

IV. Administración de Justicia

TRIBUNAL SUPREMO

SALA PRIMERA

Sentencias

En la villa de Madrid a 25 de febrero de 1961; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Tarragona y ante la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona por don Miles y don Antonio Dalmáu Moncau, funcionario y agricultor, vecinos de Tarragona, y de Nou de Gayá, respectivamente, con don Francisco Picó Verdú y don Esteban Solá Farré, industrial y camarero, vecinos de Reus y de Tarragona, respectivamente, sobre resolución de contrato de arrendamiento; pendiente ante Nos en virtud de recursos por injusticia notoria interpuestos por los expresados demandados señores Picó y Solá, representados por los Procuradores don Fernando Aguilar Gallana y don Manuel Antón Garrido, con la dirección de los Letrados don Salvador Grau Fernández y don Santiago Segura Fernas, respectivamente; habiendo comparecido, como recurridos, los demandantes señores Dalmáu, representados y defendidos por el Procurador don Carlos de Zulueta y Cebrián y el Abogado don José María Pou de Avilés, siendo éste sustituido en el acto de la vista por su compañero don Enrique Andréu:

RESULTANDO que mediante escrito de 8 de agosto de 1957, presentado en el Juzgado de Primera Instancia de Tarragona, el Procurador don Antonio Elias Riera, a nombre de don Miles y don Antonio Dalmáu Moncau, formuló demanda contra don Francisco Picó Verdú y don Esteban Solá, que apoyó sustancialmente en los siguientes hechos:

Primero. Que los actores eran copropietarios de la casa número 40 de la avenida del Generalísimo, de Tarragona, compuesta de planta baja y cuatro pisos.

Segundo. Que la planta baja de dicha casa estaba compuesta de dos amplios locales, separados por la caja de escalera, con puertas directas a la calle, por donde tenían acceso, adecuados para el establecimiento de un negocio abierto al público, sin que contasen con dependencias destinadas a vivienda.

Tercero. Que al finalizar la guerra de Liberación, el señor Picó se puso en relación con don Miles Dalmáu para arrendar el local entrando, izquierda, a dicha casa, para el establecimiento de una tienda de venta de helados y refrescos; dicho demandante, que actuaba como copropietario y administrador del inmueble, accedió a ceder en arriendo el local, conviniéndose el contrato verbalmente y en los siguientes términos:

a) El contrato se convino en favor del expresado demandado, a nombre del cual se estableció el negocio, habiéndose extendido siempre a su nombre los recibos de alquiler.

b) Se estipuló por renta la cantidad mensual de 250 pesetas, pagaderas por adelantado; y

c) Se arrendó el local para el establecimiento de una tienda de venta de helados, autorizándose al señor Picó para poder instalar en el mismo los aparatos precisos para el funcionamiento del negocio, siempre que no causaran ruidos que pudieran molestar al vecindario.

Cuarto. Que al propio tiempo de arrendar el local y al tener que disponer de domicilio en Tarragona para explotar el negocio e instalar en el local, alquiló el señor Picó de don Miles Dalmáu el piso entresuelo de la misma casa para destinario a vivienda de su familia, conviniéndose por renta la cantidad mensual de 175 pesetas, pagaderas por adelantado, y formulándose los recibos del piso a nombre de su hijo, por haberlo así solicitado.

Quinto. Que concertado el arriendo del local y piso, el señor Picó instaló la tienda de venta de helados, que pasó a explotar con la colaboración de su hijo, los cuales efectuaban no solamente los exiges la índole del negocio, actuando trabajos de dirección, sino todos cuantos como dueño del establecimiento y pasando a ocupar el piso que había arrendado en la misma casa.

Sexto. Que en la forma indicada el señor Picó explotó el negocio hasta el mes de junio, aproximadamente, del año 1947, en que dejaron el piso para trasladarse nuevamente la familia Pisó a Reus, en donde ahora vivían; con tal motivo, el señor Picó no acudió al local, dejándolo totalmente en manos de don Esteban Solá, que es quien realmente lo había venido disfrutando con exclusividad desde hacía unos nueve años; el negocio, al pasar a manos del señor Solá, experimentó una nueva orientación, pues se dotó al establecimiento de mejoras, el negocio adquirió una mayor importancia al colocar mesas y sillas en la calle, y desde entonces se sirvieron además de helados, aperitivos de toda clase, pasándose a vender sus productos a mayoristas; que el señor Solá se hizo cargo del negocio realizando exclusivamente todas las funciones que correspondían al verdadero dueño del establecimiento, lo que efectuaba ayudado de su esposa y otros familiares y empleados, apareciendo públicamente como propietario del establecimiento, pagando las facturas y salarios, contratando el personal, y con los hoteles y demás establecimiento el suministro de helados y refrescos y los servicios de toda clase de operarios una prueba bien expresiva de que el negocio, a pesar de ir a nombre del señor Picó, pertenecía realmente al señor Solá, se tenía en el hecho de que recientemente trasladó la maquinaria de elaboración de helados que tenía instalada en el local de autos, a otro, construido en el solar de su propiedad, en el número 17 de la calle de Lauria, de Tarragona, que adquirió a nombre de su esposa en escritura otorgada con fecha 18 de agosto de 1956, así como el haber adquirido recientemente el señor Solá una moto-carro, inscrita a su nombre en Obras Públicas, con la que hacía el reparto de helados y refrescos; ni la más mínima referencia se hizo a la parte actora respecto al cambio de titular del negocio, y menos aún se pidió autorización para ello; y todas esas circunstancias ponían de relieve que el señor Picó traspasó el negocio al señor Solá, o bien lo subarrendó.

Séptimo. Que los demandados se habían confabulado para ocultar por todos los medios, la realidad del traspaso o subarriendo del local de autos; al haber continuado grandando el negocio y pagar la contribución a nombre del señor Picó, teniendo tal vez afiliado al señor Solá a los seguros sociales, como si fuera un emplea-

do, o suscribiendo los documentos que más podían comprometerle a nombre del señor Picó, o bien otorgando éste a favor del señor Solá una escritura de mandato con las más amplias facultades de gestión y administración, ya que eran los procedimientos comúnmente utilizados para ocultar la realidad del traspaso o subarriendo.

Octavo. Que el hecho de continuar el negocio funcionando a nombre del demandado, hizo que de momento los demandantes no se percataran de la realidad de la cesión, al seguir desenvolviéndose igualmente el negocio con la variante de que en vez de explotarlo el señor Picó lo hacía el que resultó llamarse don Esteban Solá, con el que esta parte no había tenido la más mínima relación; al transcurrir el tiempo, el señor Dalmáu fué reparando que al señor Picó no se veía para nada en el local, habiendo dejado de tener en el negocio la más mínima intervención, y que el señor Solá actuaba, cada vez con mayor evidencia, como verdadero dueño del establecimiento, lo que hizo pensar a los actores sobre la existencia real de un traspaso o subarriendo. En derecho invocó las causas segunda y tercera del artículo 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos anterior y segunda y quinta de la Ley vigente, terminando por suplicar se dictara sentencia declarando resuelto el contrato de arrendamiento de los bajos, entrando, izquierda, de la casa dicha, y, en su consecuencia, se condenase a los demandados a estar y pasar por dicha declaración y a que dejasen dentro del plazo legal libre y vacuo el referido local a disposición de los propietarios y se les condenase asimismo al pago de las costas procesales.

RESULTANDO que admitida a trámite la demanda y emplazados los demandados, el procurador don José María Vidal Barenys, comparecido en representación de don Francisco Picó Verdú y don Esteban Solá Farré, presentó escrito de contestación de 24 de agosto de 1957, consignando en lo esencial bajo el capítulo de hechos: Que estaba conforme con lo expuesto en los hechos primero, segundo y tercero de la demanda; que también estaba de acuerdo con el hecho cuarto, con la aclaración de que cuando se arrendó el entresuelo de referencia, lo hizo el hijo de don Francisco Picó Verdú, que entonces, por no tener todavía el padre el negocio que después instaló en Martí Folguera, 8, de Reus, estaba especialmente encargado del establecimiento de autos, bajo la dirección de su padre y único propietario, teniendo luego que pasar a encargado de la fábrica de helados y productos de pastelería, donde seguía actualmente; y es más, fue entonces cuando dejó a disposición de los actores el expresado piso que hubiera podido conservar, ya que siempre había tenido algún quehacer en Tarragona, bien para tareas del negocio, bien para la educación de sus hijos, nietos del demandado señor Picó; que respecto al hecho quinto, no estaba conforme con la alegación adversa de arriendo conjunto de local y piso, pues fueron dos locaciones distintas; que negaba el hecho sexto de la demanda; el primer establecimiento de helados de alguna importancia que instaló don Francisco Picó en aquella provincia fué el todavía radicado en la ciudad de Reus, calle Llovera, número 43, varios años antes de 1936; meses después de la liberación

