

IV. Administración de Justicia

TRIBUNAL SUPREMO SALA PRIMERA

Sentencias

En la villa de Madrid a ocho de febrero de mil novecientos sesenta y uno; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número cuatro de los de Barcelona, y en grado de apelación ante la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de la misma, por doña Rosa Masuet Padro, viuda, sin profesión, mayor de edad, y vecina de Barcelona con don Remigio Marín Mestres, mayor de edad, casado, del comercio, y de igual vecindad, sobre deshago urbano; autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria, interpuesto por la representación de la parte actora, representada por el Procurador don Federico Dena e Iurre, y posteriormente por el también Procurador don Enrique Rasó y Corujo y dirigida por Letrado, habiendo comparecido en el presente recurso la parte demandada y recurrida, representada por el Procurador don Antonio Puig y Ruiz de Velasco, y dirigida por el Letrado don Agustín Ripoll:

RESULTANDO que por el Procurador don Leopoldo Rodés Durán, en nombre de doña Rosa Masuet Padro, y mediante escrito de fecha veintiséis de octubre de mil novecientos cincuenta y siete, que por reparto correspondió al Juzgado de Primera Instancia número cuatro de los de Barcelona, se dedujo demanda contra don Remigio Marín Mestres, sobre resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio, y cuya demanda basó en los siguientes hechos:

Primero. Que la actora es propietaria del inmueble señalado de número doscientos dos y doscientos cuatro de la calle Mayor de Gracia, de Barcelona.

Segundo. Que la actora cedió en arrendamiento al demandado don Remigio Marín Mestres la tienda segunda de la finca expresada en el hecho anterior, en fecha uno de agosto de mil novecientos cincuenta y tres.

Tercero. Que el demandado don Remigio Marín, no ha habilitado su tienda al público, ni tan siquiera la ha usado para ninguna actividad comercial, después de más de cuatro años de tenerla alquilada.

Cuarto. Que en aseveración de lo anteriormente manifestado se levantó acta notarial, que se acompaña a los autos señalada de documento número cuatro, bajo la fe del Notario don Joaquín Piñol Agulló, y en la que consta:

a) Que en la dicha tienda no aparecían señales de actividad; que falta parte de madera de la puerta y cristales y que hay dos puertas vidrieras con los cristales señalados con un grueso trazo zigzagueante de blanco España, en señal de no ser la misma usada, como se hace comúnmente en los pisos y tiendas por alquilar.

b) Por declaraciones de varios de sus vecinos, tanto de las tiendas circundantes como de inquilinos de la propia casa de autos se desprende que el demandado ha tenido cerrada su tienda desde que la alquiló, sin haber sido la misma usada.

Quinto. Que hace, pues, varios años que la tienda de autos permanece cerrada e incurriendo por tanto en la causa de denegación de prórroga señalada en el artículo sesenta y dos de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, motivo de reso-

lución de contrato de arrendamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo ciento catorce, causa once; habiendo transcurrido con exceso el plazo de seis meses que señala el artículo sesenta y dos en relación con la disposición transitoria novena de la referida Ley. Invocó los fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminó aplicando se dictase sentencia por la que se declarase la resolución del contrato de arrendamientos correspondiente al local objeto de autos, condenando al demandado a estar y pasar por tal pronunciamiento, y a tener que dejar vacío y a la libre disposición del arrendador el referido local, bajo apercibimiento de ser lanzado del mismo con las costas al demandado. Por medio de otrosí interesó el recibimiento a prueba:

RESULTANDO que admitida a trámite la demanda y emplazado el demandado, compareció en su nombre el Procurador don Juan Illa Planas, quien mediante escrito de fecha once de noviembre de mil novecientos cincuenta y siete, contestó y se opuso a la referida demanda en base a los siguientes hechos:

Primero. Acepta como cierto y verídico el correlativo.

Segundo. Que es cierto también que la demandante y el demandado celebraron el contrato de inquilinato que el actor acompaña de documento número tres, pero no es menos cierto que el demandado, y como trámite previo (sine qua non), para que tal contrato pudiera suscribirse, hubo de celebrar dos compromisos con el entonces administrador de la finca en cuestión, don Enrique Gares Pedragosa, el primero en fecha dos de junio de mil novecientos cincuenta y tres y el segundo en treinta y uno de julio del mismo año, en virtud de los cuales pagó a dicho administrador por el traspaso del local arrendado, la suma de cuarenta y cuatro mil quinientas pesetas según es de ver en los referidos contratos y letras complementarias que señala de documentos números uno, dos, tres y cuatro, por consiguiente no fué un contrato de arrendamiento corriente el que hizo, sino que fué un verdadero traspaso de local por el que el demandado hubo de satisfacer la suma de casi nueve mil duros.

