: Al Sur, en línea de 36 metros 14 centímetros lineales, con la carretera de Madrid a La Coruña; el se-

gundo lado, al Oeste, linda en línea de 95 metros lineales con un muro de mampostería de propiedad común con la huerta de Alejandro Lerroux; el tercer lado, al Norte, con la línea de donde se segregó, que es una línea con ligeros quebrantos que sale perpendicular al segundo, todo presentado a los 10 metros dos centímetros, un saliente a dicho lindero Norte de 75 centímetros, volviendo a entrar hacia el Sur otros 75 centímetros, a los 11 metros 82 centímetros, con el que une con el cuarto lado y terminado con una línea perpendicular a la medianería Este de 23 metros y 80 centímetros, formando este lado con el siguiente ángulo casi recto; el cuarto lado, al Este, linda con el parque y jardín de don Alejandro Lerroux, en una línea de 47 metros cinco centímetros lineales; el quinto lado, de la misma orientación que el anterior, tiene forma curva convexa de un desarrollo aproximado de 11 metros 75 centímetros lineales, lindando con el referido parque del señor Lerroux, y, por último, el sexto lado, que cierra el perímetro de orientación Este, linda con el jardín de don Alejandro Lerroux, midiendo 34 metros 85 centímetros lineales y formando con el lado de fachada un ángulo ligeramente obtuso. Estos lados medidos horizontalmente y ángulos descritos comprenden una superficie plana horizontal de 3.892 metros cuadrados y 41 decímetros cuadrados, equivalentes a 50.134 pies 27 décimos de otro, también cuadrados.

Dentro de la superficie que comprende la parcela de terreno que se ha descrito existen las siguientes edificaciones:

1.ª Una casa hotel de tres plantas situadas a unos 56 metros de la verja de la carretera de La Coruña, que ocupa una superficie de 130 metros cuadrados. Próximo a dicha casa existe un garaje de dos plantas de una superficie de 39 metros cuadrados, y

2.ª Otra casita a unos 83 metros de la referida verja, que consta de dos plantas y en parte de cuatro, ocupa una superficie de 129 metros 80 decímetros cuadrados.

Para cuyo acto de la subasta, que habrá de tener lugar en el local del Juzgado de Primera Instancia número 14 de esta capital, sito en la calle del General Castaños, número 1, se ha señalado el día 30 de septiembre próximo, a las doce horas, anunciándose por medio del presente y previniéndose que para tomar parte en la subasta deberán consignar previamente los licitadores el 10 por 100 por lo menos del precio, sin cuyo requisito no serán admitidos; que no se admitirán posturas que no cubran el expresado tipo, pudiendo hacerlas a calidad de ceder el remate a un tercero; que los autos y la certificación de títulos y cargas expedida por el Registro a que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria estarán de manifiesto en Secretaría, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes, 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 16 de agosto de 1961.—El Secretario, Manuel Comellas.—El Juez de Primera Instancia accidental, Alfonso Albará.—6.922.

El ilustrísimo señor Juez de Primera Instancia número 21 de Madrid, en providencia dictada en 24 de julio último,

ha admitido la demanda de juicio declarativo de mayor cuantía incoada por doña Encarnación María Ayala contra doña Rosario Ortigosa Ruiz, cuyo actual domicilio se ignora, sobre que se condene a la demandada a satisfacer al actor el principal del préstamo otorgado a la misma en 8 de septiembre de 1952, consistente en la suma dineraria de 250.000 pesetas; la cantidad de 3.179,87 pesetas por el concepto del impuesto de derechos reales del contrato de préstamo referido, que doña Encarnación Marín Ayala pagó en su nombre; la suma de 12.500 pesetas a que ascienden los intereses pactados, préstamo desde 15 de diciembre de 1960 a 15 de junio de 1961; el montante de los intereses del principal, señalado en el apartado primero desde la fecha de 15 de junio de 1961 hasta el día en que tenga lugar el pago del referido principal, y el importe de las costas del juicio, de cuya demanda se ha acordado conferir traslado a la demandada para que en el plazo de nueve días improrrogables comparezca en los autos, personándose en forma, previniéndole que de no verificarlo la parará el perjuicio a que haya lugar en derecho.