de Tarragona inauguró el local de autos, que inicialmente, al igual que el nombrado establecimiento de Reus, tenía unas modestas instalaciones de fabricación de helados; después, hacia 1943, el señor Pico, siempre progresando en el desenvolvimiento de sus negocios, instaló también en Reus, rambra de Aragón, número 14, su fábrica de artículos de pastelería; más tarde, hacia 1947, creó la fábrica del arrabal de Martí Folguera, número 8, de Reus, en la que reunió y centralizó toda la fabricación de helados y pastelería, quedando los locales de Llovera, número 43 para venta de helados y refrescos exclusivamente, como el local de autos; las dependencias de rambra de Aragón, número 14 de Reus, fueron destinadas a almacén de géneros, y en Tarragona para tal misión fué preciso arrendar un local en la calle de Lauria, número 17, para depósito y fondo de distribución de géneros en esta población; de tales datos fácilmente podía aquilatarse la imposibilidad material de que el propietario del negocio con todas sus sucursales o secciones expresadas, pudiera materialmente estar presente en todos y cada una de ellas, pues lo único que cabía era la alta dirección de los mismos, confiando el cuidado de cada establecimiento, sin perjuicio de la inspección personal tan reiterada como se precisase, a dependientes encargados de entera confianza, que hicieran factible el desarrollo de los negocios del señor Pico, en íntima colaboración con el mismo, y siempre bajo su suprema y única autoridad y dirección; que los hechos que los actores exponen acreditativos de traspaso o subarriendo, son los siguientes:

a) Que hacia nueve años que el negocio de autos del señor Pico pasó a manos del señor Solá, quien realizaba las funciones que correspondían al dueño del establecimiento, lo que efectuaba ayudado de su esposa y otros familiares o empleados; todo esto era falso; el negocio de Tarragona seguía perteneciendo al señor Pico, quien en el establecimiento de autos, donde antes tenía de dependiente encargado a su propio hijo don Jaime Pico Verdú, tenía ahora a don Esteban Solá, por precisar al hijo como dirigente de la fábrica central de helados y artículos de pastelería que la Casa Pico tenía en Reus, calle de Martí Folguera, número 8, distribuidora de dichos productos fabricados a sus establecimientos o sucursales de Tarragona y Reus y demás clientes a causa de la instalación de la cual tuvo lugar precisamente el cambio de personal aludido; a mayor abundamiento, al frente del establecimiento de venta de helados y refrescos que el señor Pico tenía en Reus, calle Llovera, número 43, estaba otra dependiente encargada, la señorita Teresa Aiaza Gregués, y como dependiente encargado del almacén de géneros de rambra de Aragón, número 8, de Reus, estaba don Leandro Voltas Gracia; en el mismo edificio de la calle de Martí Folguera, número 8, de Reus, radicaba el despacho y dirección del negocio y establecimiento del señor Pico, quien personalmente dirigía su cada día más extenso acervo comercial; el señor Solá ejercía todas las funciones propias de un dependiente encargado y cuantas especialmente le encomendaba el propietario del negocio, pues, en esencia, los empleados o dependientes de las casas comerciales, especialmente los principales y más aún si hacen de encargados del dueño, es lógico y natural que obren por delegación del mismo en muchos casos, ya que la misión principal de un dependiente es descargar al dueño de tareas que de otra suerte tendría que verificar éste personalmente; nadie que conozca el mecanismo de los negocios podrá extrañarse de que como mayores sean y a medida que aumenten sus sucursales o nuevos establecimientos o instalaciones, máxime si radican en diferentes poblaciones mayores serán las facultades que habrán de tener los encargados, para que los diversos establecimientos puedan

funcionar debidamente, ante la imposibilidad de que el dueño de todo pueda estar en todo personalmente; siendo absurda la imputación de que los familiares del señor Solá le ayudaban en el negocio de autos, por cuanto la hermana de dicho señor era empleada del señor Pico, y si alguna vez la esposa de ese dependiente encargado le ayudaba en su labor, bien en algún rato de aglomeración de clientela, bien para que el esposo pudiera ir un momento a comer, dejar a persona de su confianza en la caja de la que el señor Solá era responsable frente al dueño, eran hechos normalísimos en esta clase de negocios; y

b) Las restantes imputaciones adversas son el haber comprado la esposa del señor Solá un solar en la calle de Lauria, número 17, de Tarragona, y el propio esposo una moto-carro a su nombre; por lo visto para los demandantes, ni la esposa del señor Solá ni éste podían comprar, respectivamente, un solar y una moto-carro, si no era a base de ser el señor Solá el dueño del negocio de autos; precisamente para reparto de helados y refrescos es inadecuada e inútil una moto-carro, en especial para estar, como suporan los adversos, al servicio de un establecimiento dedicado exclusivamente a la venta al detall de los expresados artículos, y el hecho de que en una época de escasez de locales arrendables, la esposa del señor Solá hubiese arrendado al señor Pico su local de la calle de Lauria antes que a otro por precisarlo como depósito de géneros, parecía cosa tan razonable y lógica que lo extraño sería se hubiese procedido de diversa forma; en el referido local se iba a construir una casa de renta limitada, con tres viviendas, y los bajos eran destinados para el uso indicado del negocio del señor Pico, quien tenía necesidad de un almacén cercano a su establecimiento, y el que perteneciera a la esposa de su encargado no habría de ser obstáculo o inconveniente alguno; que negaba el hecho séptimo de la demanda; todas las contribuciones, impuestos o arbitrios estatales, municipales o de cualquier clase, habían recaído siempre y recaían sobre don Francisco Pico Verdú, único dueño del negocio de autos, y demostraba este extremo con recibos de la contribución industrial, Cámara Oficial de Comercio, Gremio Sindical de Hostelería y Similares, sobre Concierto Municipal, Ley de Bases, liquidación de utilidades, tarifa tercera, del local de autos, acta de la Inspección Veterinaria de la Lecha y acta de comprobación y certificado de revisión de la inscripción en el Censo Industrial, que acompañaba, y que el hecho octavo de la demanda quedaba desmentido con lo constatado en los hechos precedentes. Adujo fundamentos de derecho, y suplicó se dictara sentencia desestimando la demanda en todas sus partes, absolviendo, en consecuencia, de la misma a los demandados e imponiendo a los actores las costas de este procedimiento. Y acompañó los documentos a que se hace referencia en los hechos:

RESULTANDO que recibido el pleito a prueba se practicó la que, propuesta por las partes, fué declarada pertinente y entre ellas la siguiente documental:

Folio 276: Certificación del Instituto Nacional de Previsión, Delegación Provincial de Tarragona, en la que se hace constar que la Empresa Francisco Pico Verdú aparece afiliada a los Seguros sociales obligatorios, teniendo en situación de alta a los ocho productores que relacionaba, entre ellos don Esteban Solá Ferré, camarero, que fué alta en 2 de noviembre de 1951 y seguía en activo, y que dicha Empresa, por lo que se refería a su centro de trabajo en Reus no aparecía afiliada.

Folio 277: Un documento en el que el Maestro Mayor del Gremio Comarcal de Hostelería y Similares de Tarragona hace constar que de los datos obrantes en ese Gremio, de las relaciones del mismo con el agremiado don Francisco Pico Verdú y de

las noticias fidedignas recogidas en relación con la verdadera titularidad del negocio de venta de helados y refrescos de que se trata, resultaba que el expresado negocio era propiedad del agremiado don Francisco Pico Verdú, quien tenía al frente del mismo, como encargado, a don Esteban Solá Ferré, sin que el Gremio conociese la existencia de traspaso, subarriendo u otro cambio de titularidad a favor de este último u otra persona, cosa que difícilmente pasaría desapercibida por dicha entidad gremial, y que tanto por su avanzada edad como por sus múltiples negocios no podía el señor Pico llevarlos personalmente y precisaba de la colaboración de familiares y empleados, siendo estos últimos de acuerdo con la reglamentación del trabajo del ramo, participes legales en los ingresos de los negocios en que estaban colocados:

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas y celebrada vista pública, el Juez de Primera Instancia de Tarragona con fecha 9 de diciembre de 1957 dictó sentencia por la que dando lugar a la demanda formulada por los hermanos Dalmáu Moncau contra don Francisco Pico Verdú y don Esteban Solá declaró resuelto el contrato de arrendamiento de los bajos, entrando izquierda, de la casa número 40 de la rambra del Generalísimo, de dicha ciudad, condenando a don Francisco Pico Verdú y don Esteban Solá a que dejasen libre y vacío el referido local a disposición de los propietarios, dentro del plazo legal, así como al pago de las costas procesales causadas:

RESULTANDO que apelada dicha sentencia por la representación de los demandados y sustanciada la alzada por sus trámites legales, la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona, con fecha 2 de junio de 1958 dictó sentencia confirmando la del Juzgado, sin hacer especial pronunciamiento respecto a las costas de segunda instancia:

RESULTANDO que constituyendo depósito de 1.000 pesetas, el Procurador don Fernando Aguilar Gallana, a nombre de don Francisco Pico Verdú, interpuso ante esta Sala contra la sentencia de la Audiencia, recurso por injusticia notoria, estableciendo los siguientes motivos:

Primero. Al amparo de la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos; infracción, por violación, del artículo 1.253 del Código Civil y de los artículos 1.204 y 1.205 del mismo cuerpo legal, violación de la doctrina legal establecida, entre otras, en las sentencias de este Alto Tribunal de 11 de octubre y 2 de noviembre de 1957 y 7 de 14 de mayo de 1958, e infracción por violación del artículo 1.214 del Código Civil y de la doctrina legal que consagra el principio *onus probandi incumbit actori*; exponiendo: A) Violación del artículo 1.253 del Código Civil por no existir para la presunción, apreciada como medio de prueba, el enlace preciso y directo que es obligado entre el hecho de que se parte y el que se deduce. 1) la sentencia que se impugna aparece fundamentada en una simple conjetura o suposición que no autoriza el hecho del que se hace desprender; para dicha sentencia, el que «al frente del local» se encuentre una persona que no es el arrendatario dueño del negocio establecido en el mismo «supone» una «cesión o traspaso operado clandestinamente»; tal situación la equipara y la encaja el fallo impugnado a la de introducción en el local arrendado de una tercera persona individual o jurídica en convivencia con el arrendatario para efectuar seguidamente la aplicación a la misma de la doctrina jurisprudencial que considera suficiente la aludida situación de convivencia para llegar a la resolución del contrato; en la tesis de la sentencia «no estar al frente» el arrendatario «dueño del negocio equivale a introducción de un tercero en el local arrendado»; se estima como suficiente aquel hecho de «no estar al frente» para establecer sin más la presunción de cesión o traspaso inconsentido.