Tercero. Que el demandado que viene dedicándose desde hace años a la compraventa de máquinas de coser, con la correspondiente autorización de la Jefatura Superior de Policía (documento número cinco), tiene instalada su sede central en la calle de Ramalleras, trece, bajo, de Barcelona, negocio por el cual paga su contribución industrial, pero a medida que el negocio se le fué desarrollando con vida próspera, el local de la calle de Ramalleras le resultó insuficiente para dar cabida al gran número de máquinas de coser de todas clases y marcas que manipulaba como objeto de su tráfico legal, por lo que hubo de pensar en arrendar más locales que le pudieran servir para almacenar y guardar los efectos propios de su comercio, y tras numerosas gestiones y búsquedas por todo el ámbito de Barcelona, encontró el local que hoy es objeto de esta litis, y después de haber pagado por él su traspaso, comenzó a servirse del mismo almacenando en dicho local las máquinas de coser que iba comprando en mayor escala, puesto que ya disponía de local en donde poderlas colocar, y que su negocio fué un crecimiento a partir del momento

que arrendó el local de la calle Mayor de Gracia, lo demuestra con algunos recibos y facturas de la Agencia publicitaria «Nueva Luz», pagados por el demandado por anuncios insertos en los periódicos locales, y por ellos se ve el desarrollo experimentado por el negocio. Es cierto que como dice el actor, el local no se usa para ninguna actividad comercial, pues en ese local, tiene el demandado no menos que unas trescientas máquinas de coser, como término medio diario, y como es natural continuamente entran y salen, máquinas de coser, y a dicho almacén acuden los clientes del demandado a comprar las máquinas que puedan interesarles. Que es falso y de una temeridad inaudita, afirmar que no se usa para ninguna actividad comercial, pues desde hace cuatro años que tiene arrendado dicho local no se ha dejado ni un solo minuto de utilizarlo. Pero hay más; para poderse servir mejor del meribado local arrendado necesitó reanudar en él algunas obras de reforma y mejoras, a cuyos efectos dudo de recabar de la propiedad las correspondientes autorizaciones y adjunto acompaña, permiso a tal fin concedidos.

Cuarto. Que es verdaderamente indignante y desaforado cuanto se expresa en el hecho correlativo de la demanda; decir que en la dicha tienda no aparecían señales de actividad cuando precisamente por ser la puerta exterior de sistema tubular permite ver el interior de la tienda, y en ella se ven numerosas máquinas de coser, usadas, y hacia un rincón un motocarro que el demandado hace servir en ocasiones para el transporte de las máquinas que compra, y todo ello se ve perfectamente desde la calle, por lo que afirmar que no aparecen señales de actividad, es decir simplemente y por capricho lo que se quiere, porque si se vió desde el exterior y a través del cierre metálico, que faltaba parte de la puerta de madera y cristales, si se vió que en la parte posterior había dos puertas vidrieras con un grueso zigzagueante de blanco de España, también hubieron de verse las numerosas máquinas de coser que ocupan por completo el local, y decir lo uno y callar lo otro no dice mucho en favor del que hizo semejante e interesada visita. Que en primer lugar, dicha visita, según propia confesión de los visitantes, se hizo a las trece horas quince minutos, y como esa hora es la de comer para la dependencia del demandado, así como para la mayor parte de la dependencia del comercio en Barcelona, nada tiene de particular que en la tienda no hubiera nadie a esa hora; en segundo lugar, que faltara parte de la puerta de madera y cristales, lejos de ser señal de no uso de la tienda es precisamente lo contrario, pues dichos desperfectos fueron ocasionados recientemente por motocarro del demandado al entrar en la tienda en uno de sus frecuentes y continuados viajes, y tercero, por lo que respecta a las señales zigzagueantes en las puertas de cristales inferiores es precisamente para protegerlos y sirva de aviso de precaución al pasar por dicha puerta los obreros cuando van cargados con las máquinas que las trasladan al interior del local donde se halla instalado el taller de reparaciones.

Quinto. Que resulta, pues, temerario e improcedente afirmar que la tienda de autos permanece cerrada desde hace años, cuando la realidad es que se usa a diario,

Invocó los fundamentos de derecho que estimó pertinentes y terminó suplicando se dictase sentencia absolviendo al demandado con costas a la parte actora. Por medio de otrosí interesó el recibimiento del juicio a prueba:

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

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas, el Juez de Primera Instancia del número cuatro de los de Barcelona, dictó sentencia, con fecha veintiocho de febrero de mil novecientos cincuenta y ocho, por la que, desestimó la demanda y absolvió de la misma al demandado con costas a la parte actora:

RESULTANDO que apelada dicha sentencia por la representación de la parte actora y sustanciada la alzada con arreglo a derecho, la Sala primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona, dictó sentencia con fecha veinte de febrero de mil novecientos cincuenta y nueve, confirmando la del inferior sin hacer especial declaración en cuanto a las costas de segunda instancia:

RESULTANDO que por el Procurador don Enrique Raso Corujo, en nombre de doña Rosa Massuet Padro, y previa constitución de depósito por cuantía de dos mil pesetas se ha interpuesto, contra la anterior sentencia, recurso de injusticia notoria, al amparo de los siguientes motivos:

Primero. Autorizado por el número cuatro del artículo ciento treinta y seis de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, que la sentencia recurrida, al considerar insuficientemente acreditado el cierre del local de negocio «tienda segunda», sito en la calle Mayor de Gracia, números doscientos dos y doscientos cuatro, de Barcelona, incide en manifiesto error de hecho en la apreciación de la prueba como se acredita por la documental obrante en autos. Puntualiza el recurrente al aducir el presente motivo, que en realidad, ninguna de las sentencias de instancia deja de reconocer el hecho del cierre de la tienda, entendiendo este en su acepción rigurosamente gramatical de falta de acceso al público al establecimiento. Lo que ocurre es que por entender la Audiencia que la expresión legal «cerrado» no ha de interpretarse en su acepción gramatical, sino como «en uso» o «falta de utilización», concluye por estimar insuficientemente probado dicho cierre. «Ya que es precisamente esta no utilización o no uso lo que no se justifica en los autos. Que de este modo, no parece procedente ninguna impugnación fáctica, toda vez que coincide con la sentencia recurrida en apreciar, que la realidad muestra dos circunstancias diversas que es preciso distinguir: Una, la incommunicación del local objeto de debate al público —cierre absoluto en sentido estrictamente gramatical—; otra, el uso de la tienda como simple depósito de máquinas de coser usadas. Entendida de este modo la apreciación que de los hechos efectúa la Audiencia, sólo cabría articular, como motivos del recurso, los que más adelante se aducen al amparo del número tercero del artículo ciento treinta y seis de la Ley Especial. Por interpretación errónea del número tercero del artículo setenta y dos y por error de Derecho en la apreciación de la prueba. Que no obstante lo expuesto y ante la eventualidad de que la Sala considere que es otro el sentido que ha de atribuirse a las consideraciones y apreciaciones de la Audiencia, formula el presente motivo «ad cautelam» ya que obran en autos documentos idóneos para fundamentarlos. Que afirma el Juzgado que «no está suficientemente acreditado el hecho básico y esencial de haber permanecido cerrado el local planta baja de la

casa número doscientos dos y doscientos cuatro, propiedad de la recurrente». Prescindiendo ahora del verdadero sentido que la sentencia recurrida atribuye a la anterior apreciación, es lo cierto, según se desprende de determinados documentos auténticos obrantes en autos, que el local citado ha permanecido cerrado al público desde a fecha de su arrendamiento hasta la actualidad, de donde resulta el manifiesto error de hecho que se invoca en este motivo. En efecto:

A) El documento obrante al folio noventa y nueve de los autos, ha sido incorporado a los mismos por requerimiento del Juzgado, en fase probatoria. Está expedido por funcionario público y firmado por el Alcalde de la ciudad. Por sí sólo acredita la inexistencia de un requisito indispensable para la apertura al público de cualquier establecimiento, como es la no expedición de la obligada licencia correspondiente; se refiere el recurrente a la Certificación librada por la Secretaría General del Ayuntamiento de Barcelona, negociada de apertura de establecimiento. Confirmando cuanto resulta de este documento, el demandado tiene confesado al aboiver la posición catorce (folios sesenta y seis y sesenta y siete), que no solicitó nunca licencia de apertura, ya que ésta no es necesaria para locales destinados exclusivamente a la guarda y depósito de mercancías, es decir, para los no abiertos al público (folio setenta y ocho vuelto).

B) Asimismo, a requerimiento del Juzgado y en período de prueba, la Compañía General de Electricidad, Sociedad Anónima, remitió certificación (folio ciento uno) expresiva que desde treinta y uno de marzo de mil novecientos cincuenta y cuatro «no se ha podido tomar lectura al contador por hallarse siempre cerrado el local «tienda segunda» de la casa número doscientos dos y doscientos cuatro de la calle Mayor de Gracia. Posteriormente, para mejor proveer y con suspensión del término para dictar sentencia, requirió el Juzgado de Primera Instancia a «Fuerzas Eléctricas de Cataluña, Sociedad Anónima», para que remitiera al Juzgado informe aclarativo de la certificación anterior, expidiéndose éste en sentido plenamente confirmatorio de aquella por cuanto afirma, que «los recibos aportados por el demandado sólo corresponden a los conceptos de «mínimo de consumo», venta a plazos del contador y conservación del mismo». La eficacia de estas dos certificaciones, resulta de las manifestaciones del propio demandado, quien al absolver la posición onceava (folios sesenta y cinco vuelto y sesenta y siete), confesó ser cierto que «adada la escasa luz natural del local es necesario valerse continuamente de luz artificial».