Y para que sirva de emplazamiento en forma legal a doña Rosario Ortigosa Ruiz, cuyo actual domicilio se ignora, a los fines, por el término y con el apercibimiento acordados, quedando a disposición de la misma en la Secretaría de este Juzgado las copias simples de la demanda y documentos, se expide la presente en Madrid a 3 de agosto de 1961 para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».—El Secretario, H. Bartolomé.—Visto bueno, el Juez de Primera Instancia accidental, Pedro Martín de Hijas.—6.924.

En virtud de providencia dictada por el señor Juez de Primera Instancia número 17 de esta capital, en los autos de juicio ejecutivo seguidos a instancia de don Juan Sánchez Manjavacas, representado por el Procurador don Miguel del Saz, contra don Angel Martín Fernández de Gamboa, sobre pago de cantidad, se saca a la venta en pública subasta, por primera vez y término de veinte días, la siguiente finca embargada:

Casa señalada con los números 2 y 4 de la plaza del Biombo, de esta capital; linda: Al frente o Sur, con la casa propiedad de doña Josefa García, en cuatro rectas; la primera, de 10 metros 87 centímetros; la segunda, en ángulo próximo al resto con la anterior, en cinco metros 30 centímetros, y, por fin, en ángulo ligeramente obtuso la cuarta, de siete metros 50 centímetros, la que en ángulo agudo se une a la línea nueva de fachada a la plaza del Biombo, en una longitud de ocho metros 40 centímetros, cuya demás descripción y linderos constan en indicados autos.

Para cuya subasta, que tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en la calle de General Castaños, número 1, se ha señalado el día 22 de septiembre próximo, a las doce de su mañana, advirtiéndose:

Que servirá de tipo para esta primera subasta la cantidad de 6.300.000 pesetas en que ha sido valorada pericialmente y no se admitirá postura alguna que no cubra las dos terceras partes del expresado tipo.

Que para tomar parte en el remate deberán consignar previamente los licitadores el 10 por 100 de la mencionada cantidad, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Que dicho inmueble sale a pública subasta a instancia de la parte acreedora, sin suplir previamente la falta de títulos de propiedad.

Que los autos y la certificación del Registro referente a hipotecas, censos y gra-

vámenes estarán de manifiesto en Secretaría; que 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 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 Madrid para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» a 9 de agosto de 1961.—El Secretario (ilegible). 6.923.

En este Juzgado de Primera Instancia número 12—Secretaría de don Luis de Gasque—se tramitan autos promovidos por el Procurador don Santos de Gandarillas, en nombre del Banco Hipotecario de España, contra doña Margarita Juan Matienzo, hoy don Manuel Sánchez Anior-te, en reclamación de un préstamo de doscientas mil pesetas de principal, dado con garantía de la siguiente:

Finca.—En Madrid. Casa en construcción, señalada con el número 45 provisional de la calle de Arias, hoy de Calvo Sotelo, en término hoy de Madrid, antes de Vicalvaro, barrada de la carretera de Aragón. La superficie del solar es de 384 metros cuadrados y 75 decímetros, también cuadrados, de los que estarán edificadas en cada una de las cuatro primeras plantas 145 metros cuadrados y 20 decímetros, y en la quinta, 101 metros cuadrados, destinándose el resto del solar a patio central, de 108 metros cuadrados. Se distribuirá la primera planta o baja en dos tiendas y una nave; la segunda en amplia vivienda exterior y otra menor interior, y cada una de las restantes plantas, en una vivienda exterior y tres interiores. Linda: al Oeste en línea de 13 metros y 50 centímetros, con la calle de Calvo Sotelo, antes Arias; al Sur, o derecha entrando y Norte o izquierda, en línea de 28 metros y 50 centímetros cada linderos, con resto de la finca de que se segregó el solar de la que se describe, siendo la del Sur la unida a la casa, que tiene 13 metros y 88 centímetros de fondo, y al Este o testero, en línea de 13 metros y 50 centímetros, con terrenos de la «Compañía Madrileña de Urbanización».

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares al folio 16 del tomo 132 de Vicalvaro, finca número 6.950, inscripción cuarta.

En dichos autos, a instancia de la parte actora, se ha acordado sacar a la venta en pública subasta por primera vez la expresada finca.