dos; más en este recurso se ha de ver cómo entre el hecho negativo que se da por demostrado de «no estar al frente del local» y el que se trata de deducir de la cesión o traspaso inconscientes, no existe enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano, en la forma que exige el artículo 1.253 del Código Civil como indispensable para que la presunción «*ominis*» se pueda apreciar como medio de prueba, ya que entre ambos hechos citados falta relación directa y no concuerdan en el sentido de no poder aplicarse a ninguna otra circunstancia, y el haber apreciado como medio de prueba una presunción, faltando entre el hecho de que se parte y aquél otro que se trata de deducir el enlace preciso y directo que según las reglas del criterio humano, exige el precepto legal, supone una infracción del mismo por violación. 2) la casación puede prosperar cuando se impugna la existencia y realidad del hecho base o cuando la deducción no se ajusta a las reglas indeterminadas del criterio humano; así lo declaró este Alto Tribunal en la sentencia de 7 de mayo de 1958, y en la sentencia de 2 de noviembre de 1957, este mismo Alto Tribunal había declarado que «en casación y por ende en el recurso de injusticia notoria, puede impugnarse la prueba de presunciones en dos puntos: uno, existencia real del hecho del que ha de partir la inducción, y otro, la precisión y rigor lógico del enlace de ese hecho y del que se trata de demostrar, según se declaró en la sentencia de esta Sala de 9 de enero de 1947», y habiéndose basado la sentencia que se impugna en que de los hechos que afirma como base se «presupone» la cesión o traspaso operados clandestinamente, es impugnabile por el motivo que lo hace el recurrente, de la falta de precisión y rigor lógico del enlace entre aquel hecho base y el que se induce o presupone. 3) respecto a los requisitos de carácter necesario en las «presuposiciones *hominis seu iudicia*», se sostiene que sin tratar de desarrollar la teoría general y completa que informa la materia de la prueba por medio de presunciones, de tan alto interés científico, según la conocida obra de Hedemann «Las presunciones en el derecho», tiene que servir el objeto del presente recurso una somera referencia de tipo conceptual; según Mattiolo, la presunción es la «suposición de la verdad de un hecho ignorado, que la ley o el juez deduce por consecuencia indirecta de otro hecho conocido»; afirma este autor que son necesarias dos condiciones para que el juez pueda admitir las presunciones o «presuposiciones, *hominis seu iudicia*», una de derecho y otra de hecho, y han de ser graves, precisas y concordantes; en el Código Civil francés y en el Código italiano, las presunciones se definen como «las consecuencias que la ley o el juez deduce de un hecho conocido para llegar a un hecho ignorado»; nuestro Código dedica a este mismo tema de las presunciones simples o no establecidas por la ley los artículos 1.249 y 1.253, siendo en este último donde queda dispuesto que es requisito indispensable; que no se puede soslayar el del «enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano» entre el hecho demostrado y aquel que se trata de deducir. 4) la expresión «estar al frente de un local de negocio», merece un análisis que haga ver lo que exactamente quiera significar en el sentido normal y corriente que se le atribuye en la vida comercial; se está al frente de negocios aun estando en otro lugar y en el extranjero; si «estar al frente» se identifica como parece creerlo la sentencia recurrida, con la permanencia real y física del dueño de un negocio en el lugar o local, no están al frente de sus negocios en España ninguna de las empresas y comerciantes extranjeros, algunos muy poderosos, con casas mercantiles en nuestra país abiertas y acreditadas hace muchos años; el criterio racional y humano dice que se puede estar al frente de un negocio aunque en uno de los locales o establecimientos del dueño no esté permanentemente el mismo

sino un encargado o administrador; estar al frente de un negocio expresa jurídicamente una idea de responsabilidad que deriva de la titularidad del mismo y no se identifica con una situación física de permanencia; y 5) el hecho de no encontrarse el dueño del negocio al frente del local no «presupone» la cesión o traspaso operados clandestinamente; el art. 1.277 del Código Civil obliga a presumir, que la causa existe y es lícita, mientras no se pruebe lo contrario; son muchas las circunstancias, de muy diverso carácter, que pueden originar normalmente, dentro de la mayor licitud, la ausencia o falta de permanencia en el local del dueño de un negocio establecido en el mismo, como la necesidad por su parte de atender otros negocios del mismo o distinto ramo que posea, su edad avanzada, la enfermedad, los viajes, y aun el simple deseo de ausentarse si cree poder contar con un encargado o dependiente de confianza que lo atienda debidamente; y B) Violación de la doctrina legal establecida en las sentencias de este Alto Tribunal de 11 de octubre y 2 de noviembre de 1957 y 7 y 14 de mayo de 1958, de los artículos 1.204 y 1.205, del Código Civil, del artículo 1.214 del mismo Cuerpo legal, de la doctrina legal consagrada del principio «onus probandi incumbit actori» e inaplicación de los artículos 292 al 294, ambos inclusive, del Código de Comercio; este Tribunal tiene declarado que «la estimación de las presunciones ha de ajustarse a lo que la naturaleza de las mismas, definida por la ley y por la jurisprudencia, exige», precisando que el enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano y la doctrina de ese mismo Tribunal «ha de consistir en la conexión y congruencia entre ambos hechos, de suerte que la realidad de uno conduzca el conocimiento del otro, por ser la relación entre ellos concordante y no poder aplicarse a varias circunstancias». (Sentencia de 7 de mayo de 1958), que no hay subarriendo cuando «las actividades que se aprecian a través de los autos no son otras que las propias de un mandato mercantil, cuyo comisionista obra en nombre de su principal; es decir, una gestión de negocio por cuenta ajena». (Sentencia 11 octubre de 1957), y que la estimación de un subarriendo o una cesión no es lógica cuando aparece deducida de «simples conjeturas sin base suficiente de conexión y enlace en forma que su realidad conduzca necesariamente al conocimiento del hecho deducido». (Sentencia 2 de noviembre de 1957), cuya doctrina, estima esta parte, ha sido violada. 2) en contra de lo que es norma general en materia de prueba y aparece consagrado por la doctrina legal, en aplicación del principio «onus probandi incumbit actori», que es el mismo que informa el artículo 1.214 del Código Civil, la sentencia impugnada deja constancia de que en pleito se omitió la historia documentada de la contratación efectuada a partir del año 1947 en que se afirma que el arrendatario trasladara su domicilio a Reus, y atribuye al demandado la carga de la prueba, en lugar de imponerla al demandante, al expresar que de haber reemplazo don Esteban Solá a don Francisco Picó en la dirección del establecimiento, de haberlo efectuado en otro concepto que no fuera el de dueño «en manos del demandado señor Picó estaba el demostrarlo», lo que supone imponer al demandado la carga de la prueba, contrariando e infringiendo el ya mencionado principio legal según el cual es el actor a quien incumbe la prueba de los hechos normalmente constitutivos de su demanda; no puede afirmarse que haya faltado la prueba relativa al hecho de contar el señor Picó con dos negocios de su propiedad, uno en Reus y otro en Tarragona, cual se acredita con certificación de la Administración de Rentas Públicas en que aparece que, a efectos de la contribución sobre utilidades de la riqueza mobiliaria por tarifa tercera, con referencia al año 1957; los artículos 292 al 294 del Código de Comercio tipifican la figura del auxiliar del comer-

ciante, que puede desempeñar las gestiones propias del tráfico mercantil a que se dedique su principal, en virtud de pacto escrito o verbal, obligando al mismo en las operaciones propias del ramo que determinadamente les tuviere encomendado, y autorizados para cobrar el importe de ventas y expedir recibos a nombre de su principal.

Segundo. Amparado en la causa cuarta del artículo 136 de dicha Ley; manifiesto error en la apreciación de la prueba, que se acredita por la documental que obra en los autos a los folios 117 al 130, ambos inclusive, 241, 269, 271 al 277 y 279; manifestando que a la vista de esos documentos no cabe sentar como cierto por inducción el hecho de un subarriendo o cesión operados clandestinamente, frente a lo que proclama toda la referida prueba documental; que nadie mejor que el Gremio al que un industrial pertenece puede advenir lo que el negocio o a la industria del mismo se refiere; la Ley de Reformas Tributarias de 27 de diciembre de 1957, ha consagrado el papel que a los gremios les toca desempeñar en materia tan importante como la fijación que el reparto de cuotas globales de contribución, basándose, como explícitamente reconoce el preámbulo de dicha disposición en que destacaran los conocimientos de vida interna del negocio que pueden poner de manifiesto los propios contribuyentes, con lo que en forma legal y solemne se proclama la verdad sabida de que los profesionales o industriales agrupados en cada profesión o industria son quienes mejor que nadie conocen la vida interna de sus negocios, y ellos atribuyen al gremio como elemento informador y de conocimiento, un rango de primer orden, pues, como agrega el ya mencionado preámbulo «en nuestro país se da la circunstancia afortunada de que el Movimiento Nacional ha hecho de la Sindicación un elemento básico de nuestra vida económica»; y el rango y la categoría que el gremio tiene como elemento informador de primer orden, queda negado y desconocido en la apreciación de la prueba que ha efectuado la Sala sentenciadora, que erróneamente, no ha acertado a apreciar en todo su valor real y alcance, en unión con el resto de la documental aportada, lo que manifiestamente se desprende de la certificación obrante al folio 277; cuando afirma y certifica que el traspaso o el subarriendo no existen es porque tiene los necesarios elementos de juicio sobre el particular y la total y absoluta certidumbre y convicción respecto a lo que informa:

RESULTANDO que constituyendo también depósito de 1.000 pesetas, el Procurador don Manuel Antón Garrico, a nombre de don Esteban Solá Farré, interpuso recurso por injusticia notoria, de acuerdo con los números tercero y cuarto del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, estableciendo los siguientes motivos:

Primero. Injusticia notoria por infracción de precepto y de doctrina legal, aduciendo que se considera infringido el artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; la cesión mediante precio constituye traspaso y se requiere como requisito esencial para la existencia de este contrato, entre los elementos personales, el cedente y el cesionario, y precisamente la sentencia recurrida considera cesionario al señor Solá, y por tanto uno de los elementos personales en el contrato, que por lo menos en cuanto a él se refiere nunca ha existido, pues no se ha subrogado en ningún derecho ni obligación que correspondían y en la actualidad corresponden a don Francisco Picó Verdú, y no al señor Solá, que ha sido y sigue siendo un simple encargado de aquel, como se demuestra por prueba documental aportada a autos, casada en documentos públicos y oficiales, algunos de ellos de fecha muy anterior a la iniciación de la litis y no han sido tenidos en cuenta por la sentencia recurrida; en autos consta certificación del Instituto Nacional de Previsión acredita-

liva de que don Esteban Solá Farré es un productor camarero al servicio de la empresa de don Francisco Picó Verdú, que fué dado de alta el 2 de noviembre de 1951 y que sigue en activo en el negocio; luego si el considerando primero de la sentencia recurrida establece que el señor Picó se encuentra al frente del local en cuestión desde hace varios años y por estario el señor Solá considera la Audiencia elementos suficientes para aplicar la prueba de presunción, se derrumba por sí sólo porque no ha existido tercera persona, ni individual ni jurídica, introducida en el local litigioso; falta el elemento personal de la cesión del traspaso o del subarriendo y la cita que se hace en ese considerando de la doctrina del Tribunal Supremo produce infracción de doctrina legal del artículo 29 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos; que la afirmación de la falta de presencia física del arrendatario del inmueble está destruido por la Inspección de Hacienda de la Provincia de Tarragona en su acta de Utilidades de la tarifa tercera, obrante al folio 128, en la que se manifiesta que constituida dicha Inspección en la calle Generalísimo, número 40, piso bajo, donde existen Helados y Horchatas Picó, al objeto de acomp. 1955, y presente don Francisco Picó Verdú, como titular fué requerido para facilitar el servicio; igualmente se ha de afirmar y resaltar ante esta Sala en cuanto al segundo considerando de la sentencia recurrida, que considera que para la historia comercial del arrendatario señor Picó no ha de tenerse en cuenta que a efectos fiscales, sociales, administrativos, de servicio telefónico y suministro de agua y energía eléctrica, los contratos continúan obrantes a su nombre, y esta parte considera interpretación errónea y aplicación indebida de tal disposición legal, pues bien claro el 3 de mayo de 1956 el señor Solá (folio 126), ante la Inspección Veterinaria, firma por orden; en el folio 128 es el interesado el que firma el acta de la Inspección de Hacienda precisamente en su establecimiento de Generalísimo, número 40, y el señor Solá no deja de ser un camarero de la empresa al servicio de ella desde el 2 de noviembre de 1951 (folio 276); además, en una ciudad como Tarragona, que no figura ciertamente entre las más populosas de España, se expide el certificado del Gremio Fiscal de Hoteles, Cafés y Similares; que se consideran interpretados erróneamente y con indebida aplicación los artículos 292, 293 y 294 del Código de Comercio, que autorizan a los comerciantes a encomendar a otras personas además de los factores el desempeño constante en su nombre y por su cuenta de alguna o algunas gestiones propias del tráfico a que se dediquen en virtud de pacto escrito o verbal, autorizándolas para regir una operación mercantil o alguna parte del giro y tráfico de su principal; hay probanza en autos de que el codemandado principal es hombre de varios negocios a los que atiende personalmente, y que el señor Solá es un simple camarero; que en la sentencia recurrida su cargo el «onus probandi» a los demandados, infringiéndose y violándose con esta tesis el artículo 710 del Código Civil; entre la doctrina de este Alto Tribunal de que «el mandato puede conferirse verbalmente» se citan las sentencias de 30 de octubre de 1908 y 29 de octubre de 1907; al hablar de documento o documento preconstitutivo de mandato, a un auxiliar del comerciante, se violan manifiestamente disposiciones legales e interpreta erróneamente y aplica indebidamente los artículos 292 al 294 del Código de Comercio, y, como consecuencia de ello saca el error final de considerar de aplicación el artículo 29, y en relación con el 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, invirtiendo igualmente la carga de la prueba al señor Solá y no aplicando la doctrina científica contenida en la sentencia de 11 de junio de 1956, que aun moviéndose dentro del régimen de presunción en el subarriendo inconsentido, no por ello puede llegarse a admitir la simple conjetura o

idiclos de prueba como base de corresponder la carga de la prueba al que afirma un hecho constitutivo de su derecho, según el artículo 1.214 del Código Civil, por lo que aunque sea por pruebas indirectas o presunciones es preciso demostrar los hechos justificativos del mismo.

Segundo. Manifiesto error en la apreciación de la prueba cuando se acredite por la documental obrante en autos (número 4.º del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos); exponiendo que en cuanto a la postura del señor Solá en estos autos, en los que ha sido demandado condenado incluso al pago de las costas en primera instancia, cree esta parte más que viable este segundo motivo al igual que el primero; en los antecedentes de este recurso, se ha podido ver que ni de la prueba documental aportada de adverso ni de la aportada en la contestación a la demanda, sale una conclusión de que el señor Solá sea subarrendatario, cesionario, ni haya traspasado los locales litigiosos; tan es así esta afirmación que en la sentencia recurrida se tiene que acudir en el primer considerando al régimen de presunciones para considerar congruente el fallo con los considerandos de la misma; pero ni aun en el régimen de presunciones puede establecerse una sentencia condenatoria para el señor Solá, poniéndose a consideración de la Sala los documentos presentados con la demanda y con la contestación, destacando especialmente los obrantes al folio 126 de 3 de mayo de 1956, de la Inspección Veterinaria de la leche, en que se habla de la tienda de don Francisco Picó Verdú ante el Inspector Veterinario Municipal y que el interesado firmó por orden; en el folio 128, y ante el Inspector de la Delegación de Hacienda de Tarragona es el propio interesado don Francisco Picó Verdú quien comparece el 14 de septiembre de 1956, en su establecimiento de la calle de Generalísimo, núm. 40, al ser requerido para facilitar un servicio para contribuir por Utilidades, tarifa tercera; este documento es de gran importancia pues no es de presumir que la ficción y el reemplazo del señor Solá al señor Picó se llevara con tanta perfección que fuera el otro codemandado quien se presentara a hacer una liquidación a la Inspección de Hacienda de Tarragona; este es de 14 de septiembre de 1956, y en la sentencia se recoge que desde el año 1947 en que el arrendatario trasladó su domicilio a Reus no había vuelto a tener vida comercial frente a su establecimiento de Tarragona, y precisamente la tiene ante la Delegación de Hacienda y para pagar Utilidades; igualmente se ha de destacar, en contraposición de las afirmaciones de la sentencia del «carácter con que fué introducido» el señor Solá en el local litigioso, al folio 276 de los autos, por el que la Sala podrá compulsar que el señor Solá es camarero y fué dado de alta por la empresa Francisco Picó Verdú el 2 de noviembre de 1951, siendo además el empleado que más constantemente ha estado al servicio de la empresa, ya que desde aquella fecha no fué dado de baja en el Instituto de Previsión de Tarragona, y con este carácter de camarero fué introducido en el local litigioso, continuando ahora como encargado del señor Picó y dentro de los términos jurídicos como uno de los auxiliares del comerciante autorizado por los artículos 292 y 294 del Código de Comercio; destacase igualmente el folio 277 de los autos; y la Sala puede apreciar por estos documentos el manifiesto error en la apreciación de la prueba que ha sufrido la Sala de la Audiencia y que no se trata solamente de introducir clandestinamente y sin legitimar al señor Solá en el local litigioso, ni se dan los elementos para presuponer la existencia de cesión, traspaso o subarriendo; no es sólo la continuación del señor Picó en los contratos a efectos fiscales, sociales o administrativos; es la real propiedad del negocio del codemandado, donde el señor Solá simplemente es un encargado, como queda demostrado en

la prueba absoluta de estos autos, y muy especialmente en la que se ha destacado en este motivo:

RESULTANDO que admitidos los recursos por la Sala se confirieron traslados sucesivos para instrucción a los recurrentes de los distintos interpuestos por cada uno de ellos, y de ambos a la parte recurrida, y la Sala mandó traer los autos a la vista con las citaciones correspondientes, previa formación de nota.

