

## IV. Administración de Justicia

### TRIBUNAL SUPREMO

#### SALA PRIMERA

##### Sentencias

En la villa de Madrid a 20 de febrero de 1961, en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 14 de los de esta capital y ante la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de la misma por don Manuel de la Lama Alonso con don Eugenio Bourdón Gosalbes, industriales, de esta vecindad, sobre resolución de contratos de arrendamiento; autos pendientes hoy ante esta Sala en virtud de recurso por injusticia notoria interpuesto por el demandante señor Lama, representado por el Procurador don Juan Francisco Díaz Garrido, con la dirección del Letrado don Germán García Muñoz, y habiendo comparecido, como recurrido, el demandado señor Bourdón, y en su nombre y representación el Procurador don Manuel Lucas, bajo la dirección del Letrado don Manuel Falcón González:

RESULTANDO que mediante escrito presentado el 25 de septiembre de 1958 a reparto de los Juzgados de Primera Instancia de esta capital, correspondiendo al número 14, el Procurador don Francisco Díaz Garrido, a nombre de don Manuel de la Lama Alonso, formuló contra don Eugenio Bourdón Gosalbes demanda que basó sustancialmente en los siguientes hechos:

Primero.—Que el actor era propietario, en pleno dominio, de la finca número 15 de la calle de Agustín de Rojas, de esta capital.

Segundo.—Que en primero de noviembre de 1932 se celebró con el demandado un contrato de arrendamiento referente a la primera nave de la referida finca, pactándose el alquiler anual de 900 pesetas, pagaderas por meses adelantados y demás condiciones generales de esta clase de contratos, entre las que convenía destacar la cuarta, por la que el arrendatario se obligó a no hacer obra, variación e instalación alguna sin que obtuviese autorización escrita del propietario, y en primero de enero de 1933 se celebró un nuevo contrato de arrendamiento, figurando también como arrendatario el demandado, referente a la segunda nave de dicha casa y por la misma renta y en las mismas mencionadas condiciones que el anterior.

Tercero.—Que el 25 de agosto de 1958 fué notificado al demandante de la decisión del demandado de traspasar las citadas naves a favor de la Sociedad «Incoplas Industria Comercial, Sociedad Limitada», y con tal motivo el señor Lama tuvo ocasión de enterarse de que el primitivo negocio de tintorería instalado en los mencionados locales, se había transformado contra lo estipulado en los contratos de arrendamiento, en uno nuevo y distinto de fundición.

Cuarto.—Que en base de lo anterior, el actor, sospechando la realización de obras que variaban la configuración de los locales arrendados, requirió al Notario para que a su vez requiriera al demandado al objeto de que contestara a determinadas preguntas sobre el particular, y realizase diversas gestiones de Inspección, de todo lo cual resultó que en los referidos locales se habían llevado a cabo, en época reciente, diferentes obras,

sin consentimiento de la propiedad, que variaban efectivamente la configuración; para mayor claridad se acompañaban un plano—documento número seis—; en la nave primera, y según declaró el demandado en el mencionado requerimiento notarial que se le hizo en 12 de septiembre de 1958, se realizaron obras de arreglo del suelo por un importe de 6.000 pesetas; en la fachada de dicha nave, compuesta al exterior por una puerta y una ventana, se había suprimido la puerta, abriendo en su lugar una ventana; en el interior de esta nave también se había construido un retrete (número nueve del plano), que antes estuvo en el patio, en el que se derribó una pared que hacía de medianera con la casa de al lado, donde vivía el hermano del demandado para entrar y salir libremente; recientemente esta pared se había vuelto a levantar, al igual que se había cerrado también una puerta que se abrió al otro lado del patio y que ponía en comunicación éste con la colindante, y en la nave número dos se habían realizado obras de albañilería, consistentes en la construcción de una pared maestra para cerramiento de un hueco que ponía en comunicación esta nave con la propiedad colindante, donde el demandado tenía establecido un despacho u oficina; en esta misma nave se había construido un horno de ladrillo refractario, un crisol, un secadero o depósito de agua y un tabique que divide esta nave en dos partes, sujetando el tabique por medio de barras de hierro incrustadas en la pared maestra, todo ello según consta en la citada acta de requerimiento; en la fachada de esta nave, en la que existían dos puertas y una ventana se había suprimido la primera puerta y se había cambiado la segunda que fué de madera y ahora era de hierro; también en esta nave se cerró por medio de obra de albañilería la puerta de comunicación del patio; por último, en esta misma nave se había tapado una ventana que daba al patio, y todas estas obras, así como las realizadas para cambiar el agua de Santillana que surtía estas naves, por la de Lozoya, que surtía al edificio que da a la calle de Matilde Díaz, se realizaron sin consentimiento de la propiedad de la finca, y

Quinto.—Que según consta en los dos contratos de arrendamiento y en la notificación del deseo de traspasar, el demandado era casado, estado civil, que ya tenía cuando concertó los arrendamientos, por lo que eran bienes gananciales ambos locales y el negocio, sobre los que el acto de disposición se había prescindido de la esposa, lo que le privaba de validez; en derecho alegó lo que estimó pertinente; terminando por suplir se dictara sentencia por la que se declarasen resueltos los contratos de arrendamiento reseñados en el hecho segundo de este escrito, condenando al demandado a entregar dichos locales, con apercibimiento de lanzamiento de no efectuar el desalojo dentro del término legal, y declarando asimismo que no procedía el traspaso pretendido por la parte demandada de los referidos locales arrendados, todo ello con expresa imposición de costas al demandado. Se acompañaron a este escrito, entre otros documentos, los aludidos contratos de arrendamiento, apareciendo en el último una condición especial que dice así: «Esta nave como la otra que tengo arrendada

se comunican ellas con una puerta, que en el caso de dejar alguna de las naves se dejarán incomunicadas, como lo estaban al hacer este contrato».

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, al demandado don Eugenio Bourdón Gosalbes, y comparecido en su representación el Procurador don Joaquín Rivera Arrillaga en 9 de octubre de 1958 presentó escrito de contestación en el que aceptó lo consignado en los tres primeros hechos de la demanda, excepto el segundo párrafo de este último, toda vez—dijo—que el señor Lama tuvo conocimiento desde el primer día del cambio de industria que se produjo y que fué motivado por circunstancias de las que el mismo era conocedor, y respecto de los restantes hechos del escrito inicial expuso en lo esencial; que es cierto que en la nave que se denomina de contrario primera se habían hecho obras antiguamente y las que se habían efectuado recientemente eran exclusivamente de saneamiento, al igual que en la otra nave, consistentes en la restauración del suelo, que era de cemento, blanqueo de paredes, colocación de cristales, pintura de maderas, así como de sustitución en el retrete existente en la misma desde 1934, de la taza del mismo por la nueva que existía, y el colocar la ducha, sin que para ello se hubiese ampliado ni modificado la superficie de dicho retrete, el que existía en el sitio en que se hallaba desde poco después que se arrancó la segunda nave, toda vez que la colocación del correspondiente a la segunda nave en el patio originaba la molestia de tener que cruzar éste en días de lluvia, por lo que en aquel invierno de 1934 se procedió a instalar un solo retrete en el lugar que ahora ocupaba, habiendo desaparecido el primitivo por la acción del tiempo, ya que dejó de usarse totalmente, es cierto asimismo que cuando se adquirió en arrendamiento la segunda nave se procedió a suprimir la puerta que existía en la llamada nave primera cerrando parte de la misma para de este modo quedar convertida en ventana, y que en la fachada de la segunda nave se procedió a anular la parte pequeña, colocando una puerta de hierro que diera seguridad, sustituyendo la de madera que entonces existía; pero ello ya estaba hecho en noviembre de 1933; el horno de ladrillo refractario y el crisol no era más que adaptación de la antigua caldera de vapor que existía como necesaria en la industria de tintorería, como asimismo el secadero y depósito de agua, y el tabique que dividía esta nave en dos era el aislamiento de dicho secadero del resto de la nave; efectivamente dichas obras se habían realizado, pero con fecha anterior al 25 de noviembre de 1933; prueba de ella es que el plano que se acompañaba—documento número tres—, redactado en dicha fecha por un Perito mecánico electricista, con motivo de la solicitud de autorización de instalación de un electromotor de tres caballos aplicado a mover un ventilador, situado en las naves donde tenía el demandado su industria; dicho plano original figuraba unido a su correspondiente expediente municipal desde el 14 de diciembre de 1933; en este plano, de fecha 25 de noviembre de 1933, se aprecia

la fachada de las naves en el estado actual en que se hallaba, es decir, suprimidas las dos puertas (una de cada nave), que fué sustituida la primera por ventana y la segunda anulada, la existencia del tabique que separaba el secadero del resto de la denominada nave segunda, la ausencia de puertas de salida de esta nave segunda al patio y si únicamente dos ventanas de ventilación de dicha nave, y que el muro divisorio de las naves tenía ya puerta y ventana; acompañaba por medio de fotocopia—documento número cuatro—una certificación expedida por el Ingeniero encargado del Servicio de Inspección Industrial de la Delegación de Industria de esta provincia, acreditativa de que en inspección practicada en la industria de Agustín de Rojas, 15, que funciona desde fecha anterior al Decreto de 20 de agosto de 1933, constaba entre los útiles de una caldera de vapor (actual horno con crisol) y un secadero para madejas (actual secadero que se dice de contrario), complemento necesario del tabique de separación de las naves; así, pues, se habían realizado obras, pero con la antigüedad que quedaba acreditada, superior a los veinte años en cualquiera de los casos, como igualmente la apertura de puertas de comunicación con fincas colindantes se hicieron con la debida autorización de los propietarios de estas, y finalmente, respecto a lo consignado en el hecho quinto de la demanda algo que se tenía el consentimiento de la esposa; aparte de que el mero ofrecimiento del traspaso al arrendador no se consideraba como acto dispositivo, sino un acto preparatorio, pues el verdadero acto dispositivo sería el otorgamiento de la escritura pública de traspaso; adujo fundamentos de derecho y suplicó se dictara sentencia declarando no haber lugar a la resolución de los contratos solicitada por el demandante y declarar asimismo no procedía hacer la declaración de improcedencia del traspaso notificado, ya que este no era el procedimiento adecuado para hacer tal declaración, con expresa imposición de las costas al actor. Se acompañaron a este escrito los documentos, entre otros, que se dejan indicados, de contenido acorde con las referencias que de los mismos se extraen:

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas y celebrada vista pública a petición de ambas partes litigantes para mejor proveer y con suspensión del término para dictar sentencia se acordó proceder al reconocimiento judicial de los locales objeto del litigio, diligencia a la que asistiría, acompañando a la Comisión del Juzgado el Aparejador de obras don Luis Gago Alonso, al que se nombró a tal efecto Perito para que dictaminase acerca de la fecha de realización de las obras o aproximadamente; así se verificó, presentando dicho señor Gago un informe en el que a los apartados h) e i) dijo:

h) Construcción de una cabina destinada a retrete de un metro con 50 centímetros por un metro cinco centímetros, documento número seis, señalado en el plano con el número nueve y compuesto de techillo, tabiques, piso elevado, así como la taza, cisterna de leza, tubos de plomo, puerta reparada y ventana nueva, aprovechando un hueco de paso existente que fué tabicado en parte, cerca de la medianería, según plano del demandado (documento número tres).

i) En el plano, documento número tres de la parte demandada, y en el plano de la parte actora, documento número seis, no aparece dibujada la construcción del horno de chapa de hierro circular ni el revestimiento de ladrillo refractario ni la subida de humos, y que actualmente existe; estimó el tiempo de ejecución de estas obras las de la letra h) entre uno a dos años, y las señaladas con la letra i) entre dos o tres años, y al final de su dictamen hizo constar que el tiempo de ejecución de todas

las obras que expresaba en el mismo era aproximadamente la que había tenido que realizar algunas calicatas pequeñas para conocer los materiales intervenidos así como el colorido de los referidos, influyendo también el uso tiempo y agentes atmosféricos, etc., que unidos unos y otros hacían desfilar el tiempo de la ejecución. Y alzada la suspensión decretada, el Juez de Primera Instancia del número 14 de esta capital, con fecha 7 de febrero de 1959 dictó sentencia por la que estimando parcialmente la demanda declaró resueltos los contratos de arrendamiento de 1 de noviembre de 1932 y 1 de enero de 1933, referentes a las dos naves sitas en la finca número 15 de la calle de Agustín de Rojas, de esta capital, que llevaba como arrendatario el demandado don Eugenio Bourdón Gosalbes, al que condenó a estar y pasar por tal declaración y a dejar las naves arrendadas a la libre disposición de la propiedad, en el término de cuatro meses, con apercibimiento de lanzamiento si así no lo verificare, y desestimó el otro pedimento de la demanda, absolviendo del mismo al demandado, y declaró que cada parte debía pagar las costas causadas a su instancia y por mitad las que fuesen comunes:

RESULTANDO que dicha sentencia fué apelada por ambas partes litigantes, habiendo acompañado la demanda con el oportuno escrito, dos recibos de pago de renta de las naves de que se trata correspondientes al mes de enero de 1959. Remitidos los autos a la Audiencia Territorial de esta capital, la representación del señor Bourdón solicitó el recibimiento a prueba en esta segunda instancia; expuso que el Aparejador nombrado Perito por el Juzgado no resolvió sobre el extremo de la desaparición del retrete, que las partes habían interesado como objeto del dictamen pericial de un Arquitecto, prueba esta que no pudo llevarse a cabo por cuanto que no habiendo llegado las partes a un acuerdo sobre el nombramiento de Perito y oficiado el Colegio de Arquitectos para que remitiera el nombre de tres Arquitectos para proceder a la insaculación, dicho Colegio contestó el día antes del vencimiento del término de prueba; por ello proponía que un solo Arquitecto, designado por insaculación de los que figuraban en dicha relación, emitiera dictamen sobre el siguiente extremo: determinar la fecha en que haya podido desaparecer un retrete que se dice existió en el fondo del patio, de la derecha según se sale a él desde las naves, si es que hay indicios de su existencia. La Sala acordó, de conformidad con lo solicitado, se llevara a cabo la diligencia de insaculación de Perito, y fué nombrado el Arquitecto don José María de Rivas Eulate, quien dictaminó en el sentido de que le era imposible fijar la fecha en que hubiese desaparecido el mencionado retrete, cuya existencia fué efectiva, pues en los reconocimientos realizados se encontró la arqueta correspondiente y la tubería de conducción de las aguas fecales a la red de saneamiento de la finca; añadió que en las excavaciones practicadas se encontró, en lugar inmediato a la referida arqueta, una cimentación de hormigón en masa y tornillos de anclaje de algún motor eléctrico preciso para la industria allí establecida y que sin duda fué instalado al prescindir del retrete en este lugar; y concluyó diciendo que la impresión de esta cimentación es de que fué ejecutada hacia bastantes años, pero también era imposible precisar con exactitud esa fecha. Finalmente, luego de seguida la alzada por sus trámites legales, la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia con fecha 8 de octubre de 1959 dictó sentencia confirmando la del Juzgado, excepto en lo relativo a la resolución del contrato de arrendamiento de 1 de enero de 1933, que se revoca, absolviendo al demandado de la demanda en cuanto a dicho extremo, todo ello

sin expresa imposición de las costas del recurso:

RESULTANDO que sin constituir depósito, por no ser conformes las sentencias dictadas por los Tribunales de instancia, el Procurador don Juan Francisco Díaz Garrido, a nombre de don Manuel de la Lama Alonso, ha interpuesto ante esta Sala contra la sentencia de la Audiencia, recurso por injusticia notoria, estableciendo los siguientes motivos:

Primero.—Amparado en las causas tercera y cuarta del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; y se expone que se alegó oportunamente en la demanda que en la llamada segunda nave se habían realizado también obras que variaban la configuración, como son la construcción de un horno, con revestimiento de ladrillo refractario, subida de humos, etc.; la Audiencia no da lugar a la resolución de contrato que se refiere a esta segunda nave por entender que en la misma sólo se ha ejecutado, como obra, la destrucción del retrete que existió al fondo del patio a la derecha, pero con independencia de que el informe del Perito nombrado por la propia Audiencia, aunque reconoce la destrucción, no afirma la fecha, que declara «imposible» de fijar, en el apartado i) del informe del Perito señor Gago se reconoce la existencia en esa nave de la construcción de un horno de chapa de hierro circular con revestimiento de ladrillo refractario y subida de humos, a cuya construcción se señala, como fecha de haberse llevado a cabo, entre los dos y los tres años; al no reconocer la Audiencia esta construcción como causa de resolución de contrato, incide en injusticia notoria por falta de aplicación de la causa séptima del artículo 114 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, y en manifiesto error en la apreciación de la prueba, acreditado precisamente por ese dictamen pericial; hay que relacionar—se sigue diciendo en el motivo—la falta de aplicación de la causa séptima del artículo 114 y la constante jurisprudencia del Tribunal Supremo en cuanto a la configuración como causa de resolución (sentencias de 6 de diciembre de 1952, 20 de mayo de 1953, 30 de enero de 1956, etc.), cuya doctrina ha debido aplicarse, y en cuanto al manifiesto error en la apreciación de la prueba se acredita por el dictamen del Aparejador señor Gago, nombrado por el Juez de Primera Instancia para mejor proveer; y nótese que la Audiencia respetó este dictamen, que sobre el extremo a que se hace referencia, o sea sobre la construcción del horno, salida de humos, etc., no se pidió aclaración al Perito nombrado por dicha Audiencia; es algo que no necesita demostración que un horno con revestimiento de ladrillo refractario y una salida de humos varían la configuración; basta con el informe pericial, que es bien expresivo, máxime si se relaciona con la diligencia de reconocimiento judicial, en que el Juez manifiesta que en esa nave «existe casi en su centro un horno, con su subida de humos y en su parte posterior un secadero»; existe también, pues, manifiesto error en la apreciación de la prueba acreditado por la pericial del señor Gago y la documental del reconocimiento judicial.