Servirá de tipo a la subasta la cantidad de quinientas mil pesetas fijadas en la escritura, no admitiéndose postura que no cubra las dos terceras partes del expresado tipo; que para tomar parte en la subasta deberán los licitadores consignar previamente, en la mesa del Juzgado o en la Caja General de Depósitos, una cantidad igual, por lo menos, al diez por ciento del expresado tipo.

Que el resto del precio del remate se verificará a los ocho días de la aprobación del mismo.

Los títulos, suplidos por certificación del Registro, se hallarán de manifiesto en Secretaría a disposición de los licitadores, que deberán conformarse con ellos, sin derecho a exigir otro.

De las cargas o gravámenes anteriores o 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.

El acto de la subasta tendrá lugar el tres de octubre próximo, a las doce de su mañana, en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en el piso segundo de la

casa número uno de la calle del General Castaños, de esta capital.

Para conocimiento del público, se expide el presente, que se insertará con quince días de antelación, por lo menos, al señalado en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 29 de julio de 1961.—El Secretario, Luis de Gasque.—Visto bueno, el Juez de Primera Instancia (ilegible).—3.653.

En virtud de lo acordado por el señor Juez de Primera Instancia número 17 de esta capital, mediante providencia del día de hoy, dictada en los autos que se siguen en dicho Juzgado promovidos por el Banco Hipotecario de España, representado por el Procurador don Luis de Pablo y Olazábal, contra doña Josefina Canalda Aros, sobre secuestro y posesión interina de finca hipotecada en garantía de un préstamo de 1.500.000 pesetas, gastos y costas, se saca a la venta en pública subasta por primera vez la finca hipotecada que seguidamente se describe:

En Barcelona.—Una porción de terreno de figura irregular, situada en la barriada de Sans, de esta ciudad, con frente a las calles de Badal, Andalucía, antes San Ramón, y Paralela. Mide una superficie de 71.075 palmos cuadrados, equivalentes a 2.685 metros con 15 decímetros cuadrados, hallándose levantados en la misma los siguientes edificios: Uno con fachada a la calle de Andalucía y vistas a la de Badal, compuesto de bajos solamente; otro que linda con finca de los señores «Balet Vendrell y Compañía», compuesto de planta baja y sótanos; otro que tiene su fachada en la calle de Andalucía, el cual consta de bajos y primer piso, y otro situado en el centro de dicha porción de terreno, compuesto también de planta baja y un piso, siendo su superficie edificada la de 435 metros los sótanos, 2.673 metros los bajos y 921 metros, todos cuadrados, los pisos; linda: En junto, por el frente, en una línea de 49 metros 50 centímetros, con la calle de Badal; por la izquierda, saliendo, en línea de 52 metros 66 centímetros, con terreno de su procedencia, propiedad de «Balet Vendrell y Compañía»; por la derecha, en una longitud de 55 metros 10 centímetros, con la calle de Andalucía, y por la espalda, en línea de 50 metros 85 centímetros, con la calle Paralela.

Para cuya subasta, que se celebrará doble y simultáneamente ante este Juzgado, sito en la calle del General Castaños, número 1, y el de la misma clase de Barcelona al que correspondía cumplimentar el exhorto que al efecto se libre, se ha señalado el día 30 de septiembre próximo, a las doce de su mañana, anunciándose al público su celebración y previniéndose:

Que sirve de tipo para esta primera subasta la cantidad de 3.000.000 de pesetas, fijada al efecto en la escritura de préstamo, no siendo admisible postura alguna que no cubra las dos terceras partes del expresado tipo.

Que para tomar parte en el remate deberán consignar previamente los licitadores en la Mesa del Juzgado o en el establecimiento destinado al efecto una cantidad igual, cuando menos, al 10 por 100 de la que sirve de tipo para la subasta, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Que si se hiciesen dos posturas iguales se abrirá nueva licitación entre los dos rematantes, debiendo verificarse la consignación del precio dentro de los ocho días siguientes al de la aprobación del remate.

Que los títulos, suplidos por certificación del Registro, se hallarán de manifiesto en Secretaría, debiendo los licitadores conformarse con ellos, sin tener derecho a exigir ningunos otros, y que las cargas o gravámenes anteriores y prefe-

rentes, si los hubiese, 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 Madrid para su inserción en el «Boletín Oficial del Estado» a 16 de agosto de 1961.—El Secretario (ilegible). 3.654.