Que todos y cada uno de los documentos citados contienen manifestaciones de verdad y no declaraciones de voluntad, lo que les atribuye eficacia probatoria de primer grado. No se han suscitado respecto de ninguno de ellos cuestión alguna sobre su autenticidad, ni constituyen tampoco el objeto de la discusión a que el pleito se contrae. Que si al mutuo reconocimiento les confiere según doctrina de esta Sala en sentencia de 27 de febrero de 1954 «eficiente cualidad indubitada», suposición marginal respecto de cualquier problema de interpretación no las invalida para servir de fundamento al motivo que articula (sentencias de 27 de febrero de 1954 y 4 de abril de 1954). Téngase presente, por lo que respecta a los documentos aludidos en el apartado B), que la calidad de documentos privados no es obstáculo para el reconocimiento de la condición de auténticos a efectos de casación, ya que según reiterada jurisprudencia—sentencias 14 de febrero de 1941 y 4 de febrero de 1943, 7 de febrero de 1946, etcétera—, «los documentos auténticos no se identifican con los públicos». Finalmente advierte que en sentir del Tribunal Supremo, sentencia 10 de mayo de 1951, «el recurso de injusticia notoria es diver-

so 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 sólo demuestre la existencia del error, sino que basta que del mismo pueda inferirse éste de modo manifiesto». Los documentos aducidos para acreditar el error invocado en este motivo prueban con toda evidencia que el demandado no obtuvo nunca ni solicitó siquiera la indispensable licencia de apertura del Ayuntamiento de Barcelona, requisito sin cuya concurrencia previa no pudo tener lugar aquélla. Con idéntica notoriedad se advierte que la falta de consumo de fluido eléctrico en local que la exige por escasez de luz natural constituye igualmente sintoma inequívoco de su falta de utilización como establecimiento abierto al público. El resto de la prueba, aunque intrascendente a los efectos de fundamentar el error de hecho que alega, no sólo contradice la documental invocada, como basa de este motivo, sino que la confirme de modo que no es posible atender contra la unidad de la misma aun cuando se considerase aisladamente una a una todas las practicadas, ya que, en absoluto, coinciden en confirmar los hechos alegados en la demanda. Así, la certificación de la Administración de Rentas Públicas de la provincia, el acta de reconocimiento judicial, etc. etc. Que la intensa actividad probatoria del recurrente contrasta vivamente con la puerilidad de las diligencias de pruebas practicadas a instancia del demandado. Se reducen éstas a las de confesión judicial y testifical. Respecto de la primera conviene puntualizar que doña Rosa Massuet Padro reconoció tan sólo en confesión que el local aparecía lleno de máquinas, sin admitir en ningún momento la apertura al público del mismo, extremo este que constituye el nervio y sustancia del pleito. Por lo que afecta a la prueba testifical adversa, única que en cierto modo contradicen los resultados del resto de las practicadas, han de tenerse en cuenta no sólo las contradicciones en que incurren los dependientes al ser repreguntados, sino la circunstancia de ser algunos de ellos, dependientes o familiares de éstos del propio demandado. Así lo reconocen en el mismo acta. Todo ello ha de notarse a los efectos del artículo 1.248 del Código civil en relación con el 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Segundo. Autorizado por la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 13 de abril de 1956. Que la sentencia recurrida al estimar que el cierre del local de negocios a que se refiere el número 3.º del artículo 62, no ha de entenderse en su acepción gramatical, sino «como falta de utilización o de uso del mismo por su arrendatario», incide de injusticia notoria infringiendo por interpretación errónea el citado precepto en relación con el artículo primero párrafo primero, ambos de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, al mismo tiempo que infringe por inaplicación y subsiguiente violación la causa onceava del artículo 114 de la misma Ley así como la doctrina legal contenida en las sentencias del Tribunal Supremo que se citan. Que entiende la sentencia de la Audiencia—al aceptar sin adiciones los considerandos del Juzgado—, que el cierre del local de negocios a que alude el número tercero del artículo 62 equivale a falta de uso o de utilización del mismo por su arrendatario y como precisamente no se ha probado en los autos esta falta de uso, es claro que no puede estimarse como suficientemente acreditado el hecho básico y esencial del cierre. En contra de esta tesis sostiene el recurrente en el presente motivo que cuando se trata de un local de negocios es obligado interpretar el precepto que señala como infringido, según la acepción estrictamente gramatical que conviene a sus propios términos y que por consiguiente procede estimar la excepción de la prórroga contractual cuando el local perma-