Segundo.—Amparado en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; se acusa infracción, por falta de aplicación, del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y se aduce que el contrato de «litis contestatio» se planteó pidiendo al demandante la resolución de ambos contratos y solicitando el demandado la absolución; en el pleito quedó demostrado que ambos formaban un todo por estar comunicado, lo que comprobó el Juez de Pri-

mera instancia en la diligencia de reconocimiento judicial; en el acto de la vista, la defensa del demandado, variando el contrato de «itis contestatio», solicitó que de no decretarse la absolución total, se declarara no haber lugar a la resolución del contrato de la nave segunda por estimar que sólo había existido, como variación de la configuración, la destrucción del retrete del fondo del patio a la derecha, lo que entendía que era de gran antigüedad; pero ello es una cuestión nueva planteada en el acto de la vista cuando durante todo el pleito se discutió sobre la procedencia e improcedencia de la resolución de ambos contratos, como formando un todo, un solo arrendamiento, con las naves unidas, comunicadas, como comprobó el Juzgado y la propia parte demandada; por ello se debió dar lugar también a la resolución del contrato de la nave segunda por esa falta de congruencia, independiente del motivo de resolución de ese mismo contrato, alegado como primer motivo, por la construcción del horno y salida de humos, etc.

Tercero.—Amparado en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; se denuncia infracción, por falta de aplicación, del artículo 1413 del Código Civil, reformado por la Ley de 24 de abril de 1958; y se argumenta; que están conformes las partes, y aceptan el Juzgado y la Audiencia, en el hecho de que el negocio industrial instalado en los locales discutidos es un bien ganancial, y al amparo del precepto invocado, el marido no puede enajenar ni obligar a título oneroso los bienes de la sociedad de gananciales sin el consentimiento de la esposa, o, en su defecto, sin la correspondiente autorización judicial; la notificación de traspaso hecha por el demandado al señor Lama es un acto de disposición sobre esos bienes gananciales porque al hacerse aquella quedó obligado el demandado; si el señor Lama hubiera ejercitado los derechos de tanteo y de retracto, no cabe duda de que la notificación obligaba al demandado; se trataba, pues, de un acto de disposición, y al no estar autorizado ni por la esposa ni judicialmente, el acto es nulo, y al no entenderlo así la Sala de la Audiencia cometió injusticia notoria por falta de aplicación del artículo cuarto del Código Civil, según el cual es nulo lo ejecutado contra la Ley, y, en este caso, contra el citado artículo 1413 del Código Civil, reformado por la Ley de 24 de abril de 1958:

RESULTANDO que, admitido el recurso por la Sala y conferido traslado del mismo, para instrucción, a la parte recurrida, el Procurador don Manuel Lucas Lucas, a nombre de don Eugenio Bourdón Gosalves, lo impugnó, alegando:

Al motivo primero: Que la Audiencia consideró, acertadamente, que esas supuestas obras no son modificativas de la configuración del local; pero además debe tenerse en cuenta la prueba documental aportada a los autos por esta parte y que acredita (documento número 4 del escrito de contestación a la demanda e informe de la Delegación de Industria aportado en periodo probatorio) que en la industria establecida en la casa de autos funciona desde fecha anterior a la publicación del Decreto de 20 de agosto de 1938, entre otra maquinaria, una caldera de vapor y un secadero para madejas; que la subida de humos a que hace referencia el Perito que informó en la primera instancia no puede ser otra que la salida de humos de dicha caldera de vapor, y el secadero a que se hace referencia en la diligencia de inspección ocular es el secadero que está reflejado de modo expreso en el plano (documento número 3 del escrito de contestación) y al que se refiere de modo expreso el informe de la Delegación de Industria anteriormente citado, siendo el horno de ch-rrpa de hierro circular la base de la caldera a que se refiere al Ingeniero Industrial en su certi-

ficación citada; que aunque estas obras hubieran sido recientes, no estimó el Juzgado que modificaban la configuración del local, ya que en la sentencia del mismo se consideró como única obra que modificase la configuración, la construcción del retrete en el interior de una de las naves, y el error de dicha sentencia, rectificado sablamente por la Audiencia, fue que precisamente considerando que la única obra que afectaba a la configuración del local fuera la construcción del retrete en una de las naves, accediese a la resolución de los dos contratos de arrendamiento, completamente distintos e independientes; y que no se infringe, pues, ningún precepto legal, ni se aprecia erróneamente la prueba practicada sobre este extremo, y que, apreciada en conjunto, no puede dar lugar a la interpretación que hace el recurrente.

Al motivo segundo: Que si bien el actor solicitó se declarase la resolución de los dos contratos de arrendamiento que le ligan con el demandado, y éste solicitó ser absuelto de los pedimentos de aquél, es indudable que la sentencia puede declarar resuelto un contrato y absolver de la petición en cuanto al otro, toda vez que la congruencia a lo único que obliga es a decir sobre todos los puntos que hayan sido objeto del debate; y el objeto del debate, según las pretensiones del actor, era precisamente la resolución o no de los contratos de arrendamiento que acompañó a su demanda; su error consiste en considerar una sola unidad contractual, cuando, en realidad, existen dos contratos completamente distintos y diferenciados; el error de la sentencia del Juzgado estuvo en considerar que la supuesta construcción del retrete en una sola de las naves podía afectar a un contrato de arrendamiento completamente distinto, cual es el que hace relación a la otra nave, puesto que la unidad física de las naves es puramente accidental y nunca contractual ni legal; que la sentencia de la Audiencia justifica acertadamente cómo no puede considerarse una sola unidad contractual, precisando con claridad y exactitud el porqué de la existencia de dos contratos de arrendamiento completamente distintos, con precios para cada uno de ellos, con objeto distinto en ambos, distinta fecha de su otorgamiento, y en la cláusula manuscrita en el último de que en caso de dejar alguna de las naves se volverían a dejar incomunicadas como lo estaban antes de otorgarse el segundo contrato; y unidos a los autos figuran los recibos que el recurrente viene cobrando por el arriendo de las citadas naves, con total independencia uno de otro.

Al motivo tercero: Que el recurrente quiere mostrar hasta el último momento la mala fe con que procede, por cuanto que al obtener en la primera instancia una sentencia declarando la resolución de los dos contratos de arrendamiento, no se conformó con la misma, toda vez que al declarar no haber lugar a su pretensión de nulidad de la oferta del traspaso al propietario, no se impusieron al demandado las costas del juicio; con ello demostró que dio lugar a una apelación por este solo hecho, que fue desestimada igualmente por la Audiencia; que este motivo del recurso carecería de eficacia si hubiera sido aceptada su primera pretensión, y aun en el supuesto de aceptación parcial de la misma; y que aun en el supuesto, que se comparte, de que fuera aceptable, por el cauce procesal en que se inició, la pretensión de que se declarase improcedente el pretendido traspaso, es indudable que la mera notificación que exige la Ley de Arrendamientos Urbanos que ha de hacer el arrendatario al propietario de la decisión de traspasar, no constituye con mucho un verdadero acto de disposición, sino a lo sumo un acto preparatorio del contrato de traspaso; el verdadero traspaso como tal acto contractual, se verifica

cuando se otorga la escritura pública, y como dicha escritura no llegó a otorgarse, fué prematura la petición del recurrente, ya que cuando debe entrar en juego el consentimiento de la mujer casada, para verificar la cesión de un bien ganancial, como es el local de negocio, es cuando efectivamente tiene lugar su transmisión; no cuando se prepara la misma; la tesis del recurrente llevaría a la conclusión de que, interpretando a su manera el artículo 1413 del Código Civil, en todos los actos previos a la transmisión de cualquier bien ganancial habría de tener una intervención activa la mujer, sin que el marido pudiera llevar a efecto aquellos actos preparatorios de la verdadera transmisión, en la cual indudablemente la esposa del señor Bourdón hubiera tenido una intervención directa; además, nadie mejor que la propia esposa hubiera podido ejercitar una acción encaminada a probar que no se contaba con su consentimiento ni asentimiento al acto preparatorio; pero si la misma hubiera concurrido al verdadero acto traslativo, hubiera quedado subsanado cualquier defecto anterior; como el acto traslativo no llegó a tener lugar, no hay que pensar en una nulidad previa, ya que la nulidad a que se refiere el recurrente, al citar el artículo cuarto del Código Civil, es la de aquellos actos ejecutados contra lo dispuesto en la Ley, pero nunca cuando el acto no ha llegado a ejecutarse:

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Eduardo Ruiz Carrillo:

CONSIDERANDO que evidentemente es congruente la sentencia que accede a la pedida resolución de una de las dos relaciones arrendatarias traídas a debate, y desestima la también postulada de la otra constituida por un contrato diferente hasta en su duración o momento de terminación; pues bien se advierte, que decide todas las cuestiones que a resolución sometió el recurrente, aunque no del mismo modo y en favor del mismo litigante las tres, incluida la de nulidad del acto de notificación de un proyecto de traspaso:

CONSIDERANDO que, aunque para no acoger el primer motivo basta la circunstancia de que, al amparo de las causas tercera y cuarta del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos de edificaciones urbanas, se someta en el a censura confusamente, sin la claridad, precisión y separación debidas y exigibles con el rigor formal propio de los recursos extraordinarios, dos defectos tan dispares como el de infracción de precepto o doctrina legal y manifiesto error de hecho en la apreciación de la prueba, obliga a la misma conclusión desestimatoria, el que la pericia, único elemento probatorio apto al efecto, por no serlo legalmente el de reconocimiento judicial, también invocado por el recurrente, no acredita ponderada con las restantes probanzas, el último de los expresados vicios atribuidos a la sentencia impugnada, que tampoco incide en la infracción legal que se la achaca sobre la base de un hecho que, lejos de reconocer, niega, sin que tal negativa haya sido eficazmente combatida, la resolución recurrida que establece no se han llevado a cabo obras que sin consentimiento del arrendador modifiquen la configuración de lo arrendado más que en la nave locada en 1932, con independencia de la que lo fué en 1933, ya que la acción por las obras efectuadas en esta última ha prescrito:

CONSIDERANDO que todo lo ejecutado en contra de la Ley no es absolutamente nulo, porque no toda Ley contiene una norma de derecho necesario, cual no la contiene el artículo 1413 del Código Civil, en cuanto sólo otorga acción a la mujer que se estima perjudicada por los actos de disposición del marido, entre los que no puede catalogarse el de mera gestión o administración, consistente en notificar el proyecto de traspaso de un local de negocio, como tampoco puede colocarse

el de transmisión o traspaso mientras éste no se concierte, pues no cabe estimar nulo un acto aún no realizado, y, por tanto, inexistente, aparte de que en ningún caso tal acto ratificable por la mujer en cualquier momento legitime la resolución de una relación arrendaticia, y menos afecte a la desestimada por obras inconscientidas que modifican la configuración suficiente por sí sola, para mantener el fallo combatido.

**FALLAMOS:** Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto por don Manuel de la Lama Alonso contra la sentencia que en 8 de octubre de 1959 dictó la Sala Primera de la Audiencia Territorial de Madrid; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas, y librese a la citada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala que ha remitido.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la «Colección Legislativa», pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—Manuel Ruiz Gómez.—Luis Vazquez Andino.—Francisco Arias y Rodríguez-Barba.—Eduardo Ruiz Carrillo.—Bernabé A. Pérez Jiménez (rubricados).

**Publicación.**—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Eduardo Ruiz Carrillo, Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando audiencia pública la Sala de lo Civil de este Tribunal Supremo en el día de hoy, de lo que, como Secretario de la misma, certifico.

Madrid, 20 de febrero de 1961.—Rafael G. Besada (rubricado).

En la villa de Madrid a 22 de febrero de 1961; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número dos de Burgos y ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de la misma capital, por doña Rosalina Mata Manzanedo, dedicada a sus labores, de aquella vecindad, con la Compañía Telefónica Nacional de España, domiciliada en Madrid, sobre resolución de contrato de arrendamiento, pendiente ante Nos en virtud de recurso por injusticia notoria interpuesto por la entidad demandada, representada por el Procurador don Gabriel Hernández Pla, con la dirección del Letrado don Eugenio Redonet Maura, habiendo comparecido, como recurrida, la demandante señora Mata, y en su nombre y representación el Procurador don Francisco de Guinea y Gaboa, bajo la dirección del Letrado don Fernando Dancausa.

**RESULTANDO** que mediante escrito presentado el 24 de abril de 1958 a reparto de los Juzgados de Primera Instancia de Burgos, correspondiendo al número dos, el Procurador don José Ramón de Echevarrieta Izaguirre, a nombre de doña Rosalinda Mata Manzanedo, formuló demanda contra la Compañía Telefónica Nacional de España, que apoyó sustancialmente en los siguientes hechos:

Primero. Que en 15 de diciembre de 1933 suscribieron escritura pública de arrendamiento, de una parte, actuando en su propio nombre y en concepto de arrendador, don Carmelo Castrillo Olabarria, esposo que fué de la demandante, y, de la otra, como arrendatario, don Rafael de Abreu y Moraza, que intervenía en representación de la Compañía Telefónica Nacional de España; el arrendamiento se contrajo al inmueble, que en manifestación primera y como de la propiedad del señor Castrillo, se describía así: «Una casa doble, en construcción, sita en la plaza de la República—hoy de don Miguel Primo de Rivera—, con fachadas al paseo del Río Arlanzón—hoy, avenida del General Sanjurjo—y a la calle de Vitoria. No tiene número en la

actualidad—hoy número seis de la plaza del General Primo de Rivera—. La superficie del solar es de 669 metros y 10 centímetros cuadrados, de los que se destinan a la edificación 618 metros 50 centímetros cuadrados, destinándose el resto a patios. Consta la planta de sótanos para diferentes servicios, plantas bajas con locales para tiendas y oficinas y siete pisos altos, destinados a viviendas.—...»; y la parte objeto del arrendamiento se deslindó en la estipulación A) del citado documento de la manera siguiente: «... un trozo de sótano de la casa que queda descrita, siendo la superficie de aquél de setenta y ocho metros cuadrados, y otro trozo de la planta baja de la misma finca cuyo contorno es por el exterior, desde el portal, plaza de la República, paseo del Río, hasta el límite de la casa medianera con el teatro-cine contiguo hasta el frente de dicho portal, y siguiendo el muro de separación de éste hasta la fachada, siendo su superficie aproximada de 231 metros cuadrados y de cuyos locales se une un plano a la presente escritura»; por lo que se refiere al destino de la cosa arrendada, en la propia estipulación se refería así: «La Compañía Telefónica Nacional de España adquiere estos locales para usar de ellos según los derechos que a los arrendatarios de las fincas urbanas concede el Código Civil vigente y las Leyes que lo modifiquen o en lo sucesivo lo sustituyan, quedando facultada para instalar en ellos todos los servicios telefónicos, de que es concesionaria en Burgos y sus dependencias auxiliares»; y se fijó una renta anual de 15.000 pesetas—estipulación C)—, la que en la actualidad suponía, por repercusión de los indumentos legalmente autorizados, la cantidad mensual de 3.656 pesetas con 20 céntimos.