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Baltasar Rull Villar:

CONSIDERANDO que la sentencia recurrida, tanto por aceptación de los razonamientos de la de primer grado, como por propia valoración de los diversos elementos probatorios, establece, como premisa de hecho, que en la actividad del negocio establecido en el local de autos el arrendatario, señor Picó, fué sustituido por su codemandado, señor Solá, sin haberse acreditado la dependencia económica entre uno y otro demandado, por lo que lo único acreditado es la introducción de una persona ajena a la relación arrendaticia, y su posesión y disfrute del local en concepto de dueño sin el consentimiento de los arrendadores y sin dar cumplimiento a las normas legales vigentes por la que se rigen los traspasos de establecimientos mercantiles;

CONSIDERANDO que el primer motivo del recurso interpuesto por el titular arrendatario, señor Picó, viene a reducirse a denunciar que si en la tesis de la sentencia recurrida, no estar al frente del local el arrendatario, equivale a la introducción ilegítima de un tercero, está defectuosamente construida la presunción, infringiéndose con ello el artículo 1.253 del Código Civil, pues no existe entre premisa y consecuencia un enlace preciso, ya que puede ser esta presencia a título de encargado; pero en este argumento el recurrente se limita a tratar de sustituir una presunción por otra, puesto que precisamente este carácter de factor o encargado constitutivo de la excepción, es lo que afirma la sentencia, como ya se ha dicho, que no ha quedado acreditada, con lo cual no se demuestra la falta de lógica del silogismo judicial, que es lo que ampara el precepto legal citado, ni se infringe la doctrina jurisprudencial, que ha venido estableciendo que en estas figuras imprecisas que se desenvuelven en la clandestinidad, basta al dueño con probar la introducción del tercero, y es al demandado a quien corresponde probar que lo está por título que lo justifique, por lo que tampoco se han infringido los artículos 1.244 y demás, que cita del Código Civil;

CONSIDERANDO que tampoco es suficiente, por muy copiosa e importante que sea la prueba documental aportada para demostrar este carácter, que no se deduce de una manera evidente de ninguno de dichos documentos, que tenidos ya en cuenta por la sentencia recurrida, pueden incluso servir para crear una ficción al limitarse a mantener una apariencia de titularidad en los servicios fiscales y en los suministros, posibilidad que se ha tenido en cuenta por la sentencia que la enfrenta con una realidad deducida de otros elementos de prueba y otras circunstancias, positivas unas, como la conducta del señor Solá en las relaciones mercantiles con extraños y la utilización de vehículo propio para el reparto de géneros del establecimiento, y negativas otras, tales como la falta de contabilidad del señor Picó relativa a la supuesta sucursal y la falta de prueba referente a la contratación con extraños de la que se deduce el carácter de factor del señor Solá; por lo que tampoco puede darse lugar al motivo segundo del recurso; ni a los invocados en el recurso formulado a nombre del señor Solá, que son una reiteración de los anteriores.

FALLAMOS: Que debemos declarar y declaramos no haber lugar a ninguno de los dos recursos de injusticia notoria in-

terpuestos a nombre de don Francisco Pló Verdú, uno, y de don Esteban Solá Farré, otro, contra la sentencia pronunciada por la Sala Primera de la Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona, con fecha 2 de junio de 1958, en los autos contra los antes citados, seguidos por don Mlles y don Antonio Dalmau Monchu, sobre resolución de contrato de arrendamiento; condenamos a dichos recurrentes al pago de las costas causadas en este Tribunal Supremo y a la pérdida de los depósitos que constituyeron, los que recibirán el destino señalado por la Ley, y libérese 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.—Juan Serrada.—Manuel Ruiz Gómez.—Francisco Arias.—Bernabé A. Pérez Jiménez.—Baltasar Rull.—Rubricado.

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el Excmo. Sr. don Baltasar Rull Villar, 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 25 de febrero de 1961; en los autos incidentales sobre resolución de contrato de arrendamiento, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de Bilbao y en apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos, por don Jesús Mesa Sanz, mayor de edad, industrial, y doña Agustina Arregui Zubia, mayor de edad, viuda, ambos vecinos de Bilbao, contra don Antonio Morales Melendo, mayor de edad, industrial y de la misma vecindad; pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto por el demandado, representado por el Procurador don Manuel del Valle Lozano con la dirección del Letrado don Pedro Rodríguez Sahagún; habiendo comparecido en este Tribunal Supremo los demandantes y recurridos, representados y defendidos, respectivamente, por el Procurador don Enrique Raso Corujo y el Letrado don Antonio Hernández Gil:

RESULTANDO que por medio de escrito de fecha 17 de enero de 1957, el Procurador don Mariano Escolar Martínez, en nombre y representación de don Jesús Mesa y Sanz y doña Agustina Arregui Zubia, dedujo ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de Bilbao, demanda sobre resolución de contrato de arrendamiento contra don Antonio Morales Melendo; alegando sustancialmente como hechos:

Primero. Que los actores son propietarios del inmueble número 11 de la calle de Egaña, de aquella villa, en la siguiente proporción: A) don Jesús Mesa Sanz, en la mitad indivisa; B) doña Agustina Arregui Zubia, de la mitad indivisa de la mitad de gananciales, un tercio de dicha mitad, como legado, la cuota viudal usufructuaria correspondiente y en unión de sus hijos doña Piedad, doña Eloísa y don Antonio Ambrona Arregui; justificando lo que antecede, con copia simple de la escritura de declaración de obra nueva y certificación del Registro de la Propiedad, en cuanto al señor Mesa, y respecto a doña Agustina Arregui, con los mencionados documentos y testamentos, certificación de últimas voluntades, certificación de defunción, escrito de liquidación de impuesto de derechos reales; siendo propietarios por consiguiente de la lonja primera izquierda de la expresada casa; y actuando así bien el señor Mesa en concepto de administrador del expresado inmueble.

Segundo. Que mediante contrato de

arrendamiento de fecha 13 de septiembre de 1940, don Jesús Mesa, obrando como condeño administrador del expresado inmueble, arrendó al demandado la lonja primera izquierda referida para establecer en la misma negocio o industria de tapicería, por la renta de 70 pesetas mensuales, y que en la actualidad lo era de 281,50 pesetas cada mes por los diversos aumentos legales.

Tercero. Que en el local a que se alude, el demandado había tenido abierto al público, de conformidad con lo estipulado en el contrato, un taller de negocio de tapicería, hasta que en octubre de 1953, por la baja de la contribución industrial o de comercio, lo trasladó a la calle de José María Escruza, número 4, segundo, donde estaba instalado en la actualidad, dejando abandonada, cerrada y sin uso, la lonja objeto de este procedimiento, y en la situación reflejada en la fotografía que se acompañaba, desde dicha fecha, y en la que podía apreciarse la existencia del rótulo anunciador del traslado del comercio o industria de tapicería a la expresada calle; no ejercitándose en la lonja en cuestión desde dicha fecha ningún negocio, utilizándola tan sólo el demandado para el almacenaje de crin, muebles viejos, etc.; está permanentemente cerrada, acudiendo de vez en cuando el mismo con un carrito o una carretilla, a llevar crin y otros objetos.

Cuarto. Que puesta de manifiesto al demandado la situación anómala de este arriendo, había manifestado, que no cesaba en el mismo porque la lonja en cuestión podía preclararla para sus hijos en la actualidad menores de edad para el día mañana.

Quinto. Que en estas circunstancias se veía esta parte precisada a ejercitar las acciones resolutorias del contrato de arriendo que le asistían. Invocó los fundamentos de derecho que consideró de aplicación, y suplicó que se dictara sentencia en su día estimando las acciones resolutorias con las que se actuaba (cuarta del artículo 149 de la Ley de 31 de diciembre de 1946 y 62, número 3.º, en relación con la causa de resolución undécima del artículo 114 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos), declarando resuelto el contrato de arrendamiento de la lonja a que se refiere este procedimiento, decretando el desalojo del demandado de la misma en la forma prevenida en la Ley de Arrendamientos Urbanos en sus artículos 142 y siguientes, con expresa imposición de costas al mismo:

RESULTANDO que admitida la demanda a trámite y emplazado el demandado don Antonio Morales Melendo, se personó en los autos representado por el Procurador don Germán Pérez Salazar, quien con escrito de fecha 8 de febrero de 1957 contestó y se opuso a la demanda, alegando sustancialmente como hechos:

Primero. Que admitía que don Jesús Mesa fuera propietario de la participación indivisa de la casa en que se halla emplazado el local objeto de este procedimiento; no cabiendo decir lo propio por lo que respecta a doña Agustina Arregui, por cuanto que los documentos relacionados en este hecho de la demanda no suponen título traslativo de dominio que acredite la inscripción a su nombre de la participación indivisa que se le atribuye, en el Registro de la Propiedad.

Segundo. Que era cierto que en 13 de septiembre de 1940 se arrendó al demandado la lonja primera, izquierda, de la casa número 11 de la calle de Egaña, para destinaria en relación a su negocio de tapicería; que omitía la parte actora consignar los siguientes extremos:

a) Que había incumplido su promesa de dotar a la lonja en cuestión de los mas elementales servicios de higiene, tales como un retrete y lavabo, indispensable para el uso de la misma conforme a las disposiciones de carácter laboral y de las exigencias que al respecto establecen las Ordenanzas municipales.

b) Que, por motivos más o menos especiosos, pero en todo momento reprobables, había venido multiplicando con razón o sin ella el importe de la renta mensual devengada, desde la inicialmente concertada de 70 pesetas hasta de 281,50 pesetas, por encima de todo lo autorizado según las normas aplicables; el demandado había creído del caso transitoriamente, permitir tales aumentos, si bien se reservaba el ejercicio de las adecuadas acciones revisoras respecto de renta tan notoriamente abusiva, singularmente considerando las deficientes condiciones de la lonja, desprovista de todo elemento de higiene y de tan reducida superficie, que no excede de los quince metros cuadrados.

c) Que con manifiesto fraude a los intereses fiscales, la renta vigente declarada en la Administración de Propiedades y Contribución Territorial, era notoriamente inferior a la devengada y satisfecha, extremo del cual el demandado tenía noticia desde hacía mucho tiempo.