Por el presente, que se expide cumpliendo lo mandado por este Juzgado de Primera Instancia número 18 de esta capital, en providencia dictada en el día de hoy en autos de procedimiento sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, promovidos por el Banco de Crédito Industrial contra don Luis y doña Casilda Pascual del Pobil y Alonso Martínez, para la efectividad de 385.000 pesetas de principal, resto de un préstamo de mayor suma, sus intereses vencidos, los que venzan y las costas, se anuncia la venta en pública subasta por primera vez y tipo de tasación la finca hipotecada en garantía de dicho préstamo, que es:

Tierra a los sitios conocidos por Coto, Molón de Cisneros, Hundido, Vereda del Mediodía, Venta y Camino Real de Chinchón y Vereda de Pajares, en término de Arganda del Rey, de haber siete hectáreas. Forma un triángulo rectangular con el lado orientado al Norte, que describe una leve curva. Linda: Por el Norte, con el camino o cañada de Pajares; Sur, tierra que pertenece a los señores Santero Sánchez y Díaz Rodríguez, y Este, carretera de Madrid a Chinchón. El lindero Oeste se desvanece por construir el vértice del ángulo de esa orientación. Enclavado en la finca se encuentra un pozo de aguas claras de unos 12 metros de profundidad.

En la finca relacionada y para explotar la gravera existente en la misma hay construidas las siguientes construcciones y emplazadas de una manera permanente la maquinaria e instalaciones que se relacionan:

- 1.º Tolvas de almacenamiento de grava sobre una place de hormigón armado, con tres bóvedas.
- 2.º Una caseta construida en bloques de hormigón.
- 3.º Un plano inclinado para subida de vagonetas.
- 4.º Sobre la parte alta de las tolvas de almacenamiento está instalado un trommel clasificador; para el funcionamiento del trommel hay un motor de gas-oil marca «Vandevre», de seis HP.
- 5.º Una zaranda vibratoria de cuatro metros de longitud por un metro de ancho.
- 6.º Para el movimiento de las vagonetas se dispone de 158 metros de carril de 10 kilos, con todos sus accesorios.
- 7.º Bomba de agotamiento.
- 8.º Con todos sus accesorios; un «Serpier» de 800 litros de capacidad; que se encuentra instalado en la parte baja de la explotación.
- 9.º Un trommel desarenador instalado al pie del plano inclinado.
10. Una cinta transportadora de arenas que se encuentra instalada junto a la anterior.
11. Caseta de transformación con transformador, aparatos de seguridad y medida, que está construida en la parte alta de los terrenos. La línea de conexión une esta caseta la línea de la Compañía Eléctrica Industrial que pasa próxima a la finca.

Tasada en la cantidad de 770.000 pesetas.

Para cuyo remate, que tendrá lugar en

la Sala Audiencia de dicho Juzgado, sito en la calle del General Castaños, número 1, se ha señalado el día 26 de septiembre próximo, a las once de su mañana, y se previene:

Que servirá de tipo para esta subasta el precio de tasación, no admitiéndose posturas inferiores a dicho tipo.

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

Que los autos y la certificación del Registro de la Propiedad, a que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, están de manifiesto en la 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 la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Haciéndose constar además que la demás descripción de la finca y construcciones emplazadas en la misma y maquinaria e instalaciones obran en la escritura de préstamo, que también podrá ser examinada por los licitadores.

Y para su inserción en el «Boletín Oficial del Estado», del de esta provincia y en un periódico de mayor circulación de esta capital, con veinte días hábiles de antelación por lo menos al señalado para la subasta, se expide el presente en Madrid a 17 de agosto de 1961.—El Secretario, P. Almaraz.—Visto bueno: el Juez de Primera Instancia Interino, José María Miguel Pinillos.—6.940.

#### SEVILLA

En los autos arrendamiento urbano que se siguen en este Juzgado, a instancia de doña Josefa Holgado Veneroni contra don Aldo Capacci y dos más, se ha dictado la siguiente

Providencia.—Juez: señor De Juan y Cabezas.—Sevilla, 31 de julio de 1961.