Segundo. Que en razón a que el inmueble era de nueva construcción, así como por la finalidad a que iba a ser destinado el local arrendado, se puntualizaron con detalle las obras a realizar en él, por cuenta de quien corría su pago y lo relativo a las autorizaciones precisas para «entonces» realizárlas; la estipulación B) decía lo siguiente: Las obras de separación del resto de la finca de los locales a que se contrae el arrendamiento mediante los muros correspondientes que habrán de ser, por lo menos, de quince centímetros de espesor, serán efectuadas por el propietario del inmueble don Carmelo Castrillo Olabarria, quien las realizará a su exclusiva costa, así como las de demolición de la rampa de acceso al sótano y el forjado del piso que se precisa para tapar el hueco que ocupa dicha rampa, con excepción del espacio necesario para la escalera que ha de poner en comunicación las partes del sótano y de la planta baja que comprende el arrendamiento de que se trata»; a continuación, la estipulación C) fué redactada en los términos siguientes: «La construcción de la mencionada escalera, así como la de los tabiques interiores, para la distribución de los locales arrendados y demás obras que precise realizar la compañía arrendataria para el mejor acomodo e instalación de sus servicios, y entendiéndose por tales la de cerramiento de los huecos exteriores con ensamblajes metálicos, rejas y solados, decoración, etc., serán de cuenta de la Compañía y el propietario les autoriza y consiente, pero viniendo aquélla obligada a tomar las precauciones necesarias de colocar los elementos resistentes necesarios, con la conformidad y aprobación del propietario, caso de que el paso de aparatos que colocase en la planta baja fuese mayor que el de la resistencia de los suelos»; de la fácil interpretación de las cláusulas transcritas se infiere que las obras que la propiedad consentía ejecutar a la entidad arrendataria, lo eran con carácter bien limitado y se autorizaban, por una sola vez, en

razón de exigencias de primera instalación, criterio este que reafirmaba la estipulación F), en la que se hacía constar lo siguiente: «El presente contrato empezará a regir por lo que al pago de las rentas se refiere, a primero de febrero de 1934, siempre que los locales estén en condiciones de que puedan ser utilizados por la Compañía Telefónica Nacional de España, para efectuar libremente las obras a que los destine y entendiéndose que desde la firma de este contrato podrá la Compañía dar comienzo a los mismos»; y la entidad arrendataria efectuó, por las fechas del contrato, las obras de adaptación a sus servicios que se consintieron, los que quedaron montados en la forma y manera que se concreta en dos planos que se acompañaban, relativos, uno, a cómo hubo de quedarse la distribución del interior de lo arrendado, y, otro, a la fachada del inmueble en la parte correspondiente al local en cuestión.

Tercero. Que la cosa arrendada se mantuvo en la forma referida hasta el año 1954, fecha en la que, por motivo de haberse trasladado la central telefónica a un edificio propio que al efecto construyó la Compañía demandada en otro lugar de la población, surrieron los locales que motivan este juicio una profunda transformación por la unilateral determinación de la empresa arrendataria; por lo que se refiere a modificaciones exteriores, en la parte del local que limita con la calle del General Sanjurjo, lo que eran dos partes, una de entrada a los locales del centro telefónico propiamente dicho y otra el garaje—haciéndose desaparecer éste—se convirtieron en ventanas, mediante la ejecución de los trabajos que se acreditan con las fotografías que se presentaban, obtenidas cuando acababan de ejecutarse; en lo que respecta a obras interiores, se llevaron a cabo de manera amplia y con rotunda modificación de lo arrendado, desapareciendo habitaciones completas y creándose otras nuevas, con gran variación de puertas e instalaciones que no concretaban en su detalle por cuanto que no se había permitido a esta parte comprobarlas; y las obras efectuadas sin autorización ni consentimiento de la arrendadora, modificaban de manera bien sensible la configuración de los locales.

Cuarto. Que fallecido sin sucesión ni ascendientes el señor Castrillo fué su única heredera su esposa, la demandante, la cual había venido actuando desde hacía muchos años como arrendadora.

En derecho invocó lo que estimó pertinente, citando la causa quinta del artículo 149 de la Ley de 31 de diciembre de 1946 y el número séptimo del artículo 114 del Decreto de 13 de abril de 1956; terminando por suplicar se dictara sentencia por la que se declarase resuelto el contrato de arrendamiento que ligaba a las partes en relación a los locales que se describen en el hecho primero de la demanda, condenando a la entidad demandada a que los dejase a la disposición de la actora, dentro del término legal, con apercibimiento de lanzamiento en otro caso e imponiéndola expresamente el pago de las costas procesales.

**RESULTANDO** que se acompañó a este escrito, entre otros documentos, copia simple de la escritura pública de arrendamiento de 15 de diciembre de 1933, en la que aparece que además de las manifestaciones y pactos referidos en el relato de hechos de la demanda, se

«C) ...—A la terminación del contrato convinieron las siguientes estipulaciones: la Compañía Telefónica Nacional de España se compromete a dejar los locales en buenas condiciones, quedando en beneficio del propietario los cerramientos de huecos, rejas y demás accesorios.

D) La Compañía Telefónica Nacional de España podrá establecer todos los aparatos que requiera el servicio telefó-

nico y efectuar la acometida de hilo o cables, ya sean aéreos o ya subterráneos...

E) El plazo por el que pacta el arrendamiento objeto de este contrato es el de veinte años...

K) En cuanto no está previsto en este contrato, se estará a lo que disponga la legislación que regula la materia...

RESULTANDO que admitida la demanda a trámite para la sustanciación por las reglas establecidas para los incidentes, se confirió traslado de la misma, con emplazamiento, a la demandada Compañía Telefónica Nacional de España, y compareció en su representación la Procuradora doña María de la Concepción Alvarez Omeña, en 19 de junio de 1958, presentó escrito de contestación, consignando en lo esencial bajo el capítulo de hechos: Que de las cláusulas dispositivas B) y C) del contrato de arrendamiento, se desprende que a la sazón los locales no estaban separados del resto de la finca y que la planta bajo tenía una rampa por todo acceso al sótano, además de carecer lo mismo de divisiones interiores que de cerramiento en sus huecos exteriores; es decir, lo que la Compañía demandada recibió fue un local con los pies derechos, o, de otro modo diáfano; y tan relevante era, en este contrato el destino—fijado en la cláusula A)—, que, por lo que afecta al pago de la renta estipulada, en la cláusula F) se determinó, como fecha en que comenzaría a regir, la de 1 de febrero de 1934, más con la siguiente condición: «Siempre que los locales estén en condiciones de que puedan ser utilizados... para efectuar libremente las obras a que los destinan»; como es dicha razón del destino lo que lleva a convenir el reconocimiento de la facultad, por parte de la Compañía Telefónica, de realizar obras «para el mejor acomodo e instalación de sus servicios» y «para establecer todos los aparatos que requiera el servicio telefónico y efectuar la acometida de hilo o cables, ya sean aéreos o ya subterráneos» (estipulaciones C) y D); que estaba de acuerdo con la contraparte en que no sólo porque el inmueble era de nueva construcción, ni siquiera terminado en lo que es elemental, sino también por la finalidad a que iba a ser destinado lo que fué objeto del arrendamiento, se determinó a cargo de quien correría el pago de las obras a realizar, ya que unas quedaban a expensas del arrendador y otras a las del arrendatario; mas se especificó en tal sentido precisamente porque si por estar, a lo menos en sus bajos, no terminada la obra de construcción, era justo que el darla fin quedara a costa del propietario arrendador, y por la autorización de efectuar obras que se concedió al arrendatario era lógico que éste pechara con las debidas al mejor acomodo y a las necesidades del servicio público, telefónico, cuya es la razón de su existencia; en definitiva, negaba que la autorización de obras quedase limitada a unas concretas y particulares a realizar «entonces», como se interpreta en la demanda; la estipulación C) no limita el número ni la naturaleza de las obras a realizar, puesto que se refiere a los que la arrendataria precise (no, precisa) en presente de subjuntivo, tiempo que, según los gramáticos, es presente y futuro a la vez; si alude a algunas determinadas es por vía de ejemplo y con ese «etc.» que es locución latina de amplitud; y contra tales generalizaciones no hay una sola expresión de la que pueda sospechase siquiera que se trató de una referencia a obras para la primera instalación o establecimiento de la Compañía en Burgos; y es que tampoco cabía hacer una previa determinación de las obras consentidas, cuando se trataba de un arrendatario cuyas actividades están adscritas a un servicio público, cuyo desempeño, por muchas mejoras, ampliaciones y transformacio-

nes en que se implique y haya de seguir implicándose porque a ello le obliga su contrato con el Estado, nunca podrá constituir ampliación del negocio u objeto de tal servicio, sino el servicio mismo, que no tiene límites a tenor de lo capitulado en dicho contrato; por este motivo, en nada se cercenó la autorización para efectuar obras, porque siempre el de arrendamiento se mantuvieron en presencia las obligaciones de la Compañía Telefónica como concesionaria de todos los servicios telefónicos en Burgos, así como las obras a que los destinan (los locales), que no son sino las determinadas del servicio telefónico en el contrato de concesión (cláusula A) y F) del arrendamiento; y objetando a la parte contrario, sostenía, por lo tanto:

I) Que en la estipulación B) nada se deduce útil a las pretensiones de la actora, ya que en la misma sólo se hace una atribución de gastos por determinadas obras, lo que era preciso por tratarse de unas de separación del resto de la finca, y de las de escalera, que también fueron de remate de la construcción del inmueble, en principio a cargo del arrendador, pero que por la libertad contractual se imputaron al arrendatario.

II) Que según se había expuesto, de la estipulación C) resulta todo lo contrario de lo que se afirma en la demanda; y

III) Que lo que reafirma la estipulación F) es el aserto de esta parte de no estar cohibida la autorización, y esto por las consideraciones alegadas, ya que las obras a que la arrendataria destinaba los locales eran los de todo un servicio público convenido con el Estado, y precisamente en dicha estipulación no se había siquiera de que las obras estén realizadas, sino de que los locales se encuentren en condiciones para ser utilizados, como punto de arranque del pago de la renta, como era justo; que, en efecto, otorgado el contrato de arrendamiento, la Compañía demandada adaptó los locales a sus servicios, conforme a las necesidades de entonces, haciendo, de acuerdo con las mismas, las instalaciones oportunas y obligadas; que el contrato de locación continuó a través del tiempo, haciendo la arrendataria las modificaciones precisas en su instalación y establecimiento, sin que surgiese la menor cuestión con la arrendadora, por ningún concepto; como en el año 1954 las peticiones de abono telefónico eran cuantiosas y las necesidades de mejora y ampliación del servicio habían llegado a un punto de inexcusable atención, la demandada, tras gestionar la adquisición de un edificio o de terreno para construir en las mejores condiciones de situación para beneficio de los usuarios, tuvo que conformarse con erigir por su cuenta un edificio en la calle del General Jordana, al que trasladó los equipos, ampliando en lo necesario la instalación; aunque por lo alejado de aquel inmueble y por lo céntrico de los locales litigiosos, dando por bueno la carga que ello supone, mantuvo en los mismos el servicio interurbano con locutorios y sala de público, con los elementos y maquinaria precisos, la oficina comercial o administrativa, los servicios auxiliares y la dirección del Centro de Burgos, con lo que, según es obvio, tuvo que adaptar los locales a la nueva reorganización, ejecutando unas obras que siempre hubieran sido necesarias por el solo traslado de máquinas y aparejos al nuevo edificio, en el que por otra parte, tampoco cabía centralizar todos los servicios, pues lógico es que la instalación mecánica esté en planta baja, pero también es necesario, dada la índole del servicio, que en cuanto al público se ofrezca en dichas condiciones; y si, efectivamente, dos puertas fueron convertidas en ventanas, ello se debió a necesidad ineludible para el buen aprovechamiento de los locales y mejor

adaptación a los servicios radicados en los mismos; todo en obras perfectas, incluso buscando la armonía con el resto de la casa, y, desde luego, todo bajo la dirección de técnicos competentes, así como con el conocimiento y aquiescencia de la Delegación del Gobierno cerca de la Compañía; y que cuando en la demanda se habla de que se había modificado la configuración, no se dice de qué fecha, sin duda porque se imponía la realidad de que al otorgarse el contrato lo primero que tuvo que hacer la demandada fué configurarlos dividiendo su espacio, cerrando huecos y dándoles el aspecto de local, Adujo fundamentos de derecho y suplico sentencia que, desestimando la demanda, absolviera a la Compañía demandada, con expresa condena a la demandante al pago de las costas procesales.

RESULTANDO que recibido el pleito a prueba, se practicaron las que, propuestas por las partes, fueron declaradas pertinentes, que se unieron a los actos; y celebrada la vista pública proveída por la Ley, el Juez de Primera Instancia del número dos de Burgos, con fecha 12 de agosto de 1958, dictó sentencia por la que, desestimando la demanda interpuesta por doña Rosalina Mata Manzanedo, declaró no haber lugar a la misma, absolviendo a la demandada Compañía Telefónica Nacional de España, con expresa imposición a la demandante de las costas procesales causadas:

RESULTANDO que apelada dicha sentencia por la representación de la demandante y sustanciada la alzada por sus trámites legales, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos, con fecha 7 de noviembre de 1958, dictó sentencia por la que, revocando la del Juzgado, se declara resuelto el contrato de arrendamiento existente entre las partes litigantes, del que es objeto los locales descritos en el hecho primero de la demanda, y, en su consecuencia, se condena a la entidad demandada Compañía Telefónica Nacional de España a que los desaloje y deje a la libre disposición de la actora doña Rosalina Mata Manzanedo, apercibéndola de lanzamiento si no los desaloja dentro del plazo legal; imponiendo a dicha entidad demandada las costas causadas en primera instancia, sin hacer pronunciamiento especial sobre las causadas en esta apelación;

RESULTANDO que, sin constituir depósito por no ser conformes las sentencias dictadas por los Tribunales de instancia, el Procurador don Gabriel Hernández Piá, a nombre de la Compañía Telefónica Nacional de España, interpuso recurso por injusticia notoria contra la sentencia de la Audiencia, estableciendo las siguientes causas:

Primera. Al amparo de la tercera del artículo 136, por infracción de los artículos 1.253 y 1.235 del Código Civil, y por interpretación errónea del artículo 1949, cláusula quinta, de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946. La Sala sentenciadora, en el primero de sus considerandos, de por supuesto que se han mostrado conformes las partes con que las obras «modifican la configuración de las plantas objeto del contrato de arrendamiento», afirmación que es exacta rigurosamente si se completa, tal y como la completó el juzgador de primera instancia, añadiendo las palabras «con relación a los años 1934 y 1935»; que así como el párrafo segundo de la causa séptima del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1958 sólo se refiere a viviendas, el precepto equivalente de la Ley de 1946, sustantivamente aplicable al litigio actual (es decir, al segundo párrafo de la causa quinta de su artículo 149) afecta no sólo a viviendas, sino también a locales de negocio, y tiene el hecho su importancia por cuanto sirve para demostrar que el estado de derecho que hay que aplicar al

pleito actual comparaba la configuración que obtuvieran viviendas y locales de negocio después de realizarse obras por el inquilino, con el primitivo estado del local arrendado; que si la subsistencia del local en su primitivo estado era notoriamente incompatible con la finalidad perseguida en el contrato, y, por lo tanto, con la causa del mismo, lo que obliga a reconocer (con arreglo, entre otras, a la tesis de la sentencia de 28 de junio de 1958) que necesariamente estaba legitimada la Compañía para modificar aquel estado primitivo, aunque no hubiera existido cláusula expresa de autorización, forzoso es concluir también que no puede estimarse en 1954 la existencia de una causa de resolución contractual que la Ley sólo permite cuando sin autorización se modifique la configuración del estado primitivo del local arrendado; y que al no entenderlo así la Sala sentenciadora, incide en la interpretación errónea que se denuncia, toda vez que la Ley aplicable es la de 1946 y no la de 1956, e infringe también los preceptos relativos a la interpretación de las cláusulas contractuales y al proceso lógico-jurídico que ha de presidir las sentencias; errores de derecho que se centran en la violación de los artículos denunciados también en cabeza de este motivo.