nece cerrado, sin justa causa, por más de seis meses en el curso de un año siendo irrelevante ante la concurrencia de las anteriores circunstancias el que dicho local sea o no utilizado en forma que no implique necesariamente la apertura al público del establecimiento. Al tratar de concretar el carácter que conviene al local objeto de recurso ha de tenerse en cuenta que el Tribunal Supremo viene sosteniendo reiteradamente que es preciso atender para ello a lo convenido al respecto en el contrato de arrendamiento y no a las infracciones de sus pactos. Así sentencias de 18 de noviembre de 1949 y 8 de junio de 1953, entre otras muchas. Que según esto no cabe desconocer el carácter de tienda que conviene—por mutuo acuerdo—el local planta baja de la calle Mayor de Gracia, ya que así lo expresa el contrato de primero de agosto de 1953. El término «tienda» es lo suficientemente expresivo para no abrigar dudas acerca de la naturaleza y carácter del local cobatido. Tienda, según el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, es «casa puesta o paraje donde se venden al público artículos de comercio al por menor». Tienda es, según la jurisprudencia del Tribunal Supremo, «establecimiento mercantil en que la actividad comercial se ejercita vendiendo los productos al público consumidor» (sentencia de 14 de mayo de 1956). La sentencia del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 1953 subraya como característica esencial del local «tienda» la apertura del mismo al público. No es aventurado afirmar que desde el punto de vista de la Ley de Arrendamientos Urbanos la tienda constituye prototipo de local de negocio que aquella describe en su artículo primero. La sentencia del mismo Tribunal de 22 de noviembre de 1958 enseña en su considerando tercero que lo que caracteriza al local de negocios, conforme al artículo primero de la Ley esencial, es que esté abierto al público. Por cuanto acontece es evidente que la explotación del local «tienda» exige como requisito esencial, según los dictados de la Ley y la jurisprudencia, la apertura afecta a la esencia misma del concepto «tienda» como equivalente a local de negocios. Y esto supuesto, es manifiesto que al sancionar el número tercero del artículo 62 la improcedencia de la prórroga contractual, si el local de negocios permanece cerrado durante seis meses en el curso de un año, a menos que el cierre obedezca a justa causa, no quiere significar aceptación distinta de la que gramatical y lógicamente, e incluso sistemáticamente, corresponde a sus claros y precisos términos. El empleo de los tradicionales procedimientos de investigación del sentido que haya de atribuirse a un precepto legal—gramatical lógica y sistemática—, permite llegar a la conclusión de que la única interpretación posible es la que de manera manifiesta se desprende de los propios términos legales. El simple examen del número tercero del artículo 62 muestra que se refiere en cuanto a viviendas a la falta de ocupación, mientras que en los locales de negocio exige que permanezca cerrado y ambos por más de seis meses en el curso de un año. Ello revela que si dicho local de negocios está ocupado, pero no abierto al público, conforme a la finalidad que le es propia y que ha puesto de relieve la excepción a la prórroga ha de prosperar salvo cierre por justa causa. Que así las cosas, ningún obstáculo puede entorpecer para considerar acreditado el cierre del local el que no se haya probado la falta de uso del mismo por su arrendatario, si este uso se constata exclusivamente según reconoce éste al almacenamiento y guarda de máquinas de coser. En el hecho tercero de la contestación a la demanda se afirma al respecto: «... a medida que el negocio del demandado se fué desarrollando el local de negocios de la calle de Ramallos resultó insuficiente, por lo que hubo de pensar en arrendar más locales que le pudieran servir para almacenar y guar-

dar los efectos propios de su comercio y tras numerosas gestiones encontró el local objeto de esta litis» (folio 49 vuelto). Se ratifica esta manifestación, por parte del señor Marín Mestres, al folio 78, vuelto, de los autos del Juzgado, donde se reproduce textualmente el párrafo de la contestación a la demanda transcrito, añadiéndose que «Don Remigio Marín Mestres se limita en el local de Mayor de Gracia a almacenar y guardar máquinas de coser usadas». Que precisamente la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina en trance de interpretar la disposición del artículo quinto, párrafo segundo de la Ley vigente, correspondiente al artículo 10 de la Ley de 1946, han trazado la línea distinta entre locales especialmente destinados a depósitos o almacenes y de negocios del artículo primero, alrededor del hecho de la apertura o falta de apertura al público de los primeros. Así, la sentencia de 14 de marzo de 1953 enseña que la diferencia que separa a la tienda—carácter que conviene al local de autos, según el contrato de arrendamiento—del almacén propiamente dicho—empleo que da al local su arrendatario según confesión propia—, es que la primera se haya abierto a todos los compradores que a ella puedan acudir. En el mismo sentido sentencias de 9 de octubre de 1952, 29 de octubre de 1955.