Tercero. Que era cierto que el demandado había tenido abierto al público y tenía al presente el local de que se trata como destinado a su negocio de tapicería, pero no sólo hasta la fecha que se indica en la demanda, de octubre de 1953; sino que incluso con tal carácter lo tiene abierto al día de la fecha, dedicándolo de una manera activa y eficiente a la explotación del referido negocio, con el carácter que inicialmente lo tuvo de auténtico local de negocio; que se hacía de adverso una interpretación equivocada de los hechos en orden al taller que asimismo tenía el demandado en la calle de José María Escruza, número 4, segundo, presumiendo se trata del traslado de un local de negocio a otro emplazamiento distinto, perdiendo su carácter de tal el primeramente ocupado, oponiendo esta parte que la laboriosidad del señor Morales estimulada por su numerosa familia (siete hijos), había permitido la multiplicación de la importancia de su negocio, hasta el extremo de que al presente eran nueve los productores al servicio de su empresa, y es evidente que en 15 meros cuadrados que tiene la lonja de autos, no cabe en modo alguno explotación de tal importancia; que tal fué el motivo de que, el señor Morales, sin modificar el destino de la lonja de la litis, se haya creído en el caso de ampliar el alcance de su empresa, dedicándola dos establecimientos distintos, uno el de José María Escruza, número 4, segundo, que es local de negocio, y otro, el de Egaña, 11, que lo mismo que el anterior es local de negocio y se dedica a funciones rigurosamente semejantes; y tan cierto es cuanto queda dicho y tan lo han reconocido ser así los actores, que, no obstante, la fecha en que se produjo la ampliación de locales de negocio en cuestión, de octubre de 1953, no se habían creído en el caso, pose a haber transcurrido casi cuatro años, de ejercitar demanda de ninguna clase, sin duda, por entender sus pretensiones totalmente al margen de amparo legal; y la circunstancia de que el establecimiento de mayor significación económica, por razón de sus características se halla establecido en José María Escruza, número 4, justifica el que se halle domiciliado allí el pago de la contribución industrial por parte del demandado, lo que no quiere decir que haya perdido la naturaleza de local de negocio la lonja de la calle de Egaña, número 11, ya que es evidente y sobradamente conocido, que nadie viene obligado a pagar por dos veces la misma contribución industrial, siendo una la empresa, aún cuando sean dos los establecimientos mercantiles correspondientes a la misma.

Cuarto. Que era completamente ingenuo y fuera de la realidad cuanto se decía de contrario, pues el demandado ha manifestado siempre su propósito de continuar la explotación de la lonja de que se trata, como local de negocio, y para ello le ha bastado mantenerse al corrien-

te del cumplimiento de sus obligaciones arrendatarias, como lo acreditaba el hecho de haber pagado con toda puntualidad los recibos del arrendamiento, incluso hasta el mes del pasado enero, que era el último de los puestos al cobro, que acompañaba; y respecto del porvenir, no valía la pena hacer proyectos y, en consecuencia, se reservaba el demandado, conforme a derecho, hacer de la lonja el uso que crea conveniente. Citó los fundamentos legales que estimó pertinentes, y suplicó que se dictara sentencia por la que se absolviera al demandado de la demanda, declarando no haber lugar a las pretensiones deducidas en la misma, con expresa imposición de costas a los actores. Por medio de un otrosí, formuló reconvencción, en la que alegó en concreto: Que la lonja, de que se trata, primera izquierda de la calle de Egaña número 11, objeto del arrendamiento, tiene la reducida superficie de 15 metros cuadrados; carece de retrete y de lavabo, servicios que resultan rigurosamente elementales en todo local de negocio, sin los cuales en modo alguno se autoriza la permanencia de obreros, de tal suerte que los locales que se encuentran afectos de tales circunstancias, no pueden ser objeto de explotación con intervención de mano de obra que implique una permanencia normal de productores dentro del local en cuestión, por impedirlo las normas aplicables en materia de inspección e higiene del trabajo, y hasta las Ordenanzas municipales. Que al cederse en arrendamiento el local en cuestión, don Jesús Mesa prometió la instalación de los adecuados servicios higiénicos que permitirían el uso normal de la lonja con una permanencia habitual de productores dentro de la misma, promesa que ha venido reiterando en multiplicadas ocasiones, sin dar a la misma cumplimiento; y entre tanto, el demandado y los obreros a su servicios, venían sirviéndose, si bien con manifiesta incomodidad, de los servicios higiénicos del piso del actor, que se hallan en la propia finca, o bien de los de un establecimiento de carpintería contiguo, de su propiedad, y esto hasta el momento en que resultaron ya tirantes las relaciones con el propietario, que incluso por éste se impidió hacer uso de tales servicios a los productores adscritos a la empresa del señor Morales; que era evidente que en tales condiciones, el ejercicio de toda dedicación laboral es manifiestamente incómoda y hasta imposible, y desde luego rotundamente ilegal, como prohibido por la Ley; siendo de tener en cuenta en tal sentido, las normas vigentes en materia de inspección de trabajo lo mismo que las Ordenanzas municipales de la villa de Bilbao; no obstante, en el local en cuestión se ejercita una actividad laboral, abierta al público como auténtico local de negocio, lo que sin embargo no quiere decir que el arrendatario haya renunciado a su pretensión, reiterada del propietario, de que acondicione el local de que se trata dotándolo de los citados servicios, de suerte que permitan hacer del mismo, el uso que corresponde según su destino previsto en el contrato; que es evidente, que un local de tales condiciones, únicamente podría ser útil, según los dictados de las normas aplicables, para depósito o almacén, y sin embargo, el señor Morales, si bien con infracción de aquéllas pero en beneficio de los actores, ha hecho de la lonja y viene haciendo, el uso propio de un local de negocio; añadiendo por último que se ordenaba esta demanda reconvenccional, a obtener una declaración que acreditase la obligación del propietario de instalar los servicios higiénicos en cuestión, y a llevarla a cabo a su costa. Invocó los fundamentos legales en cuanto a la reconvencción, y suplicó que teniendo por deducida la demanda reconvenccional contra don Jesús Mesa Sanz y doña Agustina Arregui Zubia, en relación a cumplimiento de contrato de arrendamiento de local de negocio, previos los

trámites de la Ley, se dictara sentencia con los siguientes pronunciamientos: Primero, se declarase: a) que los propietarios de la lonja objeto de este pleito, vienen obligados a condicionarla de suerte que en la misma se puedan ejercitar normalmente las funciones de local de negocio para el que fué destinada; según el contrato de arrendamiento; b) que, en consecuencia, los propietarios de la lonja vienen obligados a instalar en el local en cuestión, un retrete y un lavabo, suficientes para las necesidades normales de un local de las características que corresponden al que es objeto de autos, cuyas circunstancias y detalle se determinarían en la sentencia en consideración a la prueba que se practicase, o en su caso, en período de ejecución de la misma; c) que los demandados por esta reconvencción venían obligados a estar y pasar por las declaraciones precedentes; y segundo, condenando a dichos demandados a ejecutar cuanto resulte de los pronunciamientos consiguientes a los pedimentos anteriores con apercibimiento de que, si así no lo hicieren, tendrán lugar a su costa.

RESULTANDO que conferido traslado de la reconvencción a la representación de los demandantes, lo evacuó, alegando en lo sustancial: Que el demandado señor Morales, con perfecto conocimiento de las dimensiones, situación, capacidad, servicios, etc., de la lonja en cuestión, se acercó, gimiendo y llorando, para que se le alquilase para instalar en la misma negocio de tapicería, y en efecto, en las mismas circunstancias en que se encontraba y conocía, el día 1 de octubre de 1940, se le alquiló por el precio de 70 pesetas mensuales, ya que la inicial renta de 90 pesetas mensuales, le fué reducida ante sus súplicas de que comenzaba a vivir y que le era necesaria toda protección; y en estas mismas condiciones, en la misma situación en que se encontraba la lonja, obtuvo la correspondiente licencia de apertura, tras haber inspeccionado la misma los servicios del Ayuntamiento, sanitarios, etc., y haber dado el consentimiento, lo que demostraba inicialmente, que la lonja en la situación en que se encontraba era idónea para el fin arrendado por el demandado y especificado en el contrato de negocio de tapicería; que el demandado jamás había precisado de los servicios cuya instalación, por despecho y ahora reconvenccionalmente reclama, ya que su satisfacción la había encontrado en la lonja colindante, propiedad de los demandantes, y además del uso del teléfono del que carecía el demandado, gratuitamente, para lo que se tenía un timbre comunicado con su lonja para que acudiese tantas veces se le llamaba; siendo incierto por consiguiente que el demandado y sus obreros se hayan visto privados de tales servicios y mucho menos que los que se les facilitaban se les hayan negado en momento alguno; obediendo las afirmaciones del demandado al preconcebido propósito de crear un clima moral adverso a los demandantes aunque era cierto que desde el año 1953 no utilizaban esos servicios porque la lonja había estado y continuaba cerrada; que cuando en 1953, el demandado trasladó su industria a la calle de José María Escuzá, no solamente alquiló un local capaz, aquél en que está establecido, sino otro colindante, que le sirve de almacén, en el mismo piso, que ocultaba maliciosamente, y por el que precisamente el que es objeto de este procedimiento, ni lo precisa ni necesita, y por esta razón ha estado y está totalmente cerrado, manteniéndose en él por la exigua renta que satisface; que a buen seguro, que de no haberse producido la demanda de resolución de arriendo, el demandado no hubiera producido su reconvencción, siendo la prueba más evidente de que no necesita para su normal desenvolvimiento de los servicios que ahora reclama, el hecho cierto, de que durante todo el tiempo que había tenido abierto el ne-