Segunda. Al amparo de la causa tercera del artículo 136; por infracción de los artículos 1.252 y 1.285 del Código Civil y por interpretación errónea del artículo 149, cláusula quinta, de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946. Que aunque los preceptos citados como infringidos en esta segunda causa son los mismos de la primera, se separa de la anterior en razón a que se denuncia otro aspecto de la infracción; en la causa primera se contemplaba la inexistencia de alteración en la configuración del local primitivamente arrendado en razón a que aquella configuración prácticamente inexistente no podía servir de término de comparación eficaz y no era lícito establecerla con los locales tal y como quedaron en 1935; y en esta segunda causa se prescinde polémicamente de aquel argumento y se señala que aunque se pudiera establecer licitamente la comparación a estos efectos con el estado de los locales después de las primeras obras realizadas en ellos por la Compañía, también se habría infringido la Ley por interpretación errónea y por error de derecho en la apreciación del contrato (fundamental documento probatorio), ya que según dicho contrato las obras estaban, aun así, autorizadas, y, por lo tanto, era indebida la estimación de la causa resolutoria. Si la autorización se hizo constar sin limitación en el tiempo y señalándose únicamente que «a la terminación del contrato la Compañía se compromete a dejar los locales en buenas condiciones», toda norma de lógica interpretación de lo pactado conduce a la declaración de que la autorización otorgada tendría vigencia para obras de esta clase desde el día del pacto contractual hasta el de la terminación del mismo.

RESULTANDO que admitido el recurso por la Sala y conferido traslado del mismo, para instrucción, a la parte recurrida, el Procurador don Francisco de Guinea y Gauna, a nombre de doña Rosalina Mata Manzanedo, lo impugnó mediante el oportuno escrito; y la Sala declaró los autos conclusos para sentencia, previa formación de nota.

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Manuel Ruiz Gómez:

CONSIDERANDO que el consentimiento expreso en el contrato, para la ejecución de las obras de instalación del arrendatario en el local arrendado, detallando cuáles habían de ser estas obras, no resulta baldío porque pudiera haberse estimado implícitamente concedido, pues siempre da más seguridad y

claridad a lo convenido y evita posibles discrepancias en la interpretación de qué obras habían de entenderse, comprendidas entre las implícitamente autorizadas:

CONSIDERANDO que ninguna expresión, ni deducción del contrato, ni de los actos de los contratantes, autoriza la interpretación del mismo de modo que se haya de entender que una vez configurado el local en cuestión en la forma en que quedase con las obras detalladas de instalación, la arrendataria podía modificar a su voluntad y capricho dicha configuración, para lo cual, ni se expresaba en el contrato el consentimiento del arrendador, ni éste podía considerarse concedido implícitamente en que se dio para las obras de instalación:

CONSIDERANDO, en consecuencia, acertada la interpretación dada al contrato por la Audiencia, en la que no puede apreciarse ninguna de las infracciones alegadas como causa del recurso, resulta la imposibilidad de la estimación de éste.

Fallamos que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto a nombre de la Compañía Telefónica Nacional de España, contra sentencia dictada por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos, con fecha 7 de noviembre de 1958, en los autos de que este recurso dimana; condenamos a dicha recurrente al pago de las costas causadas en este Tribunal Supremo, y librese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos que remitió.

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

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Manuel Ruiz Gómez, Magistrado de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo. Ponente en estos autos, celebrando audiencia pública la misma en el día de su fecha, de que certifico.—Ramón Morales (rubricado).

En la villa de Madrid a 22 de febrero de 1961; en el juicio declarativo de mayor cuantía seguido en el Juzgado de Primera Instancia de Ribadavia y ante la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña por don Enrique Ferrer Ferrer, vecino de Ribadavia contra don Braulio Lois Rodríguez, industrial y vecino de Paradelá, municipio de Castrelo Miño; sobre inexistencia o nulidad de contrato; pendiente ante nos en virtud de recurso de casación por infracción de ley interpuesto por el demandante, bajo la representación del procurador don Antonio Martínez Álvarez y la dirección del Letrado don Juan Eugenio Palao, a quien sustituyó en el acto de la vista su compañero don José Rodríguez Muñoz; no habiendo comparecido en este Tribunal Supremo el demandado y recurrido:

RESULTANDO que ante el Juzgado de Primera Instancia de Ribadavia, y en escrito fecha primero de junio de 1951, el Procurador don Fidel García Rodríguez, en nombre y representación de don Enrique Ferrer Ferrer, formuló demanda de juicio declarativo de mayor cuantía contra don Braulio Lois Rodríguez, alegando los siguientes sustanciales hechos:

Primero.—Que el demandante, desde 1943 hasta 1949, estuvo bajo la influencia de un estado de enajenación mental, que si al principio fué soportando en su propia casa, después fué necesario su internamiento en un sanatorio de los destina-

dos a esta clase de enfermedades; que uno de esos dos momentos comprendía desde el mes de octubre de 1943 hasta 1947, que el demandante permaneció en su casa, de Cortiñas, donde estuvo recluido, privado de relación con la vecindad, y el otro desde su salida de Cortiñas e ingreso en el sanatorio psiquiátrico el doctor Fernández Piña, de Vigo, hasta su alta; y que, en resumen, desde octubre de 1949 el demandado estuvo incapacitado para regir su persona y verificar actos con eficacia jurídica.

Segundo.—Que dado de alta, el demandante vino en conocimiento de que durante su privación de normalidad cerebral, en el mes de julio de 1947, se simuló una escritura de enajenación de bienes, a que se hará referencia; haciendo una relación de los sucesos que le habían acaecido desde que, a mediados de julio de 1947, fué trasladado a Vigo, entre ellos que fué conducido por el demandado, Alejandro Ferrer Aros, y el cuñado del demandante, Antonio Ramos Martínez, el cual lo tuvo en su casa mientras no ingresó en el sanatorio.

Tercero.—Que si por los hechos anteriores quedaba cumplidamente demostrado cuál era la situación mental de demandante desde 1943 hasta 1949 (fecha de alta por el médico), en momento oportuno vendrían a robustecerlos otros que se podría decir evidentes.

Cuarto.—Que una vez recuperada la salud por el demandante fué dándose cuenta de todo lo que por el demandado y sus «colaboradores» se había hecho, aprovechando la inferioridad del señor Ferrer por su dolencia, y a medida que recorría los datos procuró ir asociándolos para las pruebas correspondientes; pero su primera actuación fué solicitar —y la obtuvo— una copia auténtica de la escritura que se figuró otorgada en Vigo con fecha 22 de junio de 1947 —fecha en que su enajenación mental estaba en su apogeo—; que se acompañaba dicha copia, de la que se colegía la pretendida compra de lo que allí se figuraba y en un precio no solamente imaginario, sino incompatible con el más elemental conocimiento de su significación, añadiendo que en 22 de julio de 1947 estaba el demandante bajo la influencia de su enfermedad y totalmente privado de razón, y que fué en aquellos días en que se le llevó a Vigo «a media noche» en un coche de turismo y se le arrancó a viva fuerza de su casa de Cortiñas, pagándose por el viaje 400 pesetas, lo cual en ferrocarril hubiera sido mucho más económico; que en dicha escritura se hacía aparecer al señor Ferrer como «industrial», sin especificar su domicilio ni otras circunstancias que la de ser «soltero», sin decir «enajenado mental» y sin las debidas condiciones de poder, legalización del mismo y otras indispensables, mencionándose que las fincas que allí se simulaban vendidas estaban sitas en la parroquia de Santa María de Castrelo de Miño, «término municipal de este nombre», afirmándose que la omisión que se observaba en cuanto a linderos no podía ser subsanada por las partes, pues los desconocían, añadiendo que ni se traían los títulos de propiedad ni se hacía otra referencia que el fallecimiento de los causantes, padres del mandante don Senén Ferrer, y a dos documentos privados que se calificaban de «partición o división de sus herencias entre sus hijos», y todo ello sobre la base de un precio de 50.000 pesetas a que —se decía— en la estipulación segunda ascendía aquél; pero, según la propia escritura, dicha cláusula segunda estaba redactada así: «Segunda.—Medio como precio de esta enajenación la cantidad de 50.000 pesetas que don Enrique Ferrer recibe en este acto a su entera satisfacción; pero ni don Enrique Ferrer tenía idea de nada de eso, ni era posible que pudiera acreditarse a dónde fueron a parar esas 50.000 pesetas».

Quinto.—Que en cuanto a la situación

de tales bienes había de decir, además de lo consignado anteriormente, que no estaban en poder del demandante, sino en el de don Alejandro Ferrer Arce, quien proclamaba en la escritura referida que los había venido poseyendo y detentando sin apoderamiento alguno, indudablemente por la falta de capacidad mental del demandante, desde la noche de la «excursión a Vigo»; y que otra prueba de que el señor Ferrer Ferrer no había recibido el precio de aquella imaginaria venta era que no se podría acreditar nunca tal hecho ni menos el destino de tal suma, mientras que su propio cuñado don Antonio Ramos alegó que en su ausencia hubo de abonar por una factura de comidas de dicho señor Ferrer Ferrer la suma de 1.800 pesetas.

Sexto.—Que el demandante hubo de enterarse de lo siguiente: Que su cuñado estaba procesado en el mismo Juzgado; que el sueldo, adquirente y demandado señor Lois no estaba al margen de antecedentes familiares que abonasen una conducta perfecta, ni mucho menos; y que, en cambio, el padre del accionante, don Evencio Ferrer Arce, fué en todo tiempo la persona más querida y de mayor prestigio de Castrelo de Miño.

Séptimo.—Que se había intentado el acto conciliatorio sin asistencia del demandado. Alegó los fundamentos de derecho que estimó aplicables y suplicó que se dictara sentencia con los siguientes pronunciamientos: Primero. Que era inexistente y carecía de todo valor y eficacia la escritura pública de compraventa que se decía otorgada en Vigo el 22 de julio de 1947, ante el Notario de dicha ciudad don Raimundo Casal Soto, por la que aparecía el demandante don Enrique Ferrer Ferrer enajenando las fincas que en la misma se contenían a don Braulio Lois Rodríguez, por un simulado precio de 50.000 pesetas, dado que en la misma, ni había existido consentimiento, ni hubo causa de dicho contrato, ni tuvo realidad el precio, que no fué entregado al simulado vendedor. Segundo. Subsidiariamente —de no estimarse acreditada la ausencia completa de tales requisitos esenciales en el mencionado contrato—, se declarase la nulidad de éste, por adolecer el mismo de los vicios que se habían señalado, intimidación y dolo, sin que procediera, como en este caso, reintegro de cantidad alguna al demandado, por el demandante, desde la incapacidad de éste. Tercero. Que dicho demandado, don Braulio Lois Rodríguez, estaba obligado a entregar al demandante, en el concepto que a aquél le correspondieran, los bienes objeto del citado contrato, con los frutos de éstos producir y que se produjeran desde que los mismos pudieran haber entrado en o bajo su dominio. Cuarto. Se condenase a dicho demandado a estar y pasar por tales declaraciones, con expresa imposición de costas.

RESULTANDO que con el relacionado escrito de demanda se acompañaron, entre otros documentos, tres certificados médicos, en acreditación de que don Enrique Ferrer Ferrer desde el verano de 1947 hasta el 15 de enero de 1949, en que fué dado de alta, se encontraba aquejado de enajenación mental; y primera copia de la escritura de compraventa otorgada en Vigo a 22 de julio de 1947, ante el Notario de aquella ciudad don Raimundo Casal Soto, por la que como vendedor don Enrique Ferrer Ferrer y como comprador don Braulio Lois Rodríguez, ambos industriales, mayores de edad y vecinos de Castrelo de Miño, el segundo por propio derecho y el primero en representación de don Senén Ferrer Arce, residente en Buenos Aires (República Argentina), teniendo los comparecientes capacidad, a juicio del Notario, para otorgar esta escritura de compraventa, expusieron: Que a don Senén Ferrer Arce pertenecían los bienes que se describían a continuación, que eran

doce fincas; y que esas fincas se hallaban situadas en el territorio de la parroquia de Santa María de Castrelo de Miño, correspondiente al término municipal de este nombre, es decir, de Castrelo de Miño; expresándose los títulos de propiedad de dichas fincas y a continuación las siguientes «Estipulaciones»: Primera. Don Enrique Ferrer Ferrer, en representación de don Senén Ferrer Arce vende las doce fincas anteriormente descritas, a don Braulio Lois Rodríguez, transmitiéndole el dominio y la posesión de las mismas libres de cargas. Segunda. Media como precio de esta enajenación la cantidad de 50.000 pesetas, que don Enrique Ferrer Ferrer recibe en este acto a su entera satisfacción. Tercera. Quedan a cargo del comprador los gastos consiguientes a esta escritura.—Así lo otorgan los señores comparecientes, que leen, agrueban y firman esta escritura...».

RESULTANDO que emplazó el demandado D. Braulio Lois Rodríguez, compareció en su nombre el Procurador don Santiago García Reim, quien contestó a la demanda oponiendo las excepciones de incompetencia de jurisdicción y falta de legitimación, razonando sobre la pertinencia de las mismas; manifestando que era falso que el demandado hubiera estado nunca incapacitado para regir su persona y realizar actos con eficacia jurídica; que precisamente durante la época en que se le quería suponer en su casa de Cortiñas se dedicaba a hacer para el público, en concepto de capataz de bodega, análisis de vinos, y en julio de 1947, cuando se otorgó la escritura del pleito, explotaba en Vigo, como propietario, agencias de negocios; que era falso que se arrancase al actor a viva fuerza de su casa de Cortiñas, por su cuñado don Antonio Ramos Martínez, sino que el señor Ramos tenía que estar urgentemente en Vigo y el actor voluntariamente aprovechó tal oportunidad para dar un paseo en coche; que tampoco era cierto que se hubiera llevado a cabo entonces la venta, sino días después de dicho viaje; que después de esa venta fué cuando el actor empezó a explotar las agencias de negocios, y de no ser por las 50.000 pesetas de la venta y algo más que obtuvo de otras pequeñas enajenaciones, no hubiera podido atender al desenvolvimiento de tales agencias, ni aun las hubiera podido adquirir; negó los hechos contrarios, en cuanto no figurase expresamente reconocido, e invocando los fundamentos de derecho que estimó aplicables suplicó se dictara sentencia por la que, teniendo en cuenta todas o cualesquiera de las excepciones aducidas, se declarase no haber lugar a la demanda, absolviéndose de ella al demandado, con expresa imposición de costas al actor.

RESULTANDO que en réplica y dúplica mantuvieron las partes sus respectivas alegaciones y pretensiones; y unidas a los autos las pruebas practicadas y evacuadas por las partes los traslados para conclusiones, el Juez de Primera Instancia de Ribadavia, en 16 de enero de 1953, dictó sentencia estimando la excepción de incompetencia de jurisdicción formulada en la contestación, absteniéndose, en consecuencia, de entrar en el fondo de la cuestión litigiosa, sin hacer especial condena de costas.

RESULTANDO que, admitida en ambos efectos la apelación que contra la sentencia anterior interpuso la representación del demandante, se elevaron los autos a la Superioridad; y sustanciada en legal forma la alzada, con la sola intervención del apelante, la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña, en 15 de febrero de 1955, dictó sentencia por la que desestimó la excepción de incompetencia de jurisdicción y las de falta de legitimación de las partes litigantes, y desestimando también todos los pedimentos de la demanda, sin hacer especial

imposición de costas en ninguna de las dos instancias;

RESULTANDO que el Procurador don Antonio Martínez Álvarez, en nombre de don Enrique Ferrer Ferrer, interpuso recurso de casación por infracción de ley, alegando como único motivo, amparado en el número tercero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por no contener el fallo recurrido declaración alguna sobre las pretensiones oportunamente deducidas en el pleito. En efecto, el Tribunal sentenciador, si bien ha resuelto en sentido contrario al actor la pretensión de que fuera declarado nulo el contrato de compraventa por haberse otorgado en estado de enajenación mental, no ha resuelto en forma alguna la petición subsidiaria de que sea declarada esta nulidad por intimidación y dolo. Frente a ello no cabe alegar que la sentencia resolutoria resuelve todas las cuestiones. No se puede negar que la sentencia absoluta resuelve todas las cuestiones en el sentido de que han de ser desestimadas todas. Pero este motivo de casación exige algo más al Juez, a saber: Que funde mediante el correspondiente razonamiento lógico-jurídico el rechazo de la acción que en su oportunidad ejercitó el actor. Y esta carga que la Ley impone al juez, cuando no se cumple produce de una forma automática la casación del fallo recurrido, aunque la sentencia absoluta haya resuelto en sentido contrario al actor todas las acciones esgrimidas en la demanda.