Precisamente la Ley atiende a este motivo diferenciador para reconocer el derecho de traspaso de los locales de negocio y negarlo a los almacenes o depósitos no abiertos al público, ya que en estos últimos no existe la clientela que constituye el fundamento de aquella facultad. En consecuencia, afirma: a) que es esencial al concepto de tienda, como equivalente al local de negocios expuestos en el artículo primero de la Ley en vigor, la explotación de la misma en contrato directo con el público.

b) Que el reconocimiento de esta forma de uso no puede impedir la conclusión de estimar suficientemente acreditado el hecho básico y esencial del cierre, toda vez que por lo expuesto, la expresión «permanecer cerrado», en el sentido aludido por el artículo 62, número tercero, equivale a falta de apertura, circunstancia esta última que caracteriza esencialmente el concepto de tienda según ha indicado

c) Que por todo ello, procede la excepción a la prórroga contractual por imperio de la causa onceava, artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en vigor, a cuyo tenor «el contrato de arrendamiento urbano lo sea de vivienda o de local de negocio podrá resolverse a instancia del arrendador... onceava por concurrir algunas de las causas de denegación de prórroga señaladas en el artículo 62».

Tercero. Autorizado por el número tercero del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 13 de abril de 1956. Que la sentencia recurrida, al considerar que la autorización de la tienda como depósito o almacén, impide apreciar como suficientemente acreditado el cierre de la misma, incide en error de derecho en la apreciación de la prueba, con infracción por violación de las normas valorativas contenidas en las sentencias del Tribunal Supremo que se citan. De acuerdo con cuanto afirmaba en el motivo primero del recurso, entiende que el fallo de la Audiencia, incurre al apreciar la prueba en el error de derecho que constituye tema de este motivo y no en el de hecho que entonces articulaba «ad cautelam». Apoya su posición en la consideración de que el único obstáculo que encuentra la sentencia recurrida para estimar acreditado el cierre, no es otro que el uso del local por su arrendatario como almacén, extremo que no ha sido desvirtuado en el curso del pleito, ni podía desvirtuarse por responder exactamente a la realidad. Que, sin embargo, este extremo es totalmente intrascendente a los efectos cuestionados y al estimar el fallo recurrido que este uso impide dar por acreditado el cierre

del local, infringe las normas valorativas de la prueba, contenida, entre otras, en la sentencia de 20 de mayo de 1957, en cuanto se afirma en ella que «la permanencia en local cerrado de los útiles que servían para el normal desarrollo del negocio, que estaba por tanto en condiciones de abrirse en cualquier momento, son bastantes para justificar el no uso por el arrendatario del local de negocios». Igualmente infringe la Audiencia de Barcelona al apreciar las consecuencias jurídicas de la prueba practicada, la sentencia de 9 de octubre de 1957, que contiene doctrina análoga al anterior. En general, resulta infringida la doctrina jurisprudencial que distingue entre local de negocios y almacén o depósito propiamente dicho y entre uso del local como almacén y apertura del mismo como local de negocio. Dicha doctrina ha sido citada en el motivo anterior, dándole aquí por reproducida. Esta con señalar que según se desprende de ella es posible el uso de un local como almacén y a pesar de ello permanecer éste cerrado al público, de donde, como siempre, se desprende que el uso del local no puede significar que si sólo obstáculo alguno para estimar como insuficientemente acreditado el cierre de la tienda segunda de la calle Mayor de Gracia. Lo que sin género de dudas y según acredita por otra parte la prueba practicada y no niega la sentencia recurrida, se ha producido sin justa causa desde la fecha del contrato de arrendamiento hasta nuestros días:

RESULTANDO que admitido el recurso por la Sala y dado traslado a la parte recurrida, a los efectos prevenidos en el artículo 139 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos lo llevó a efecto en su nombre el Procurador don Antonio Puig y Ruiz de Velasco, quien, mediante escrito, impugnó el referido recurso en el que después de alegar los hechos relacionados con el recurso y diciendo que en este se vierten sofisticadas expresiones y conceptos que por su ambigüedad siembra la confusión en vez de procurar la claridad y precisión que requiere un escrito de tal naturaleza, añadiendo que algunas de las sentencias citadas por el recurrente no son de aplicación al hecho que se discute y que en el caso del recurso no se ha probado en modo alguno la desocupación o cierre.