gocio en la misma y hasta que lo trasladó a los dos locales que en la actualidad posee, no había precisado de los servicios en cuestión, seguramente por el íntimo convencimiento consecuencia de su contrato, de haber alquilado el local en las condiciones en que se encontraba. Que la cantidad que paga el demandado no es abusiva, pues corresponde exactamente a los aumentos de renta decretados para locales de negocio y aumentos de costes y arbitrios, contribuciones, servicios, etcétera, repercutibles. Que era incierto cuanto se afirmaba de que don Jesús Mesa prometiese al demandado cuando alquiló la lonja la instalación de los que llama adecuados servicios, ya que se arrendó la lonja tal como estaba y con completa conciencia y conocimiento del demandado de su situación el que durante todo el tiempo en que la misma la había tenido abierta, hasta el año 1953, ni siquiera se le había ocurrido el recabar lo que sabía no tenía derecho en consecuencia con su pleno conocimiento al arrendarla; que era exacto que la dependencia actual del demandado no podía trabajar en la lonja, con y sin servicios, porque dadas sus dimensiones el local resulta insuficiente para tantas personas, razón ésta del crecimiento del negocio del demandado, lo que le había impulsado a trasladarlo al local donde sendos locales idóneos, uno establecimiento, propiamente dicho, y otro almacén, lo tiene en la actualidad. Que no era cierto que en el local se desarrollase actividad de ningún género, ya que permanece cerrado desde 1953, dando lugar a la causa resolutoria con que se actúa, y a mayor abundamiento, si la causa en cuestión no existiera, a manifiesto abuso de derecho por parte del demandado, el que ni necesitado ni precisado el repetido local se mantiene en él por la irrisoria renta y por lo que para él mismo representa en el aspecto económico. Y citando los fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó que en su día, por falta de legitimación pasiva, inadecuación de trámite y fondo del problema reconvenccional, se absolviera de la misma a los demandantes, con imposición de costas al demandado.

RESULTANDO que recibido el juicio a prueba, se practicó a instancia de los demandantes la de confesión del demandado, documental, testifical y de inspección ocular de la lonja objeto de la litis; y a instancia del demandado, prestación confesión los demandantes y se practicó prueba documental y testifical; y unidas a los autos, el Juez de Primera Instancia del Juzgado número 3 de los de Bilbao, con fecha 22 de mayo de 1957, dictó sentencia por la que desestimando la demanda interpuesta por don Jesús Mesa Sanz y doña Agustina Arregui Zubia contra don Antonio Morales Melendez, absolvió a este último de la misma y desestimando igualmente la reconvencción deducida de contrario, absolvió de la misma a los actores, sin hacer expresa declaración sobre costas.

RESULTANDO que interpuesto por ambas partes litigantes recurso de apelación contra dicha sentencia del Juez, fueron admitidos en ambos efectos remitiéndose los autos a la Audiencia Territorial de Burgos, ante la que comparecieron aquéllas debidamente representadas, y sustanciada la alzada por sus trámites la Sala de lo Civil de dicha Audiencia, con fecha 9 de octubre de 1957, dictó sentencia por la que, revocando en parte y en parte confirmando la sentencia que en 22 de mayo anterior dictó el Juez de Primera Instancia número 3 de los de Bilbao, declaró resuelto el contrato de arrendamiento de la lonja primera izquierda de la casa número 11 de la calle de Egaña, de Bilbao, y en su consecuencia decretó el desalojo de la misma por parte del demandado, en la forma prevenida en la Ley; y absolvió a los demandantes de la reconvencción que de contrario les fué formulada; imponiendo las costas del juicio en primera

instancia al expresado demandado y sin hacer atribución expresa de las del recurso:

RESULTANDO que el Procurador don Manuel del Valle Lozano, en nombre de don Antonio Morales Melendo, demandado, ha interpuesto ante este Tribunal Supremo recurso de injusticia notoria por los siguientes motivos:

Primero.—Autorizado por la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por entender que el fallo recurrido infringe por violación, al no aplicarlo, el concepto de empresa mercantil que establecen como doctrina legal las sentencias de 13 de marzo y 3 de mayo de 1943, 7 de diciembre de 1945, 23 de marzo de 1946 y 18 de marzo de 1957, entre otras; y se alega:

A) Que la sentencia recurrida da lugar al fallo recurrido declarando resuelto el contrato de arrendamiento por entender que ha habido cambio en el destino del local, ya que dedicándose inicialmente a taller de tapicería, en 1953 se trasladó el negocio a otro local distinto, quedando el de autos destinado a almacén, en cuyo concepto le siguió utilizando; advirtiendo el recurrente, toda vez que la Sala de Burgos afirma que se acepta la resultancia de los hechos que la sentencia apelada fija por recoger con fidelidad la prueba practicada, que el Juzgado de Bilbao concretaba aún más el último extremo al afirmar, en el punto tercero del considerando primero, que siguió utilizándole como almacén para los diversos materiales necesarios en su negocio; que en definitiva, pues, aunque almacén lo era del mismo negocio de tapicería a que el recurrente se había dedicado siempre de acuerdo con lo pactado en la condición del contrato de arrendamiento.

B) Que no cabe duda que ese negocio de tapicería del señor Morales constituía una auténtica empresa mercantil, la cual, en doctrina de este Tribunal Supremo, es una verdadera organización de actividades, bienes y relaciones de muy variada condición, que, pese a la condición de cada uno de ellos, puede ser, en su conjunto, objeto de tráfico jurídico (sentencia de 13 de marzo de 1943) o (en conjunto de elementos diversos destinados a una explotación industrial) (3 de mayo de 1943), o (una entidad dotada de vida, según la actividad que la anime y multiforme en sus relaciones jurídicas (7 de diciembre de 1945); doctrina ésta que recogen y aceptan las sentencias de 23 de marzo de 1946 y 18 de marzo de 1957, que equivale a tanto como a señalar la unidad de todos los diversos elementos que componen la empresa mercantil, por lo que no puede decirse, a este respecto, que el local destinado a almacén perteneciente a una empresa sea distinto de aquel en que trabajan los obreros, por ser ambos igualmente esenciales a los fines de la consecución del lucro que es el objetivo final de toda la organización; y aplicando esa doctrina al caso actual, el hecho de que en el año 1953, y por necesidades del volumen del negocio, el hoy recurrente abriera un nuevo local, instalando en él sus obreros y dirección de modo principales, no supone, en absoluto cambio de destino del local de la calle de Egaña, toda vez que éste, según se reconoce en la sentencia recurrida, quedó destinado al mismo negocio de tapicería dentro del complejo empresarial o unidad orgánica que aquél integra. Y al no entenderlo así el Tribunal «a quo», que desliga el almacén del resto del negocio, rompiendo la unidad o conjunto de la empresa, desconoce el meritado concepto e infringe, por violación, al no aplicarla la tesis sustentada en las resoluciones antes citadas.

Segundo.—Autorizado también por la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, por entender que el fallo recurrido infringe el artículo 49, causa cuarta en relación con el artículo 10 de la Ley anterior, de 31 de diciembre de 1946, todo ello por aplicación indebida; y se alega que en

intima conexión con el motivo anterior, puede invocarse este otro en base a las infracciones cometidas al decretar la resolución del contrato de arrendamiento al aplicar indebidamente al caso objeto de litigio la causa cuarta del citado artículo 149; y ello, tanto en la hipótesis de que dicha Ley de 1946 sea aplicable para regular esta situación transitoria, como en el supuesto de que deba ser la de 13 de abril de 1946; deja el recurrente esta última cuestión para el motivo siguiente, exponiendo que lo que la Ley sancionaba con la resolución en la causa cuarta del artículo 149 era, como allí expresamente se indica, la transformación de local de negocio en vivienda y, por aplicación del artículo 10, que establecía una ficción legal, extendía estos supuestos a los casos de transformación en mero depósito o almacén; todo ello, en definitiva, no era otra cosa que la consecuencia de aceptar la legislación especial la causa de desahucio que ya estableció el artículo 1.569 del Código civil en su número cuarto, de destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados. Ahora bien, si en este caso concreto don Antonio Morales alquiló el local para dedicarlo a su negocio de tapicería sin distinguir ni señalar si había de ser precisamente a taller o almacén de géneros, y a ese negocio lo sigue dedicando al continuar como almacén de su unidad empresarial más amplia que se completa en la calle de José María Escuzá, según acepta el Tribunal «a quo», es evidente que se cometen las infracciones denunciadas, al aplicar indebidamente los preceptos que se citan, porque ni la lonja objeto de litigio es un mero almacén, de los regulados en el artículo 10, sino perteneciente y unido indisolublemente a un negocio de tapicería, y no es posible asimilarlo a vivienda, ni se ha dado, por tanto, transformación alguna que pueda sancionar el artículo 149, ya que sigue dedicándose al mismo negocio de tapicería para el que se contrato.