RESULTANDO que admitido el recurso por la Sala e instruida la parte recurrente, única personada, se declararon concluidos los autos, mandándose traerlos a la vista, con las citaciones correspondientes, previa formación de nota:

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Joaquín Domínguez de Molina:

CONSIDERANDO que el único motivo del recurso, amparado en el número tercero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ataca la sentencia recurrida por estimar el recurrente que el Tribunal «a quo», si bien ha resuelto en sentido contrario a la demanda la pretensión de que el contrato objeto del pleito fuera declarado nulo por haberse otorgado en estado de enajenación mental del vendedor, no ha resuelto en forma alguna la petición subsidiaria de que se declarara esa nulidad por intimidación y dolo; pero el motivo no puede prosperar porque en él se ha omitido la cita del artículo 359 de dicha Ley procesal, que es el precepto básico de la congruencia, y cuya omisión, conforme a reiterada y uniformes jurisprudencia, establecida en sentencias de esta Sala de 23 de octubre de 1930, 12 de julio de 1932, 1 de febrero de 1946, 9 de junio de 1947 y 7 de mayo y 13 de diciembre de 1957, entre otras muchas, constituye un defecto esencial que impide la estimación del recurso; aparte de que tampoco concurre la incongruencia que se denuncia pues la sentencia de instancia, después de declarar en su considerando séptimo que no se da la inexistencia del contrato por falta de consentimiento del actor, una vez presupuesta su capacidad mental, agrega que no se ha aportado a los autos prueba suficiente de que el contrato adoleciera de alguno de los vicios que lo invalidan, lo cual sólo puede entenderse respecto a los de intimidación y dolo alegados en la demanda, terminando con un pronunciamiento desestimatorio de «todos» los pedimentos formulados y con la absolución total del demandado, quedando, en su consecuencia, resueltas todas las cuestiones del pleito.

FALLAMOS: Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por infracción de ley interpuesto a nombre de don Enrique Ferrer Ferrer, contra la sentencia pronunciada por la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña, con fecha 15

de febrero de 1956, en los autos de que este recurso dimanaba; condenamos a dicho recurrente al pago de las costas causadas en este Tribunal Supremo, y libérese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución del apuntamiento que remitió.

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

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Joaquín Domínguez de Molina, Magistrado de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, Ponente en estos autos, celebrando audiencia pública la misma, en el día de su fecha, de que certifico. Ramón Morales (rubricado).

En la villa de Madrid a 23 de febrero de 1961; en los autos de juicio de desahucio en precario, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Pamplona y ante la Sala de lo Civil de su Audiencia Territorial por don José Oficialdegui Ascué, mayor de edad, viudo, Abogado, vecino de Madrid, contra doña Isabel Larrumbe Larrañeta, mayor de edad, viuda, vecina de Pamplona; autos pendientes hoy ante esta Sala, en virtud de recurso de casación por infracción de Ley, interpuesto por dicha demandada, representada por la Procuradora doña Josefina Alzagaray y García de Murviello y defendida por el Letrado don Gerardo Hernando, no habiendo comparecido ante este Tribunal Supremo la parte demandante y recurrida:

**RESULTANDO** que el Procurador don Angel Goicoechea Reclusa, a nombre de don José Oficialdegui Ascué, por medio de escrito de fecha 30 de marzo de 1958, dedujo ante el Juzgado de Primera Instancia número uno de los de Pamplona, demanda en juicio de desahucio en precario, contra doña Isabel Larrumbe Larrañeta, que basó, sustancialmente, en los siguientes hechos:

Primero. Que el padre del actor don Teófilo Oficialdegui falleció en veinticuatro de noviembre de 1957, según acreditaba (documento número dos), ostentando el pleno dominio de las siguiente finca:

«Casa sita en la calle Mayor, de esta ciudad (Pamplona), señalada actualmente con el número diez y antes con el 69, comprendida en la manzana número diez... tiene dos huecos de fachada y consta de planta baja y tienda, entrepisos, principal, segundo y dos desvanes, dos patios descubiertos propios, uno interior y otro en la parte de atrás...»; según acreditaba con la oportuna certificación (documento número tres).

Segundo. Que dicha finca fué inscrita en el Registro de la Propiedad, a nombre de don Teófilo Oficialdegui Mendivil, en virtud de donación y herencia que le hicieron sus padres, en escritura de capitulaciones matrimoniales de fecha 7 de marzo de 1892 (documento número cuatro).

Tercero. Que a medio de escritura otorgada en Pamplona el 20 de noviembre de 1934, ante el Notario don Benjamín Arnáez Navarro, don Teófilo Oficialdegui Mendivil hizo a favor del actor donación universal de bienes con carácter irrevocable, aunque subordinada al hecho del fallecimiento del donante, y pasando al donatario todos los bienes del donante—estipulación primera—documento número cinco.

Tercero (sic). Que el piso mencionado estuvo arrendado durante varios años y

por el precio de 132 pesetas mensuales a don Francisco de Toda y Muño de la Rosa, que según confesión de la demandada falleció en esta capital; que este señor carecía de familia o al menos ningún familiar suyo había convivido en la vivienda en los últimos cinco años; que pudiera invocar la condición de continuador en la misma y subrogarse en el arrendo, quedando automáticamente extinguido el arrendamiento al fallecer el arrendatario.

Cuarto. Que el actor no podía disponer libremente de la vivienda de referencia, por causas de que la demandada, invocando su calidad de encargada del piso en virtud de mandato del arrendatario, considerándose con derecho preferente respecto a terceros, para que se otorgara a su favor un nuevo contrato de arrendamiento, y al poner en conocimiento del actor el fallecimiento del titular del contrato señor de Toda, pretendía subrogarse en el arrendamiento del piso.

Quinto. Que la actora se negó a tal pretensión, y para dar más solemnidad a su decisión, mediante acto de conciliación, que se celebró en 1 de agosto de 1957 (documento número seis), requirió a cuantas personas pudieran considerarse con derecho a la continuación en el arrendamiento y especialmente a la demandada, a fin de que accediera a dejar libre el piso, en cuyo acto la actora se limitó a contestar que «si algún derecho le asiste lo hará valer en el procedimiento correspondiente».

Sexto. Que antes de que transcurriera el plazo concedido en el acto de conciliación para el desalojo de la vivienda, la demandada manifestó al actor que estaba dispuesta a desalojarla, pero que necesitaba un plazo mayor que el de un mes que se le había concedido, y accediendo a tal pretensión, ampliaron hasta el día 31 de diciembre el término para la desocupación del local, formalizando al efecto un documento privado, que unían con el número siete, en el que la demandada reconocía su precaria titularidad para la ocupación de la vivienda.

Séptimo. Que transcurrido el término de la prórroga la demandada no desalojó el local y seguía ocupando el mismo, poniéndose en trance de recuperarlo por el presente procedimiento, que instaban mucho más tarde de lo que convenía a sus intereses, por haber fallecido entretanto el causante del actor don Teófilo Oficialdegui. Alegó los fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminando por suplicar se dictara sentencia por la que se declarase haber lugar al desahucio, condenando a la demandada a dejar a la libre disposición del actor el piso segundo de la casa número 62 de la calle mayor (antes 110), que ocupaba en precario y cuyo dominio correspondía al demandante, y apercibiendo a la persona demandada de lanzamiento si no desalojaba la vivienda en el término establecido por la Ley, y con expresa condena de costas. Con el anterior escrito se presentaron los documentos aludidos en los hechos:

**RESULTANDO** que admitida la demanda se convocó a las partes para la celebración del oportuno juicio verbal, en cuyo acto la defensa de la parte actora ratificó su demanda, y la demandada compareció representada por el Procurador don Domingo Ventura, el cual, dentro del término concedido al efecto, contestó la demanda por escrito de fecha 1 de mayo de 1958, alegando sustancialmente como hechos:

Primero, segundo y tercero. Que no tenía nada que oponer a los mismos.

Tercero bis. Que con motivo del Glorioso Movimiento Nacional, don Francisco Toda y Muño de la Rosa, Abogado del Ilustre Colegio de esta capital, tuvo que huir a la llamada zona nacional, instalándose en Pamplona en calidad de refu-

giado, siendo acogido por el esposo de la actora, don Francisco Palos, en cuya familia convivió hasta que esta ciudad fué tomada por las tropas nacionales en 1939; que el señor Toda convivió en la vivienda que a la sazón tenía la demandada y su esposo en avenida de Franco, y, posteriormente, hacia primeros de 1938 y debido a que el suministro del agua no llegaba a los pisos altos, decidieron trasladarse a la vivienda objeto de autos, que fué alquilada por el esposo de la demandada don Francisco Palos, y no sabía por qué circunstancia el recibo del alquiler se giraba a nombre de don Francisco Toda, quizá porque cada su carrera parecía, a juicio del propietario, la persona más significativa, sin darle nadie ninguna importancia al hecho de que el referido figurase a nombre de quien no contrató el piso; que prácticamente el señor Toda se encontraba en aquella época sin dinero y solía comer en un departamento para refugiados políticos y mal podía permitirse el lujo de alquilar una vivienda con la renta de 100 pesetas mensuales, para aquellos tiempos muy elevada; que cuando fué tomado Madrid por las tropas nacionales, el señor Toda regresó a esta ciudad, trasladando su residencia a la misma; que debido a que el actor no quería poner los recibos a nombre del esposo de la demandada, se dirigió el señor Toda al demandante para que así lo hiciera, quien hizo caso omiso de ello, no obstante decirle que quien había alquilado la vivienda era el señor Palos, haciendo saber también que, por su parte, cedía todos los derechos de la vivienda en favor del señor Palos; que siempre el señor Oficialdegui, quien, por lo general, los domingos al salir de misa solía ir a cobrar personalmente los recibos a la vivienda objeto de autos, siendo satisfecha por la demandada, e igualmente, cuando la renta era cobrada por el Administrador de la finca, éste tenía la certeza de que quien le pagaba era el señor Palos y no el señor Toda, que ya se encontraba residiendo en Madrid.

Cuarto y quinto.—Que aun cuando se dijo que la demandada era la encargada de la custodia del piso, pues el señor Toda solía ir, o mejor dicho, fué en tres ocasiones a Pamplona desde el año 1939 hasta 1945, a partir de aquí ya no pudo venir por impedirse su edad y achaques, cediendo entonces la vivienda, o sea los derechos arrendaticios al esposo de la demandada señor Palos, negándose igualmente el señor Oficialdegui a reconocer tal cesión, pese a los requerimientos que tanto el señor Toda como el señor Palos le hicieron en vida que continuamente se había estado intentando del arrendador que se pusieran los recibos a nombre de la demandada desde la muerte de su esposo, pero todo había sido inútil; que por ello, siempre había sido pagada la renta por la demandada en calidad de arrendataria, mal se avenía dicha realidad con la de precario.

Sexto y séptimo. Que ante las continuas insistencias del arrendador, de que abandonaran la vivienda y las amenazas de que era objeto si no lo hacía, se vió obligada a firmar el documento de que se hablaba en el correlativo; que la demandada no tenía la menor idea de lo que significaba la palabra precario y aunque lo hubiese afirmado, mal se penetra dicha afirmación con la realidad del pago de la renta por la misma, si paga renta era evidente que no era precarista, aunque lo dijese ella misma por temor. Alegó los fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminó suplicando se dictase sentencia por la que se la absolviera de la demanda contra ella formulada:

**RESULTANDO** que recibido el juicio a prueba se practicaron a instancia de la parte actora las de confesión judicial, documental y testifical, y a solicitud de

la parte demandada las mismas de confesión judicial, documental y testifical:

**RESULTANDO** que unidos a los autos las pruebas practicadas y celebrada la vista pública prevenida por la Ley, se dictó por el Juzgado de Primera Instancia número uno de Pamplona, con fecha 13 de junio de 1958, sentencia declarando haber lugar al desahucio de la vivienda sita en la calle Mallor, 62, antes 110, piso segundo; condenando a la demandada a su desalojo, apercibiéndola de lanzamiento si no lo realizara en el plazo de ocho días y condenándola asimismo al pago de las costas:

**RESULTANDO** que contra la anterior sentencia se interpuso por la representación de doña Isabel Larumbe Larrañeta recurso de apelación, que le fué admitido en ambos efectos, remitiéndose los autos a la Audiencia Territorial de Pamplona; y sustentada la alzada por sus trámites, la Sala de lo Civil de la misma dictó, con fecha 25 de octubre de 1958, sentencia por la que, confirmando en todas sus partes la apelada, imponía las costas de las dos instancias a la demandada por su temeridad y mala fe demostradas:

**RESULTANDO** que previa constitución de depósito de 3.000 pesetas, la Procuradora doña Josefina Alzugaray García de Murviédor, en nombre y representación de doña Isabel Larumbe Larrañeta, interpuso contra la sentencia de la Audiencia recurso de casación por infracción de Ley, alegando al efecto los siguientes motivos:

Primero. Amparado en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; porque en el fallo recurrido se habían infringido los siguientes preceptos de carácter sustantivo o sustantivado; por aplicación indebida el artículo 1.535 y su número tercero, que a la vez había sido erróneamente interpretado, por violación los artículos 1.038, 1.091, 1.254, 1.256, 1.809 y 1.815 del Código Civil; alegando que, en efecto, tales preceptos habían sido violados por el fallo recurrido, resultando estas violaciones de los siguientes razonamientos; que por conocido resultaba ocioso citar que la doctrina contente y unánime de este Alto Tribunal define el precario como aquella posesión no derivada de título alguno, nacida de una simple tolerancia y sin pago de merced; que la presencia de un título obstaculiza el precario como lo hacía el pago de una merced encadenada a la razón de poseer como el que no sea la tolerancia, sino el convenio, la razón que ampara la posesión; que la sentencia de primera instancia afectada en sus considerandos por la de segunda, recogida en los mismos que el 29 de agosto, después del acto de conciliación por la recurrente, mediante documento transaccional, aceptó a abandonar la vivienda el 31 de diciembre; tal documento representaba un contrato y representaba un título; si aceptada su existencia como fórmula de transacción por el propio juzgador sólo desconociendo su valor de contrato, la obligación de cumplirse a su tenor y la de ser discutida en el modo y forma que a los contratos correspondía, había podido determinar que por el camino del precario se resolvía un problema de título que niega la ausencia y naturaleza del propio precario; que reconocido por la Sala que el 29 de agosto, después de acto de conciliación, el problema de la conciliación era objeto de un contrato de transacción, que tiene el valor de la cosa juzgada, debió declarar no haber lugar al desahucio, salvo infringir como lo había hecho en los artículos 1.091, en cuanto a la fuerza de las obligaciones nacidas de los contratos; el 1.254, en cuanto a la existencia de requisito; el 1.256, en cuanto a la imposibilidad de que el cumplimiento quede al arbitrio de la parte demandante; el 1.809, en cuanto al valor que la transacción reconocida por

la Sala habría de tener en el juicio en precario, y el 1.817—todos ellos del Código Civil—, en cuanto al valor de cosa juzgada que tiene la transacción, así como que no podía emplearse la vía de apremio, sino en cuanto a la que trató de cumplir una transacción judicial; que tal como enseñan los preceptos señalados la transacción existió y, por virtud de ella, se evitó la provocación del pleito, que la conciliación representaba, poniendo término mediante aquella a la situación creada por la propia conciliación, era evidente que la conciliación había dejado de existir y que cualquier acción que hubiera de ejercitarse tendría que tener como punto de arranque el contrato transaccional; que así era igualmente doctrina reconocida y proclamada que para que pueda ejercitarse la acción de desahucio en precario, contenida en el número tercero del artículo 1.565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; era menester no solamente la condición de precarista, sino el requerimiento previo con un mes de anticipación, era claro que el fallo había violado este precepto, porque reconocíndose por la sentencia que, con posterioridad al acto conciliatorio, se había efectuado una transacción, por virtud de la cual se comprometía—con sustantividad—la recurrente, a desalojar el 31 de diciembre el piso, en vista que el requerimiento de conciliación había quedado sin efecto, en virtud de la transacción reconocida y aún aceptando que tal transacción representase, como representaba el reconocimiento de una situación de precario otorgada el 29 de agosto anterior, era preciso; por exigencia ineludible, del artículo 1.565, que sobre el requisito constitutivo del precario que se plasmaba en el documento mencionado se hubiera acreditado un requerimiento de desalojo con un mes de anticipación al 31 de diciembre, cuyo requerimiento de desalojo no existía en los autos; que, todo ello, sin olvidar que la transacción representaba la resolución de cuestiones entre partes y si bien podía decirse que la posesión sin título era precario, había de afirmarse que la posesión que se ampara en una transacción que a su vez resolvía discrepancias que a las partes interesaba resolver, representaba la posesión de la cosa por un tiempo determinado y no la mera liberalidad y la tolerancia, sino el pacto o el convenio, el interés recíproco de ambas partes, de dar cauce o solución a sus diferencias; panorama y ambiente contrario al precario y a su propia esencia y naturaleza.