VISTOS, siendo Ponente el Magistrado don Manuel Ruiz Gómez;

CONSIDERANDO que la propia actora establece como hecho fundamental de su demanda por el local por ella arrendado a don Remigio Marín, no estuvo abierto nunca desde la vigencia del contrato hasta la actualidad, y posteriormente, reconoce que se ha dedicado por el arrendatario a depósito o almacén de máquinas de coser:

CONSIDERANDO que ese hecho inmediatamente posterior al contrato y continuado durante su vigencia, por más de cuatro años, y al que, según el artículo 1.262, debe atenderse principalmente para juzgar de la intención de los contratantes demuestra que, pese a la calificación de tienda atribuida como término genérico al local arrendado, este lo fue para depósito o almacén como auxiliar de la actividad comercial del arrendatario, asimilado actualmente por disposición del artículo 5.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos a local de negocio, aunque no se halle abierto al público como no se halla el que es objeto del pleito:

CONSIDERANDO que, si, pues, el local en cuestión no pudo ser cerrado, porque jamás había estado abierto, falta la causa de resolución del arrendamiento alegada en la demanda y, en consecuencia, es inestimable el recurso contra la sentencia cuya parte dispositiva así lo determina.

FALLAMOS: Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto a nombre de doña Rosa Masuet Padró, contra la

sentencia que con fecha 20 de febrero de 1959 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 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», pasando al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el Excmo. Sr. don Manuel Ruiz Gómez, 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 lo que como Secretario certifico.

Por mi compañero señor Rey-Stolle.

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

BARCELONA

En méritos de lo acordado por el señor Juez de Primera Instancia del Juzgado número 10 de esta ciudad, por providencia de esta fecha, dictada en el ramo separado para sustanciar la declaración de herederos abintestato de Ana Waneck von Riedinger, de cuarenta y un años de edad, hija de Francisco y Victoria, nacida en Viena (Austria), la que falleció en esta ciudad el día 22 de diciembre último, por medio del presente se anuncia la muerte sin testar de dicha causante y se llama a los que se crean con derecho a sucederla por segunda vez para que comparezcan ante este Juzgado a reclamar la herencia, dentro del término de veinte días, bajo apercibimiento de ser declarado heredero el Estado.

Barcelona a 23 de agosto de 1961.—El Secretario, Arturo Nieto.—3.723.

MADRID

En virtud de providencia en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 20 de esta capital, a instancia de don Julio Martínez de la Tapia, representado por el Procurador señor del Saz, contra don Enrique Robles Sainz, sobre pago de cantidad, se anuncia por primera vez la venta en pública subasta de los vehículos embargados siguientes:

Un camión con motor Barreiros, marca «Ford», matrícula M-55741, de cinco toneladas de carga y 17 HP. Tasado pericialmente en 75.000 pesetas.

Un coche turismo marca «Studebaker», de nueve plazas, 22 HP., matrícula B-61495, en regular estado de conservación, modelo antiguo y con bastante gasto de gasolina en su desplazamiento. Valorado pericialmente en 25.000 pesetas.

Para cuya subasta, que tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en la calle de General Castaños, número 1, piso tercero, se ha señalado la hora de doce de la mañana del día 27 de septiembre próximo, bajo las condiciones siguientes:

Primera.—Servirá de tipo para esta primera subasta en cuanto al camión la suma de 75.000 pesetas y respecto al turismo, la de 25.000 pesetas, sin que sean admisibles posturas que no cubran las dos terceras partes de dichos tipos.

Segunda.—Para tomar parte en el remate deberán consignar previamente los licitadores el 10 por 100 de dichos tipos, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Tercera.—Dichos vehículos se encuentran depositados en poder de don Enrique Robles Sainz, calle de Colomer, 24.

Cuarta.—El remate no eximirá al adquirente de cumplir los requisitos administrativos que fueren procedentes.

Dado en Madrid a 23 de agosto de 1961. Jacinto García-Monge.—El Secretario, José Cabello.—Rubricados.

Y para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» expido el presente, con el visto bueno del señor Juez, en Madrid a 23 de agosto de 1961.—Visto bueno: el Juez de Primera Instancia (ilegible). 7.007.

Por el presente, en virtud de lo acordado en providencia de esta fecha dictada por este Juzgado de Primera Instancia número once, en el juicio ejecutivo especial promovido por el Banco Hipotecario de España, contra doña María Barba Gómez-Cornejo, en reclamación de un préstamo hipotecario, se anuncia la venta en pública subasta por primera vez, de la finca hipotecada que es la siguiente:

«En Valdepeñas: Huerta al sitio camino de Los Llanos, de seis hectáreas setenta y siete áreas y cuarenta y ocho centiáreas, en dicho término de Valdepeñas, en la que existe una casa de la que dependen las parcelas que la integran, que son las siguientes:

A) Huerta al sitio camino de Los Llanos, a la derecha, en una superficie de dos hectáreas noventa y siete áreas y ochenta y tres centiáreas, con una noria, arte, canchillones y dentro de su perímetro existe una era de emparbar de 1.366 metros cuadrados, y linda: Poniente, Manuel Barbar Martín; Sur, camino de Los Llanos; Faltente, con la vía férrea de Madrid, Zaragoza y Alicante, y por Norte, con herederos de don Ubaldo de Merlo.