Por presentado el anterior escrito, copia de poder y demás documentos que al mismo se acompañan, únense formando autos; se tiene por comparecido y parte al Procurador don Juan López de Lemus, en nombre y representación de doña Josefa Holgado Veneroni, entendiéndose con dicho Procurador las sucesivas diligencias; se admite la demanda que en lo principal de dicho escrito se formula, la que se sustanciará por los trámites establecidos para los incidentes en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con la modificación introducida por el artículo 126 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y de ella se confiere traslado con el debido emplazamiento a los demandados, don Aldo Capacci, don Nicolás Matarrese y don Gabriel Moreno Mateo, para que dentro del término de seis días comparezcan ante este Juzgado, personándose en legal forma en los presente autos y contesten la demanda, a cuyo fin entréguense las copias simples presentadas, y al otro sí, desglóse la copia de poder presentada, dejando en su lugar testimonio en relación.

Lo manda y firma el Ilustrísimo señor don José de Juan y Cabezas, Magistrado, Juez de Primera Instancia número 2; doy fe.—J. Juan y Cabezas.—Ante mí, P. D. A. Leal.—Rubricados.

Y para que sirva de notificación y emplazamiento en forma a don Aldo Capacci, libro la presente en Sevilla a 11 de agosto de 1961.—El Secretario, por delegación, A. Leal.—6.938.

#### TOLEDO

Don Antonio García Tizón y Sáenz de Tejada, Juez municipal en funciones de Juez de Primera Instancia de esta ciudad de Toledo y su partido.

Hago saber: Que en éste de mi cargo se sigue procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria a instancia del Procurador don Evaristo Lucas Sánchez Delgado, en nombre de doña Sara Jiménez de Torres, contra don Juan Cano Juan, vecino de Toledo, sobre efectividad de un crédito hipotecario, en cuyos autos he acordado sacar a pública subasta por primera vez la siguiente finca urbana:

Una casa sita en la ciudad de Toledo y su plaza de la Constitución, llamada también plaza de Zocodover, que se distingue con los números treinta antiguo, cuarenta y dos moderno y cuarenta y cuatro novísimo; lindante: por la derecha, saliendo, con otra de doña Mónica López; por la izquierda saliendo o derecha entrando, con otra de don Vicente Cabrero; por la espalda, con la indicada casa de doña Mónica López y otra de los herederos de don Silvestre Villamor, y por el frente, con dicha plaza, donde tiene su puerta de entrada formando fachada, compuesta de piso bajo con portal y patio principal, segundo y tercero con varias habitaciones y dependencias, no constando su medida superficial. Tasada en doscientas cincuenta mil pesetas.

La subasta tendrá lugar en este Juzgado el día veinte de septiembre próximo, a las once horas, previéndose 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; 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 la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate; que para tomar parte en la subasta deberá consignarse previamente, en la mesa del Juzgado o establecimiento público destinado al efecto, el diez por ciento de la cantidad que sirve de tipo para la subasta, que es la de doscientas cincuenta mil pesetas, sin que sea admisible postura alguna inferior a dicho tipo.

Dado en Toledo a 10 de agosto de 1961. El Juez, Antonio García Tizón.—El Secretario (ilegible).—6.935.

#### EDICTOS

##### Juzgados Civiles

En virtud de lo dispuesto por el señor Juez Comarcal de esta ciudad de Albaida y su comarca en juicio de faltas número 4 de 1961, seguido en virtud de denuncia de Juan Julia Juan sobre estafa contra Francisco González Villa y otros, por el presente se cita al referido Francisco González Villa, de treinta y nueve años de edad, hijo de Francisco y de Obdulia, natural de Fuente la Higuera, digo Lencina (Guadalajara), y vecino de Ribagorda (Cuenca) y del cual se ignora el actual paradero, se le cita para el próximo día 5 de octubre, a las doce horas de su mañana, para que comparezca ante la Sala de Audiencia de este Juzgado Comarcal de Albaida, sito en la plaza del Teniente Garrido, 5, al efecto de celebrar el correspondiente juicio de faltas, previéndole que de no comparecer le parará el perjuicio a que haya lugar en derecho y de que puede aportar al juicio las pruebas de que intente valerse y enterando a dicho citado de sus derechos. Albaida a 17 de agosto de 1961.—El Juez Comarcal (ilegible).—3.381.