**VISTO** siendo Ponente el Magistrado don Pablo Murga Castro:

**CONSIDERANDO** que al ser hechos admitidos por la Sala sentenciadora, como reconocidos por la hoy recurrente, que el titular arrendatario de la casa, cuya ocupación es objeto de debate, era persona diferente y que por ésta, en proceso distinto y anterior, se expresó que la estancia de aquella en el piso era como encargada de la conservación del mobiliario, había forzosamente que estimar, ante el fallecimiento del inquilino y el no haber sufrido modificación el contrato, que su presencia en la finca era carente de título y su continuidad derivada de una tolerancia del dueño, concesión graciosa aceptada en precario por la que recurre; cuando al ser requerida para que en el plazo de un mes desalojara el inmueble, solicitó y obtuvo, en 27 de agosto de 1957, una prórroga para verificarlo hasta el final del año, comprometiéndose, sin nuevo requerimiento, a abandonarlo, sin que esta liberalidad, plasmada en el documento que suscribieron, pueda significar ni nuevo contrato, ni título modificativo de su situación en el piso, ya que sólo representaba una demora para dejarlo; reconocimiento prestado por la recurrente que sirve, como fundamento, para negar, tanto en concepto de arrendataria haya en ningún

momento abonado las rentas, cuanto que haya sido celebrado en época posterior, fallecimiento del inquilino, nuevo pacto que le inerva de dicha condición, todo lo cual obliga a la desestimación del motivo único contenido en el recurso, formulado al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el que se denuncia, por aplicación indebida, el número tercero del artículo 1.565 de la expresada Ley y la violación de los de 1.038, 1.091, 1.254, 1.256, 1.809 y 1.815 del Código de Igual orden, preceptos todos que han sido acertada y correctamente interpretados por el Tribunal «a quo».

**FALLAMOS:** que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por infracción de Ley, interpuesto por doña Isabel Larumbe Larrañeta contra la sentencia que en 25 de octubre de 1958 dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Pamplona; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas y a la pérdida del depósito constituido, al que se dará la aplicación prevenida en la Ley, y librese a la citada Audiencia la certificación correspondiente con devolución del apuntamiento que ha remitido.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la «Colección Legislativa», basándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—Juan Serrada.—Pablo Murga.—Francisco Eyré Varela.—Obdulio Siboni.—Manuel Taboada (rubricados).

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el Excmo. Sr. don Pablo Murga Castro, Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando audiencia pública la Sala de lo Civil de este Tribunal Supremo, en el día de hoy, de lo que, como Secretario de la misma, certifico.—Madrid, veintitrés de febrero de mil novecientos sesenta y uno.—Rafael G. Besada (rubricado).

En la villa de Madrid a 23 de febrero de 1961; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Guernica, y en grado de apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos, por don Víctor Gaucoeca Atela, mayor de edad, casado, pescador y vecino de Bermeo, con don José Iturraspe Acebal, don Mariano Larrauri Oraindi, don Estanislao Larrocea Estibaliz y don León Larrocea Estibaliz, todos mayores de edad, casados, pescadores y vecinos de Bermeo, sobre nulidad de supuesta judicial; autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de casación por infracción de ley interpuesto por la parte demandada, representada por el Procurador don Rafael Ortiz de Solorzano y Arce, y dirigida por el Letrado don Antonio Piqueras, sin que haya comparecido en este Tribunal Supremo la parte actora y recurrida;

**RESULTANDO** que ante el Juzgado de Primera Instancia de Guernica, y mediante escrito de fecha 6 de junio de 1952, el Procurador don Francisco Carrilero Borra, en nombre y representación de don Víctor Gaucoeca Atela, formuló demanda de mayor cuantía contra don José Iturraspe Acebal, don Mariano Larrauri Oraindi, don Estanislao Larrocea Estibaliz y don León Larrocea Estibaliz, exponiendo al efecto, como hechos:

Primero.—Que actor y demandados tuvieron construida años atrás, una compañía típica entre gente marinera, derivada de la copropiedad de un vaporcito de pesca llamado «Ludico Azteguilua», número dos de la matrícula de Bermeo, participando todos ellos de idéntica proporción de quintas e iguales partes.

Segundo.—Que sin contar con el consentimiento del actor, los demandados iniciaron y tramitaron por su cuenta el expediente de jurisdicción voluntaria de que

se ha hecho mención, procediendo a la venta en pública subasta de la embarcación reseñada, sin que al acto estuviera citado en legal forma el actor, ni se hubiera dado traslado de ninguna de las diligencias practicadas en el expediente que fué ultimado sin que don Víctor Gaubeca fuera oído en el mismo; dándose, además, la circunstancia significativa de que a la subasta de referencia no asistieron más que los propios coparticipes demandados, siendo adjudicada la embarcación en el irrisorio precio de setenta y cinco mil pesetas, al socio don Estanislao Larrocea Estibáliz, asignando un valor de cincuenta mil pesetas a la nave y veinticinco mil pesetas a los pertrechos de pesca; siendo también de tener en cuenta que los edictos de anuncio de la subasta, enviados al Juzgado Comarcal de Bermeo para su fijación en el tablón de anuncios de la Cofradía de Pescadores, no fueron diligenciados debidamente, según se demostraría en periodo de prueba.

Tercero.—Que a virtud de acta notarial otorgada en Guernica el 3 de febrero de 1952 ante el Notario don José María Salazar García, el don Estanislao, en calidad de adjudicatario en pública subasta de la embarcación de referencia, ofreció al actor la cantidad de quince mil pesetas en concepto de quinta parte de dicha embarcación, que este rechazó; siendo de tener también en cuenta, que además de la embarcación y pertrechos existía un fruto común perteneciente a la Compañía del que los armadores demandados extrajeron distintas cantidades, entre ellas, una de cuatro mil ochocientas pesetas, extraída el 6 de abril de 1951 del fondo de armadores; otra de dos mil quinientas, extraída en igual fecha del fondo de carbones; otra de trescientas cinco, por el alquiler de una lonja, y otra de mil treinta y ocho, en concepto de devolución de derechos de la Cofradía de Bermeo.

Cuarto.—Que en 29 de febrero de 1952 se celebró ante el Juzgado Comarcal de Bermeo el oportuno acto de conciliación.

Invocó los fundamentos de Derecho que estimó aplicables y suplicó se dictara sentencia por la que se declarasen nulos e ineficaces todas las actuaciones practicadas en el expediente de jurisdicción voluntaria número ciento quince de mil novecientos quince tramitado en este Juzgado a instancia de los demandados y nulos e ineficaces todas las actuaciones practicadas en consecuencia la transmisión y adjudicación causada en la subasta practicada en dicho expediente a favor de don Estanislao Larrocea Estibáliz y cuantas posteriores se hayan verificado así como la inscripción o inscripciones que a su amparo se hayan operado en los Registros competentes; condenando a los demandados a estar y pasar por tales declaraciones, y caso de que el buque se hubiera perdido, a satisfacer al actor el importe de su participación fijada con arreglo a las bases asentadas en periodo de prueba o conforme a la tasación que se practique en ejecución de sentencia y al pago de los daños y perjuicios correspondientes, todo ello con imposición de las costas. Por otro sí interesa el beneficio de pobreza que le fué concedido por sentencia de 2 de octubre de 1952, según constaba en la certificación obrante al folio veinticuatro de los autos, así como la confirmación de la misma, en apelación, por la Audiencia Territorial;

RESULTANDO que conferido traslado de la demanda a los demandados, compareció en su nombre el Procurador don Rodrigo Luengo Barbier, quien mediante escrito de fecha 5 de enero de 1954, contestó a la demanda alegando como hechos:

Primero.—Ciertamente que actor y demandados tenían constituida una compañía con arreglo a las disposiciones del artículo quinientos ochenta y nueve del Código de Comercio en el vapor de pesca «Ludico Arzeguiña», número dos, como ocu-

ría con las embarcaciones pesqueras de Bermeo.

Segundo.—Ciertamente que los demandados iniciaron y tramitaron el expediente de jurisdicción voluntaria para la venta en pública subasta del citado barco, pero no, que ese barco se vendió por sorpresa y sin conocimiento del mismo, toda vez que los demandados antes de acudir a la vía judicial apuraron todos los medios posibles para convencer al actor de la conveniencia de vender el barco, ante las malas condiciones en que se hallaba e inservible para el puerto de Bermeo, haciendo al actor ofertas ventajosas para comprar su parte, o para que adquiriera las de los cuatro coparticipes, en proporción mucho más barata, que la que se le ofrecía por la suya, y negándose el demandante a toda transacción, los demandados, ejercitando su legítimo derecho, procedieron a la venta en pública subasta de la embarcación, que fué adjudicada en precio de setenta y cinco mil pesetas, cantidad que la parte que contesta consideraba excesiva, dadas las pésimas condiciones del barco y pertrechos subastados, que lo sabía todo el pueblo marinero de Bermeo, por lo que no era de extrañar que no acudieran a la subasta, por la razón dicha; que los edictos de anuncios para la subasta fueron diligenciados debidamente habiendo estado expuestos en el tablón de anuncios del Juzgado de Guernica y del Comarcal de Bermeo en el sitio público de cotumbre de la Cofradía de Pescadores de San Pedro de la misma villa desde el 7 al 29 de enero de 1952, anunciándose también la subasta en el «Boletín Oficial» de la provincia, según lo ordenado por el Juzgado que tramitó el expediente de subasta de dicho barco y sus pertrechos; y prueba de ello, era que el Juzgado, una vez devueltas las cartas órdenes correspondientes, procedió a la celebración de la citada subasta, pues si hubiesen tenido el menor defecto, hubiera ordenado que se procediera a la publicación de nuevos edictos. Designó Archivos a efectos de prueba.

Tercero.—Ciertamente que se le ofreció al actor la cantidad de quince mil pesetas en concepto de quinta parte de la venta de la indicada embarcación y sus pertrechos; pero se daba la circunstancia de que los demandados habían requerido distintas veces al actor para llevar a efectos la liquidación de las mismas, a lo que se había negado, y es más, en el trámite previo de conciliación, ni siquiera hacía la menor alusión sobre el particular.

Cuarto.—Ciertamente que el demandante promovió el acto de conciliación previo a que hacía referencia el correlativo, oponiéndose la parte demandada a las injustas pretensiones de aquél.

Citó los fundamentos de Derecho que estimó oportunos, y suplicó se absolviera de la demanda a los demandados, imponiendo al actor perpetuo silencio y las costas del juicio:

RESULTANDO que la representación del actor evacuó el trámite de réplica con el correspondiente escrito, ratificando los hechos de su demanda y negando la relación que de contrario se hacían en el de contestación, que no hubieran sido reconocidos expresamente en esta réplica; reproduciendo igualmente los fundamentos legales y súplica de la demanda;

RESULTANDO que la representación de los demandados evacuó igualmente el trámite de réplica, reproduciendo así bien los hechos de la contestación, con las consideraciones que estimó procedentes hacer y que se consignaron a los folios nueve a once vuelto del apuntamiento;

RESULTANDO que conforme a lo solicitado por una y otra parte se recibió el pleito a prueba, proponiéndose y practicándose a instancia del demandante las de confesión judicial de los cuatro demandados y documental, y a instancia de los demandados las de confesión judicial del demandante, testifical y documental;

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas, se dictó con fe-

cha 19 de julio de 1954 por el Juez de Primera Instancia de Guernica, que en su parte dispositiva dijo: «Fallo: Que estimando la demanda interpuesta por el Procurador don Francisco Carrilero Botras, en nombre y representación de don Víctor Gaubeca Atela contra don José Iturraspe Acebal, don Mariano Larrauri Oraindi, don Estanislao Larrocea Estibáliz y don León Larrocea Estibáliz, representados por el Procurador don Rodrigo Luengo Barbier, debo declarar y declarar la nulidad del expediente de jurisdicción voluntaria sobre venta en pública subasta del vapor «Ludico Arzeguiña» números dos y como consecuencia de este pronunciamiento declaro nula la transmisión y adjudicación que de dicha nave se hizo a favor de don Estanislao Larrocea Estibáliz y cuantas transmisiones posteriores se hayan verificado, así como la inscripción o inscripciones registrales, condenando a los demandados a estar y pasar por esta declaración de derecho, y caso de que el buque se hubiera perdido se condena a los demandados a satisfacer al actor el importe de su participación en el mismo así como los daños y perjuicios correspondientes, todo lo cual se determinará en el correspondiente incidente de ejecución, sin hacer especial condena en cuanto al pago de costas.»

RESULTANDO que contra la anterior resolución, se interpuso por la parte demandada, en tiempo y forma, recurso de apelación que fué admitido en ambos efectos, y previos los correspondientes emplazamientos, se remitieron los autos originales a la Superioridad ante la que, con intervención de las partes, se dió a la alzada la sustanciación legal, se dictó sentencia con fecha 18 de marzo de 1955, por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos, confirmando en todas sus partes la apelada, sin hacer expresa condena de costas en segunda instancia;

RESULTANDO que contra la anterior sentencia, y por la representación de los demandados, se preparó oportunamente contra la misma recurso de casación por infracción de Ley y de doctrina legal, que se tuvo por preparado; y con emplazamiento de la adversa, se hizo entrega a la recurrente de la certificación de las sentencias que a tal fin interesó, remitiéndose en su virtud a este Tribunal Supremo el apuntamiento de los autos con certificación negativa de votos reservados, personándose ante la Sala Primera de lo Civil del mismo, a nombre de dichos recurrentes el Procurador don Rafael Ortiz de Solórzano y Arbecx, a quien se tuvo por personado, y formalizó el recurso mediante escrito de fecha 2 de junio de 1955, en el que, después de la exposición de hechos que estimó precisa, alegando como motivos de Casación:

Primero.—Fundado en el número primero del artículo mil seiscientos noventa y uno en relación con el número primero del artículo mil seiscientos noventa y dos, por haber infringido la sentencia recurrida, por errónea interpretación; los artículos quinientos ochenta y nueve y quinientos noventa y dos del Código de Comercio y por violación de la doctrina legal que se citará. Transcribe en este motivo los citados artículos quinientos ochenta y nueve y quinientos noventa y dos para afirmar que estos preceptos presumen la existencia de una Compañía que no se encuadra en el Código, dentro del régimen general de las Compañías Mercantiles, sino que se la somete a un régimen especial regulado por los artículos citados, los que, en esencia, no son otra cosa que una repetición de los artículos trescientos noventa y ocho y siguientes del Código Civil relativos a la Comunidad de bienes, ya que, realmente, lo que el Código de Comercio establece y regula en los artículos citados, es, más bien que una Sociedad Mercantil una Comunidad de bienes. Que según los tratadistas, entre la Comunidad de bienes y la Sociedad, el primero de ellos se encuentra en el pro-

pio origen de las relaciones jurídicas, que en la Sociedad es siempre el contrato y en las Comunidades es la Ley o un hecho independiente de todo acuerdo voluntario: legado, herencia, donación etcétera; razón esta por la que se decía que a pesar de la impropia terminología del Código de Comercio, más bien que una Compañía, los que los artículos citados establecen y regulan es una Comunidad de bienes, como expresamente reconoce la sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 1950. Y siendo esto así, es lógico que en lo no previsto en el Código de Comercio, esta Comunidad, a tenor de lo preceptuado en el artículo cincuenta de dicho Código, habrá de regirse por los previstos en los artículos trescientos noventa y ocho y siguientes del Código Civil. Lo que la jurisprudencia ha señalado en torno a la interpretación de los preceptos sobre la Comunidad bienes, es adecuada aplicación a los artículos que se comentan; y aunque así no fuera, aún ateniéndose a la estricta aplicación de referidos artículos del Código de Comercio, dada su análoga redacción a los del Código Civil que regulan la Comunidad de bienes, su interpretación necesariamente tendría que ser la misma. Tanto en unos como en otros, la Ley se limita a sentar el principio de la obligatoriedad y ejecutoriedad de los acuerdos de la mayoría, sin regular la forma en que el acuerdo ha de tomarse, y por lo tanto, cuando la sentencia recurrida exige la redacción de un Acta, la citación para una reunión etcétera, so pena de considerar y estimar, como estima, nula la resolución de la mayoría, por no haberse ajustado a unos formulismos legales, que la Ley no exige, infringe por errónea interpretación los artículos que se comentan. Ninguno de tales preceptos habla de esta Acta, que el juzgador considera hoy indispensable, ni regula las actuaciones de los partícipes, sino que se limita a decir: que «serán obligatorios para la minoría, los acuerdos de la mayoría sobre disolución de la Compañía y venta del buque e incluso cuando habla de «votos» y de «votación» lo hace en un sentido de valoración cuantitativa de las participaciones, más no en el sentido formalista que la sentencia recurrida quiere darle a tales palabras; y siendo esto así no es lícito al juzgador, decretar la nulidad de unas actuaciones y de un acuerdo mayoritario, por no haberse cubierto unos meros requisitos formales (no de esencia) que la Ley no prescribe. La Jurisprudencia tiene claramente sentado a este respecto en criterio preciso y terminante; y así las sentencias de 8 de julio y 17 de septiembre de 1902, dicen que «habiendo un condueño, que represente las tres cuartas partes de la misma, resultó darla en arrendamiento, es obvio que tal acuerdo, aparte la forma en que se tomó, la cual no podrá producir la ineficacia del mismo porque aquella no está prevista en la Ley alguna, es obligatorio para el otro y consiguientemente ejecutorio, mientras este no demuestre que le es gravemente perjudicial»; criterio que confirman aún más las sentencias de 30 de octubre de 1937 y 3 de diciembre de 1908. Si a esto se añade que el actor que vió publicados los edictos de la subasta, no acudió al Juzgado a promover un incidente de nulidad, como correspondería con su criterio, y dejó transcurrir todos sus trámites sin la menor protesta hasta que se llegó a la adjudicación, se comprenderá, que no ya sólo la razón legal, sino toda la razón moral, le falta para sostener la postura que en estas actuaciones ha venido manteniendo. La sentencia de instancia sienta como hecho probado y lo admite así la recurrida, que el expediente de jurisdicción voluntaria de subasta se inició a petición de los que representaban las cuatro quintas partes de los interesados de la Comunidad y que tal incidente se tramitó con sujeción a todos los trámites legales, por lo que era evi-