B) Tierra destinada a huerta al sitio camino de Los Llanos, en una superficie de tres hectáreas setenta y nueve áreas y sesenta y cinco centiáreas, con dos norias, alberca, estanque y arte con canchillones, jardín, 2.000 cepas del país, 80 plantones de olivos y casa de planta, y linda: al Norte, con don Antonio Merlo Cejudo; Saliente, don Carlos Rubio; Poniente, herederos de Juan Benito Molina, y Sur, camino de Los Llanos.

La casa radicante en esta finca ha sido arreglada y elevada en una nueva planta. Esta finca se forma por agrupación, por dependencia de la referida casa radicante en la parcela B de las dos porciones de terreno descritas anteriormente y cuya descripción individual se da aquí por reproducción al objeto de evitar inútiles repeticiones.»

El remate de la referida finca tendrá lugar doble y simultáneamente en las Salas Audiencias de este Juzgado, sito en la calle del General Castaños, número 1 (Madrid), y en la del de igual clase de Valdepeñas el día cinco de octubre próximo, a las doce de su mañana, previéndose a los licitadores:

Que la expresada finca sale a subasta por primera vez y por el tipo de doscientas cincuenta mil pesetas, convenido al efecto en la escritura de préstamo, no admitiéndose posturas que no cubran las dos terceras partes del indicado tipo.

Que para tomar parte en la subasta deberán consignar los licitadores previamente y en efectivo el diez por ciento

del tipo del remate, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Que los autos y los títulos de propiedad de la finca, suplidos por certificación del Registro, estarán de manifiesta en la Secretaría de este Juzgado, entendiéndose que los licitadores aceptan la titulación aportada, sin que tengan derecho a exigir ninguna otra.

Que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito reclamado por el Banco Hipotecario de España 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 y para su inserción en el «Boletín Oficial del Estado» a veintidós de agosto de mil novecientos sesenta y uno.—El Juez.—El Secretario.—3.744.

El Juzgado de Primera Instancia número seis de los de esta capital, en providencia dictada con esta fecha en autos incidentales promovidos por el Procurador señor Pardillo, en nombre de don Manuel Villaverde Parrondo, contra doña María de Pedro Alonso y otros, sobre resolución de contrato, y en la pieza de prueba de la parte actora, ha acordado citar por primera vez a doña María de Pedro Alonso para que comparezca en dicho Juzgado el día once de septiembre próximo, a las diez y media de su mañana, a fin de que bajo juramento indeclinable preste confesión en juicio a tenor de las disposiciones que se formulen, como prueba propuesta por dicha parte actora, bajo apercibimiento de que de no verificarlo sin justa causa que se lo impida le parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho.

Y para que sirva de citación en legal forma a doña María de Pedro Alonso, mediante a desconocerse su actual domicilio y paradero, expido la presente cédula, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» y en el de esta provincia, en Madrid a veintidós de agosto de mil novecientos sesenta y uno.—El Secretario.—7.053.

TORTOSA

Por el presente, y en virtud de lo dispuesto por SS. en providencia de esta fecha, en el proceso sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, promovido por el Procurador don Juan Jardí Ceima, como de doña Concepción Gilabert Domingo contra don José Rebullida Melich y esposa, doña Rosa Altadill Curto, para efectividad de un crédito hipotecario que ha quedado reducido actualmente a 225.000 pesetas, se sacan a pública subasta por segunda vez, término de veinte días y con rebaja del 25 por 100 del tipo de la primera subasta, las dos fincas relacionadas en el edicto de la primera subasta, publicado en el «Boletín Oficial del Estado» de 14 de julio último, número 167, y en el «Boletín Oficial» de esta provincia de Tarragona de fecha 15 de julio último, número 166.

Para el acto del remate se ha señalado el día veintinueve de septiembre próximo, y hora de las once, en la Sala Audiencia de este Juzgado de Primera Instancia número 2; las demás condiciones y circunstancias de esta segunda subasta se dan por reproducidas las consignadas en los edictos de la primera subasta antes citados, con la única variación de que no se admitirán posturas inferiores al nuevo tipo de subasta, o sea el 75 por 100 de la primera subasta.

Dado en Tortosa a veinticuatro de agosto de mil novecientos sesenta y uno.—7.055.