dente que existió acuerdo o decisión si se quiere, de la mayoría de la Comunidad que es lo único que, en esencia, exige la Ley para la venta del buque, por lo que, al no entenderlo así la sentencia recurrida, ha infringido por errónea aplicación, los preceptos citados. No se puede alegar contra lo expuesto, como hace la sentencia de instancia, en Considerando que ha sido aceptado por la recurrida que los iniciadores de la subasta no acreditaron la capacidad legal de disposición del buque, porque cuando a renglón seguido afirma que «fue la mayoría de los socios la que inició la venta» y cuando a la solicitud se acompañó, como es preceptivo, el título de propiedad del buque, no puede por las mismas razones expuestas antes, de no exigirlo la Ley, negarse tal capacidad porque no se convocara reunión, ni se levantara Acta de este tipo, ya que, como se ha dicho, tales requisitos la Ley no les exige y la Jurisprudencia en casos análogos tiene declarado que se falta no es suficiente para invalidar un acuerdo de la mayoría el que por razón además, de economía procesal, debe prevalecer, siempre que no se haya demostrado un perjuicio, como en el presente caso ocurre.

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Francisco Bonet Ramón;

CONSIDERANDO que cuando dos o más personas son partícipes en la propiedad de un buque, el artículo quinientos ochenta y nueve del Código de Comercio presume constituida una Compañía entre los copropietarios del buque, quizá porque en la época en que se publicó dicho Cuerpo legal, era más adecuada a este régimen la Sociedad que la comunidad; pero a pesar de esta declaración literal, no existe realmente una Compañía en el sentido técnico que tiene esta palabra en Derecho Mercantil, ya que se trata de una relación jurídica que contradice la mayoría de las reglas aplicables a la Compañía, de un condominio de tipo especial, un género intermedio entre la Sociedad y la copropiedad, un condominio que no corresponde por entero ni al tipo romano ni al tipo germánico, y en el que se afirma enérgicamente el régimen de la mayoría y la preponderancia del elemento real del interés sobre el elemento personal del número, la voluntad de la mayoría es aquí decisiva, y en beneficio de la mejor explotación del buque como empresa, esa voluntad no se ve entorpecida por el «jus prohibendi» del Derecho común (apartado tercero del artículo trescientos noventa y ocho del Código Civil);

CONSIDERANDO que como consecuencia del carácter dinámico que tiene el condominio naval, son sus notas esenciales:

Primera. Una mayor eficacia de la voluntad de la mayoría, pues basta la mayoría relativa (apartado tercero del artículo quinientos ochenta y nueve del Código de Comercio), a diferencia de lo que ocurre en el condominio civil (apartado segundo del artículo trescientos noventa y ocho del Código Civil) sin que quepa recurso ante la autoridad judicial.

Segunda. Una mayor protección al estado de condominio, como se desprende de la comparación entre el artículo cuatrocientos del Código Civil, que autoriza a todo copropietario para pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común, y el apartado segundo del artículo quinientos noventa y dos del Código de Comercio, a cuyo tenor es preciso el acuerdo de la mayoría para la disolución del condominio y para la venta del buque;

CONSIDERANDO que esa mayor protección dispensada a la subsistencia del estado de condominio naval exige que se dé al apartado segundo del artículo quinientos noventa y dos del Código de Comercio una interpretación declarativa, que no desborde su sentido ni amplie ni restrictivamente permaneciendo en su justo medio, que implica un acuerdo de la mayoría en casos como el presente en que se trata de disolución de la Compañía y

venta del buque, por lo que declarado acertadamente por el Tribunal «a quo» en el primero de sus Considerandos, que apreciada en su conjunto la prueba practicada en autos, con arreglo a la sana crítica, y de conformidad con lo dispuesto en la materia por el Código Civil y la Ley de Enjuiciamiento Civil, no aparece acreditado, ni que el demandante fuese citado para adoptar acuerdo alguno sobre la venta del buque pesquero objeto de este juicio, ni siquiera que existiese acuerdo de los propietarios para efectuar la venta, y firmes en casación estas afirmaciones por no haber sido impugnadas por el cauce adecuado del número séptimo del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, carente de la indispensable base de hecho, parece el motivo primero y único del recurso; que amparado en el número primero del precepto procesal citado, denuncia la errónea interpretación de los artículos quinientos ochenta y nueve y quinientos noventa y dos del Código de Comercio y la violación de la doctrina legal que cita, procediendo por todo lo expuesto su desestimación.

Fallamos que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por infracción de ley interpuesto a nombre de don Estanislao Larrocea Estibáliz, don León Larrocea Estibáliz, don Mariano Larrauri Oraindi y don Juan Iturraspe Acebal, contra la sentencia que con fecha 18 de marzo de 1951 dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas y a la pérdida de la cantidad que por razón de depósito ha constituido, a la que se dará el destino que previene la Ley; y librese al Presidente de la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución del apuntamiento que remitió.

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

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Francisco Bonet Ramón, 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 la fecha, de lo que como Secretario certifico.

Por mi compañero Sr. Rey-Stolle.

## JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

### ALMENDRALEJO

Don Pedro Alcántara de Batllé, Juez municipal de esta ciudad en funciones del de Primera Instancia por sustitución reglamentaria.

Por el presente edicto hago saber: Que el día veintisiete de octubre próximo a las once horas, tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado, por primera vez y precio de tasación, la venta en pública subasta de las siguientes fincas:

Primera.—Casa número 20 de la calle Miguel Primo de Rivera, de esta ciudad, antes Real, que consta de piso alto y bajo, con varias habitaciones, corral y pozo, con superficie de 293 metros y 403 milímetros cuadrados. Linda: por la derecha, entrando, con otra de Antonia Muñoz del Pino, y por la izquierda y espaldal, con la de doña Catalina Chumaceiro Gollín, Condesa de la Oliva de Plasencia. Tasada pericialmente en un millón quinientas mil pesetas (1.500.000 pesetas).

Segunda.—Casa marcada con el número 13 de la calle de Cervantes, de esta ciudad, con superficie de 55 metros cuadrados. Linda: por la derecha y espaldal, con la casa de doña Aurelia Martínez, hoy

sus herederos; izquierda, con don José Gutiérrez Silva; y por la espalda, con la de Francisco Barrera. Tasada pericialmente en doscientas setenta y cinco mil pesetas (275.000 pesetas).

Lo que se hace público por medio del presente, que se fijará en los sitios de costumbre de este Juzgado e insertándose otro en el «Boletín Oficial» de la provincia y en el «Boletín Oficial del Estado», previniéndose que no se admitirán posturas que no cubran las dos terceras partes de su avalúo; que se consignará previamente por los licitadores sobre la mesa del Juzgado una cantidad igual, por lo menos, al diez por ciento efectivo del valor de dichos bienes, sin cuyo requisito no serán admitidos, y que los títulos de propiedad están de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado, con los que han de conformarse los licitadores, sin derecho a exigir ningunos otros; que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación, y que las cargas y 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.

Así se ha acordado en la demanda ejecutiva que se tramita en este Juzgado a instancia del Procurador don Ricardo Hernández, en nombre de don Julio Campanón Muñoz y otro, contra don Manuel Loza Calvo, sobre reclamación de 10.032,75 pesetas de principal y 10.000 pesetas más de costas.

Dado en Almedralejo a 7 de septiembre de 1961.—El Juez, Pedro Alcántara.—El Secretario, P. P., P. Preciado.—7.255.

#### ALMERÍA

Don Rafael Casares Córdoba, Magistrado, Juez de Primera Instancia número dos de Almería.

Hago saber: Que en este Juzgado y con el número 97 de este año, y a instancia del Procurador don Angel Vizcaino Martínez, en nombre de don José Carretero Rodríguez, se tramita procedimiento sumario hipotecario contra los bienes que se dirán, pertenecientes a los cónyuges don Francisco Villegas Martín y doña Dolores Reyes Moral, y a instancia de dicho acreedor se sacan a subasta los bienes hipotecados cuyo remate tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado el día veinticinco de octubre y hora de las once, sirviendo de tipo la cantidad asignada a cada una de las fincas, que es el pactado en la escritura de constitución, no admitiéndose postura alguna que sea inferior al mismo, debiendo consignar los postores excepto el acreedor, en el Juzgado o establecimiento público destinado al efecto el 10 por 100 del tipo fijado para poder tomar parte en la subasta.

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

1.<sup>a</sup> Hacienda con unidad orgánica de explotación que se riega con la fuente del pueblo, sita en la Vega de Almuhara, a los sitios Brazales de las Martas, 5.<sup>a</sup>, Cañadas, Soga, Almargen, Rincón y Manzano, con una superficie de una hectárea 66 áreas 17 centiáreas, distribuidas en las parcelas siguientes:

A) Un bancal al sitio de Las Martas, de 23 áreas 20 centiáreas, lindante: Nor-

te y Este, camino; Sur, de Diego Ruiz; Oeste, de herederos de Francisco Callejón Baena.

B) Un bancal de labor y riego, Brazal de la 5.<sup>a</sup> de 18 áreas 65 centiáreas, lindante: Norte, de Antonio Lirola; Este y Sur, camino; Oeste, acequia.

C) Bancal de riego del Ramal de la Cañada, paraje de La Hoya, de 9 áreas 4 centiáreas, lindante: Norte, acequia; Este y Sur, de Ubaldo Martín; Oeste, acequia.

D) Bancal al sitio de la Soga, de 17 áreas 69 centiáreas, lindante: Norte, de Francisco Peramo; Este, de José Callejón Barranco; Sur, de Antonio Lirola; Oeste, camino del Pago.

E) Casa con huerto en el que hay un alerbe y anchuras en la portada en el barrio de Almargen, número 14, con una superficie total de 5 áreas 72 centiáreas, que linda: derecha, entrando, de Francisco Góngora Martín; izquierda, de Tesifón Sánchez Fuentes; fondo, de José Moral.

F) Casa señalada con los números 43 y 49 de la calle de Almargen, con varios corrales, que ocupa 410 metros cuadrados, una balsa de 10, dos huertos de 24 áreas 90 centiáreas y un parral de 15 áreas doce centiáreas, lindante todo: derecha, entrando, casa y tierras de Francisco Linares y acequia de La Palma; izquierda, de José Fernández y herederos de Manuel Porneles Cara; fondo, de Angeles Reyes y acequia de La Palma.

G) Tierra con seis olivos en la Vega de Almuhara, sitio del Rincón, de 25 áreas 88 centiáreas, lindante: Norte, de Bernardo Calentura; Este, de Diego Salmerón Criado; Sur, de José Moral Rubio; Oeste, de Manuel García Fuentes.

H) Bancal de labor y riego llamado el Manzano, en la Vega de Almuhara de 27 áreas 17 centiáreas, lindante: Norte, acequia; Este, de Francisco Aférez Rubí; Sur, camino; Oeste, de Juan Díaz Gómez. Sale a subasta por cuatrocientos treinta mil pesetas.

2.<sup>a</sup> Hacienda de labor y riego eventual con unidad orgánica de explotación en los parajes de Onayar, Cortijo del Tuerto y Cortés, con una superficie de 4 hectáreas 87 áreas 64 centiáreas, distribuidas en las parcelas siguientes:

A) Tierra de riego eventual al sitio Onayar, de una hectárea 4 áreas, lindante: Norte, de Antonio Fernández; Este, loma; Sur, Diego Rubí López; Oeste, acequia.

B) Tierra de labor atravesada por una acequia en la Cañada de Onayar, de una hectárea 67 áreas 76 centiáreas, lindante: Norte y Oeste, de Francisco Aguilera Gómez; Sur, el Saltadero; Este, de Gonzalo Gómez López.

C) Tierra de labor y riego, cuando le corresponde en turno, en el paraje del Tuerto, de 69 áreas 88 centiáreas, lindante: Norte y Este, de Francisco Callejón Maldonado; Sur, de herederos de Francisco Aguilera Escobar; Oeste, de Gabriel Suárez Martín.

D) Tablar en Los Derramaderos de Cortés, de una hectárea 46 centiáreas, lindante: Norte, de herederos de Angeles Rubio Moral; Este, de Francisco Frandes Rodríguez; Sur, de herederos de Francisco Antonio Quesada y camino; Oeste, de José Aférez Rubí. Sale a subasta por quinientas cuarenta mil pesetas.

3.<sup>a</sup> Edificio destinado a almacén, señalado con el número 37 de la calle de Almargen, de 15 metros de frente por 20 de fondo, lo que hace una superficie de 300 metros cuadrados, con un sótano a la trasera de 140 metros cuadrados, lindante todo: derecha, entrando, casa de Francisco Villegas Martín; izquierda, callejón y casa de Francisco Sánchez Perago; fondo, de Dolores Reyes Moral. Sale a subasta por ciento cincuenta y cinco mil pesetas.

4.<sup>a</sup> Casa señalada con el número 15 de la calle de Almargen, de 238 metros 40 centímetros cuadrados, destinada a vivienda y garaje, con un huerto de 63 metros cuadrados, lindante: derecha, entrando, huerto de la finca de su procedencia; izquierda, casa de Francisco Sánchez Peramo y callejón, que sirve de entrada a ambas; fondo, huerto de Francisco Villegas Martín. Sale a subasta por setenta y siete mil pesetas.

5.<sup>a</sup> Hacienda de labor y riego con unidad orgánica de explotación, con una superficie de 3 hectáreas 82 áreas 34 centiáreas, distribuidas en las parcelas siguientes:

A) Bancal de riego en el paraje La Cañada, de 22 áreas 60 centiáreas, lindante: Norte, de Francisco Aférez; Este, camino; Sur, de Antonio y María Callejón; Oeste, de José Martínez.

B) Tierra de labor secano, de una hectárea 88 áreas 70 centiáreas, con un terreno inculto de 74 áreas 39 centiáreas en la Hoya de Ocaña y lindante: Norte, terreno comunal; Este, de Francisco Montoya Martín y Francisco Bravo Maldonado; Sur, de Francisco Callejón García; Oeste, herederos de Francisco García, Ana Benigna Callejón, Antonio Rubio y Rambla de la Fuente.

C) Dos bancales con parras y uno con álamos, todos de riego, en el paraje de Las Fuentes, con una superficie de 13 áreas 58 centiáreas, lindante: Norte, La Canaleja; Este, de Dolores Villegas; Sur, camino de la Sierra; Oeste, barranco de Las Fuentes.

D) Tierra secana de labor en el barranco de Las Fuentes, de 62 áreas 90 centiáreas, lindante: Norte, de Gabriel Gómez Villegas; Este y Oeste, terreno comunal; Sur, otra de la misma testamentaria.

E) Un bancal y varias paratas de tierra de riego, de 9 celemines, con un secano de tres, o sea en total 20 áreas 17 centiáreas, en la Vega de Colín, paraje de La Canaleja, lindante: Norte, La Canaleja; Este y Oeste, de Ana Villegas Martín; Sur, de Antonio Rubio. Sale a subasta por la suma de trescientas treinta y cinco mil pesetas.

6.<sup>a</sup> Tierra de riego eventual en Los Derramaderos de Cabrile, al paraje llamado Cortijo del Escribano, de una hectárea 23 áreas, según el título, y dos hectáreas, según reciente medición, lindante: Norte, de José Palmero Sánchez y Diego Villegas, Este, La Loma de Onayar; Sur, de Gabriel Herrado Maldonado; Oeste, acequia. Sale a subasta por la suma de doscientas trece mil pesetas.

Dado en la ciudad de Almería a cuatro de septiembre de mil novecientos sesenta y uno.—El Juez, Rafael Casares.—El Secretario.—7.241.

#### BARCELONA

En virtud de lo dispuesto por el señor Juez de Primera Instancia del Juzgado número once de Barcelona, en proveído de fecha treinta y uno de agosto del corriente año, dictado en los autos de procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, promovidos por don José Solé Pijuan, don Teodoro Hernández Gimeno, don Camilo Novell Porta, don Ramón Batalla Sadurni y don José Palau Vallverdú, por el presente se anuncia la venta en pública subasta, por primera vez y término de veinte días, de la siguiente finca hipotecada a la seguridad del crédito reclamado y a que se refiere la demanda:

«Un edificio en construcción, compuesto de dos cuerpos unidos con escalera independiente cada uno, sito en la ciudad de Hospitalet de Llobregat, el cual constará, cuando esté terminado, de planta baja y dos pisos de altura. Uno de dichos cuer-

pos tiene, frente a la calle Lloplis, donde le corresponden los números 1 y 3, y a la Riera Blanca, donde tendrá el número 108, y tendrá en la planta baja una tienda y tres viviendas y cuatro viviendas en las demás plantas, siendo la superficie edificada en cada planta 260 metros cuadrados. Y el otro cuerpo, que solamente tiene frente a la calle Lloplis, en la que le corresponde el número 5, tendrá tres viviendas en cada planta, siendo la superficie edificada de 153 metros cuadrados en cada una. El solar o porción de terreno en que se está construyendo el edificio ocupa una superficie total de quinientos veintitrés metros, equivalentes a trece mil novecientos cuarenta y nueve palmos cuadrados, y linda: por el Norte, frente principal, con la calle de Lloplis; por la izquierda, entrando, Este, otro frente, parte con el chaflán que forma dicha calle con la Riera Blanca y parte con estr.; por la derecha, Oeste, con finca de don Ramón Busom y doña Esperanza Lloplis; y por el fondo, Sur, parte con Nicolás Montesinos, parte con don Manuel Gallami, parte con otra finca del mismo compareciente señor Rodríguez, parte con herederos de doña Ana Marlegos y parte con don Vicente Pardo.

Inscrito en el Registro de la Propiedad de San Feliu de Llobregat, en el tomo 1.312 del archivo, libro 180 de Hospitalet, folios 93 y 87, fincas números 9.106 y 9.103, inscripciones primera y segunda.

Inscrita la hipoteca en el tomo 1.530 del archivo, libro 230 del Ayuntamiento de Hospitalet de Llobregat, folio 19, finca 12.128, e inscripción segunda del propio Registro de la Propiedad de San Feliu de Llobregat en fecha 21 de abril de 1959.

Valorada la descrita finca en la escritura de constitución de hipoteca, en la cantidad de un millón setecientos mil pesetas.

La celebración del remate tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en el Palacio de Justicia—Salón de Victor Pradera, piso bajo—, el día catorce de octubre próximo, a las once horas treinta minutos de su mañana, bajo las condiciones siguientes:

Primera. No se admitirá postura inferior al tipo de tasación o valoración de la finca de cuya subasta se trata.

Segunda. Para tomar parte en la subasta, deberán los licitadores consignar previamente en la mesa del Juzgado o en el establecimiento público destinado al efecto, una cantidad igual, por lo menos, al diez por ciento efectivo del valor de la finca objeto de subasta, sin cuyo requisito no serán admitidos.

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

Barcelona, treinta y uno de agosto de mil novecientos sesenta y uno.—El Secretario, Federico Sainz de Robles.—7.251.

#### MADRID

Por el presente, y en virtud de providencia dictada por el señor Juez de Primera Instancia número 14 de esta capital en los autos de procedimiento especial sumario promovidos a nombre de don Vicente González y González contra don Romualdo Gil Ortiz Villalobos, sobre reclamación de un préstamo hipotecario, se sa-

ca a la venta en pública subasta, por segunda vez, término de veinte días y precio de ciento ochenta y siete mil quinientas pesetas, la finca siguiente:

Solar o terreno en término de El Molar, al sitio del callejón de las Cancheras, en el kilómetro 42,250 de la carretera de Francia; que mide una superficie de dos mil metros cuadrados, igual a veinticinco mil setecientos sesenta pies, también cuadrados, y linda: Por su frente, al Sur, en línea de veintiocho metros, con dicha carretera; derecha, entrando, al Este, en línea de setenta y dos metros, con finca de don Ramón de la Morena Daganzo; izquierda, al Oeste, en otra línea igual, con terreno de Guillermo Paris, y por el fondo, al Sur, en línea de veintiocho metros, con el mismo Guillermo Paris y el de Eduardo Valladares. Sobre dicho terreno se han construido las siguientes edificaciones: Un hotel de dos plantas, la baja compuesta de sala, porche, comedor, dos dormitorios, cocina, despensa y retrete, y la planta primera, compuesta de cuatro dormitorios, baja y terraza, teniendo nueve metros cincuenta centímetros de frente por diez setenta centímetros de fondo. Al fondo del solar, a la derecha, existe construido un gallinero de diez metros de frente por tres de fondo; y otra casa de dos plantas, decándose la primera a vivienda y la segunda a cámara. Ocupa todo el solar una superficie de dos mil metros 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 uno, se ha señalado el día diecisiete de octubre próximo, a las doce horas, anunciándose por medio del presente y previniéndose: Que para tomar parte en la subasta deberán consignar los licitadores previamente el diez por ciento, 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 la certificación del Registro, a que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, se hallará de manifiesto en Secretaría, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación, y 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 publicación en el «Boletín Oficial del Estado» se expide el presente en Madrid a 9 de septiembre de 1961.—El Juez de Primera Instancia accidental, Alfonso Algara.—El Secretario, Manuel Comellas.—7.254.

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

Una explotación agrícola, hacienda o labor denominada «Casa de la Era», sita en término de Olmedilla de Alarcón (Cuenca), que consta de casa, compuesta de varias dependencias para el labrador

y para el dueño, con cuadras, corral y pajar y otras dependencias, midiendo la edificación unos doscientos metros cuadrados. Está compuesta esta labor de una superficie de trescientas cuarenta y seis hectáreas setenta y ocho áreas ochenta y una centiáreas, que equivalen a mil setenta y siete almudes aproximadamente, la cual superficie está dividida en los siguientes cultivos o aprovechamientos: sesenta y cuatro hectáreas cuarenta áreas se dedican a terreno de monte pinar; diez hectáreas son terreno llano para pastos; cinco hectáreas están plantadas de viña, y el resto, de doscientas sesenta y siete hectáreas treinta y ocho áreas ochenta y una centiáreas son terrenos de labor seco o cereales. Las diferentes parcelas de que consta se encuentran situadas dentro de los siguientes linderos generales: al Saliente, con la hacienda o labor denominada «El Sabinar», de la propiedad de don Pedro Saiz Montejano; por el Mediodía, con la carretera general de Madrid a Valencia; por el Poniente, el llamado Pozo de la Nieve, ruedos y algunos propietarios de Olmedilla de Alarcón y camino de este último pueblo al de Barchin del Hoyo, y por el Norte, el mismo camino, que se prolonga y rodea la finca, terreno de la «Sociedad Hidroeléctrica Española» y término de Barchin del Hoyo.

Dicha explotación agrícola se compone de noventa fincas o parcelas, cuya descripción se hace en la escritura base del procedimiento, otorgada en Madrid a catorce de octubre de mil novecientos cincuenta y ocho ante el Notario don Luis Sierra Bermejo, y se da aquí por reproducida; constando inscrita en el Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar, en el tomo 461 del archivo, libro VI del Ayuntamiento de Olmedilla de Alarcón, folio 55 vuelto, finca número 515, inscripción tercera, habiéndose denegado la inscripción de 64 áreas de la cabida de la finca o parcela número 16, de la que integran la indicada explotación agrícola.

Para la celebración de dicha subasta se ha señalado el día veinte de octubre próximo, a las doce horas de su mañana, en el local de este Juzgado de Primera Instancia número dos de Madrid, sito en la calle del General Castaños, número uno.

Servirá de tipo para la subasta el de un millón doscientas mil pesetas, fijado en la escritura base del procedimiento, no admitiéndose posturas que no cubran dicho tipo.

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

Los autos y la certificación del Registro, a que se refiere la regla cuarta de dicho artículo ciento treinta y uno, 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 de los actores continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Y para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» se expide el presente en Madrid a seis de septiembre de mil novecientos sesenta y uno.—El Secretario, P. D. Mario Moreno.—Visto bueno, el Juez de Primera Instancia (ilegible).—7.239.

Por el presente se hace saber que en el expediente que se tramita ante este Juzgado de Primera Instancia número once, al amparo de la Ley de 26 de julio de 1922, sobre suspensión de pagos de la Sociedad «Jiménez Ontiveros y Solís, So-

ciudad Anónima», domiciliada en esta capital, calle de García Paredes, número 78, se ha acordado convocar a los acreedores de la expresada Sociedad a Junta general, que tendrá lugar en el edificio de los Juzgados de Primera Instancia de esta capital, sito en la calle del General Castaños, número 1, el día tres de noviembre próximo, a las cuatro y media de su tarde.

Dado en Madrid y para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» a cuatro de septiembre de 1961.—El Juez.—El Secretario.—7.240.

#### RIANO

Don José Antonio Jiménez-Alfaro Giralt, Juez de Primera Instancia de la villa de Riaño y su partido.

Hago saber: Que en este Juzgado se han practicado diligencias de oficio de prevención de abintestado, y se tramita el consiguiente juicio universal por fallecimiento abintestado de doña Eugenia Alvarez Rodriguez, natural de Peñosa del Rey, de sesenta y seis años de edad, viuda de don Andrés Martín Gutiérrez, digo, Martín Andrés Gutiérrez, y vecina de esta villa de Riaño, sin profesión especial, e hija de Elvira.

Habiéndose publicado primeros edictos y no personándose nadie en el plazo concedido, por no tener parientes conocidos, se publica este segundo por término de veinte días, contados desde la fecha de su publicación, haciendo un llamamiento para que comparezcan ante este Juzgado los que se crean con derecho a la sucesión del causante.

Dado en la villa de Riaño a ocho de septiembre de mil novecientos sesenta y uno.—El Juez, José Antonio Jiménez-Alfaro.—El Secretario (ilegible).—3.889.

#### SEVILLA

Don Ricardo Alvarez Abundancia, Magistrado, Juez de Primera Instancia número cuatro de esta capital,

Hago saber: Que llevando a cabo lo acordado en providencia de este día, dictada en el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, promovido por el Banco Español de Crédito, S. A., contra don Fernando y don Emilio Rubio Ortega, se anuncia la venta

en pública subasta, por tercera vez, término de veinte días, sin sujeción a tipo, y demás condiciones que se dirán, de la finca especialmente hipotecada siguiente:

«Una fábrica de harinas situada en la villa de Constantina, en la calle llamada de los Molinos o Puente de la Yedra. Tiene dos molinos en cilindros de 600 por 220 y la instalación completa de una fábrica de harinas moderna con capacidad de 10.000 kilos de trigo en veinticuatro horas. Linda: por la derecha, con el río llamado de la Villa; por la izquierda, con la calle de Sevilla, a que hace esquina, y por el fondo, con tierras del molino de doña Manuela Salamanca, que adquirió de don Antonio DÍGUEZ. Consta de una superficie de seiscientos metros cuadrados.»

Para su remate, que tendrá lugar ante este Juzgado, sito en el Palacio de Justicia, calle Almirante Apodaca, se ha señalado el día ocho de noviembre próximo, a las once de su mañana, bajo las siguientes condiciones:

Primera.—La finca sale a subasta, por ser tercera vez, sin sujeción a tipo, y para tomar parte en la misma deberán los licitadores consignar previamente en la Mesa del Juzgado o en el establecimiento destinado al efecto, por lo menos la cantidad de ciento cuarenta y un mil ciento cincuenta y ocho pesetas con veinticinco céntimos, o sea el diez por ciento de la suma que sirvió de tipo para la segunda subasta, sin cuyo requisito no será admitido postor alguno.

Segunda.—Los autos y la certificación del Registro, a que se refiere la regla cuarta de expresado artículo, están de manifiesto en la Secretaría. Se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación, y 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 Sevilla a cuatro de septiembre de mil novecientos sesenta y uno.—Ricardo A. Abundancia.—El Secretario, Antonio Jiménez.—Rubricados.—7.265.

#### VALENCIA

En virtud de lo acordado por proveído de esta fecha, dictado por el señor Juez de Primera Instancia del número uno de

Valencia, en los autos incidentales de pobreza promovidos por doña María de las Nieves Fernández-Montenegro Ferran para solicitar a su favor la declaración de herederos abintestado de doña María y doña Josefa Fernández Asensi, entablar los procedimientos oportunos y ejercitar las acciones pertinentes, incluso, si a ello hubiere lugar, las de nulidad, ineficacia o inexistencia de testamento de las expresadas causantes, si lo hubiere; promover, en su caso, los juicios pertinentes y litigar contra las personas que pudieran aparecer en posesión de todos o parte de los bienes integrantes de aquellas herencias, si existieren, para determinarlos y conseguir la posesión y dominio de ellos por acción reivindicatoria o por la que procediere, y para que a todos los expresados fines y demás que relacionados con ello procedan, pueda formular las oportunas peticiones y entablar los reglamentarios juicios o procedimientos, tanto en jurisdicción voluntaria como en contenciosa y contra cualesquiera personas que pudieran hallarse en posesión de bienes de las citadas herencias o se creyeren con algún interés o derecho a las mismas; por la presente se emplaza a las personas desconocidas que puedan tener interés en las herencias expresadas de doña María y doña Josefa Fernández Asensi para que dentro de nueve días comparezcan en estos autos, personándose en forma, apercibiéndoles que si no comparecen les parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho.

Dado en Valencia a once de septiembre de mil novecientos sesenta y uno.—El Secretario (ilegible).—3.894.

#### REQUISITORIAS

#### ANULACIONES

#### Juzgados militares

La Comandancia de Marina de Melilla deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en causa número 125 de 1960, Andrés Nequera Piñero.—(3.600).

El Juzgado de Instrucción de Santa Coloma de Farnés deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en sumario número 145 de 1961, José Balta Dorca. (3.599).

## V. Anuncios

### PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

#### Servicios de Asistencia Técnica de las Naciones Unidas

#### Vacantes

La Dirección General de Organismos Internacionales del Ministerio de Asuntos Exteriores comunica a esta Presidencia del Gobierno que el Centro Europeo de Investigación Nuclear (C. E. R. N.) ha convocado las vacantes que se relacionan seguidamente:

Título: Secretaria I.

Formación y experiencia: Instrucción de grado secundario o equivalente. Conocimientos del italiano y francés así como de la lengua inglesa, que debe ser la de nacimiento; cinco años por lo menos de experiencia práctica en trabajos de secretaría, etc.

Remuneración: De 11.400 a 13.560 francos suizos anuales.

Título: Empleado de oficina.

Formación y experiencia: Buena instrucción general. Buena experiencia en trabajos administrativos en general, etc.

Remuneración: De 9.360 a 11.760 francos suizos anuales.

Título: Secretario de grupo.

Formación y experiencia: Instrucción de grado secundario y varios años de experiencia como secretario, etc.

Remuneración: De 11.400 a 13.560 francos suizos anuales.

Título: Cablista especializado.

Formación y experiencia: Aprendizaje completo de electricista o en electrónica y unos cinco años de experiencia práctica, etc.

Remuneración: De 11.400 a 13.560 francos suizos anuales.

Título: Físico superior.

Formación y experiencia: Físico superior experimental, que posea una experiencia general amplia y demuestre iniciativa, etc.

Remuneración: De 22.620 a 30.780 francos suizos anuales.

Título: Técnico de laboratorio I.

Formación y experiencia: Diploma en electrónica de una Escuela Técnica de segundo grado o formación equivalente, etcétera.

Remuneración: De 13.380 a 15.900 francos suizos anuales.

Título: Técnico de laboratorio II/I.

Formación y experiencia: Formación profesional de segundo grado o equivalente. Excelente experiencia en mecánica, etc.

Remuneración: De 11.400 a 15.900 francos suizos anuales.