Tercero.—Autorizado, asimismo, por la causa tercera del artículo 136, por estimar que el fallo recurrido infringe, por interpretación errónea y violación al no aplicarla, las disposiciones transitorias primera y segunda del Decreto de 13 de abril de 1956, vigente en la actualidad, y el artículo quinto, número segundo, del mismo, así como la doctrina legal aplicable al caso que se cita después; y alega que en los motivos anteriores se ha impugnado el fallo recurrido prescindiendo un poco de la legislación aplicable al supuesto objeto de litigio, comprendido en la situación de derecho transitorio, ya que se trata de determinar las consecuencias jurídicas de unos hechos que, acaecidos bajo el imperio de la legislación derogada, se exigen o reclaman en el período de vigencia de la actual; y si así se ha hecho porque se consideraba, como allí se dice, que la solución, en virtud de las razones que allí se invocan, es independiente de la legislación arrendaticia que se aplique, sencillamente porque no existió transformación. Ahora bien, para el supuesto de que aquellos motivos se desestimen o para el caso de que quiera penetrarse en el verdadero fondo del problema, se invoca este motivo de casación, en el que se expone que el Tribunal «a quo» reconoce en el considerando segundo que el problema encaja dentro del marco de derecho transitorio porque ante una ficción legal asimilaba los almacenes a vivienda, mientras que ahora la asimilación se hace con el local de negocio; y porque habiendo ocurrido el cambio en 1953, bajo la vigencia de la Ley antigua, se quieren consecuencias favorables al arrendador cuando rige la nueva, que, por lo dicho, ya no le atribuye éstas; ya que la disposición primera citada como infringida en el presente motivo, establece que (sin otras excepciones que las que resultan de sus propios preceptos, lo dispuesto en esta Ley será de aplicación no sólo a los contratos que se celebren a partir de su vigencia, sino también a los que en dicho momento se halla-

ren en vigor); mandato legal que no puede ser más claro y rotundo al señalar la retroactividad de la Ley sin otras excepciones que las que expresamente resulten de la misma; y este mandato se completa con lo que establece la disposición transitoria segunda, según la cual del ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación precedente, cuando se hubiere iniciado extrajudicial o judicialmente antes de la vigencia de la presente Ley se regirá en todos sus aspectos y consecuencias por aquella legislación; de donde «a contrario sensu», se deduce que cuando tal ejercicio no hubiera comenzado ni judicial ni extrajudicialmente, ha de ser la nueva Ley, retroactiva por lo dicho en la disposición primera, la que regula sustantivamente esos derechos, lo que equivale a decir que el respeto a los derechos adquiridos y no reconocidos en la nueva legislación queda supeditado a que se hubiese iniciado su ejercicio. Otra cosa es el contenido de la disposición transitoria 15 actual que por el Tribunal «a quo» se pretende identificar con la 13 antigua, sin que a juicio de esta parte exista tal identidad; en ella se alude a las modificaciones introducidas en el capítulo undécimo; es decir, el relativo a las causas de resolución, afirmando que sólo se aplicarán a los hechos previstos en él cuya producción se haya iniciado después de la entrada en vigor de la Ley; pero como la transformación de vivienda en local de negocio o viceversa sigue siendo causa de resolución—artículo 114, sexto—, al igual que lo era antes—artículo 149, cuarto—, es visto que no hay modificación y no debe tenerse en cuenta la disposición transitoria 15 de la vigente Ley, que no afecta al problema objeto de este recurso; añadiendo el recurrente que a la vista de la nueva Ley—2 de mayo de 1956—, estaba en vigor el contrato de arrendamiento sobre la lonja de la casa número 11 de la calle de Egaña, que ligaba a los litigantes; tan estaba en vigor por virtud de la prórroga forzosa y del respectivo cumplimiento de las mutuas obligaciones, que siete meses más tarde, el 28 de diciembre de 1956, los señores Mesa y Ambrona, en su condición de dueños, se dirigen al arrendatario comunicándole un aumento de rentas, sólo aplicable—Decreto de 30 de noviembre de 1956—a los contratos subsistentes, aumento que acepta el arrendatario, extendiéndose desde entonces los recibos por la nueva renta. La posible causa de resolución por cambio de destino no juega ningún papel a este respecto porque su eficacia legal no es automática, sino sólo a instancia de parte, la que, como se reconoce en la sentencia recurrida, no se había producido hasta la presentación de la demanda en enero de 1957, rigiendo ya la nueva Ley; si el contrato estaba en vigor y el supuesto derecho de los actores no se había iniciado judicial ni extrajudicialmente, no puede ser la legislación antigua, sino la nueva, la que se aplique para resolver el caso objeto del pleito, y al no entenderlo así el Tribunal «a quo» por interpretar erróneamente las disposiciones transitorias primera y segunda, restringiendo su alcance y no aplicándolas, incurre en la violación denunciada en el epígrafe, porque si las hubiera aplicado no podría decretar la resolución del contrato, aunque admita el cambio en almacén, porque éste se asimila o es local de negocio a tenor del artículo quinto, párrafo segundo, el cual resulta también infringido por inaplicación; que para reforzar su argumentación el Tribunal «a quo» examina la doctrina de esta Sala, distinguiendo en ella dos corrientes que, su juicio, son contradictorias, y eligiendo la que entiende es más favorable a su tesis; y así, las sentencias de 13 de noviembre de 1948, 18 de mayo de 1949, 18 de diciembre de 1950, 6 y 22 de octubre de 1951, 29 de diciembre de 1953, 3 de abril de 1954 y 14 de febrero de 1956, en las que—según él—se sienta la doctrina de que el derecho anterior es aplicable para juzgar los efectos del cambio de des-

tingo del local consumado con anterioridad, aunque subsistan después de la nueva Ley, se contraponen a aquella otra decisión que resulta de las de 23 de diciembre de 1947, 19 de diciembre de 1955, a la que puede añadirse la de primero de junio de 1957, en cuyo considerando sexto «in fine» se asegura, con cita de las anteriores, que «habiendo sido planteada la demanda bajo la vigencia de la Ley de 31 de diciembre de 1946, que a la sazón regía al formularse, procede aplicar esta última Ley conforme a su disposición transitoria primera para la resolución de los contratos de arrendamiento fundados en hechos que si bien comenzaron antes de su promulgación, continuaron sus efectos después, según tiene reconocido este Tribunal». A juicio del recurrente, no existe contradicción entre esas dos corrientes doctrinales de esta Sala; basta examinar las sentencias citadas en primer término, y que la Sala de Burgos invoca en apoyo de su tesis, para apreciar que absolutamente en todas ellas se desestima la acción resolutoria porque no se puede aplicar en perjuicio del inquilino o arrendatario a quien la legislación especial protege, causas de resolución que no existían en la fecha en que se realizaron los hechos y ello porque lo prohíbe la irretroactividad del capítulo 11, consagrado en la disposición transitoria 13. Ahora bien, cuando esta irretroactividad no entra en juego, porque no se trata de causas de resolución nuevas, el Tribunal Supremo dicta las otras sentencias—23 de diciembre de 1947, 19 de diciembre de 1955 y primero de junio de 1957—, en las que sienta el principio de ser la actual legislación la aplicable por mandato de la disposición transitoria primera; que trasladando cuanto queda expuesto al caso objeto del recurso, es indudable la pertinencia del motivo que se articula, porque no tratándose de una causa de resolución nueva, sino coplada de la legislación precedente, y no entrando en juego, por tanto, la disposición transitoria 15, sino la primera, es la doctrina de las sentencias referidas la que hay que aplicar—hechos que si bien comenzaron antes, continuaron sus efectos después—, y no la que resulta de las anteriores, por lo que todas ellas son infringidas, las de 23 de diciembre de 1947, 19 de diciembre de 1955 y primero de junio de 1957, por violación, al no aplicarlas, y las restantes, por aplicación indebida; que a idéntica conclusión conduce el examen de otro aspecto del problema: cuando la legislación ha establecido la retroactividad en la disposición transitoria primera no puede decirse que lo haya hecho olvidándose de la modificación introducida por el artículo quinto de la nueva Ley al asimilar los almacenes a locales de negocio, a diferencia de la anterior, que lo hacía a viviendas. Y ello porque la disposición transitoria 11 demuestra que tuvo en cuenta tal cambio de criterio en los aspectos que lo estimó oportuno; por lo que, en aplicación del principio *ubi lex dicit, ubi voluit tacuit*, ha de estimarse que, a los fines del presente recurso, la retroactividad general de la primera disposición es absoluta y al no aplicarla se ha infringido por la Sala de Burgos; y

Cuarto.—Autorizado igualmente por la causa tercera del artículo 136, por entender que el fallo recurrido infringe, por violación, al no aplicarla, la doctrina de que «nadie puede ir válidamente contra sus propios actos», consagrada, entre otras, en sentencias de 5 de enero de 1950, 27 de junio de 1949 y 16 de junio de 1944, que elevan a doctrina legal dicho principio de derecho; y se alega que la Sala de Burgos, en el fallo recurrido, desestima la excepción que fundada en esta alegación había opuesto el recurrente, y lo hace en el considerando cuarto por estimar que ni la dilación en promover la demanda ni la notificación para aumentar la renta tienen significación alguna para cambios de naturaleza del local; sin embargo, si se examina detenidamente el caso objeto del litigio, se apreciará

que una transformación que se dice operada en 1953 se tolera durante cuatro años, hasta presentar la demanda, en enero de 1957, dejando pasar incluso el tiempo que medió entre la aprobación de las bases de 22 de diciembre de 1955 y la entrada en vigor del Decreto de 13 de abril de 1956, no obstante conocer el distinto rumbo que seguía el legislador en materia de almacenes, y, por otra parte, siete meses después de la entrada en vigor de la Ley, en diciembre de 1956 los señores Mesa y Ambrona se dirigen al recurrente por carta, proponiéndole el aumento de renta relativo a los locales de negocio, por entender que la lonja se dedicaba a ese fin; y el señor Morales acepta la calificación y paga los aumentos según acreditan los documentos de los folios 39 y 40; no tratándose, como dice la Sala de Burgos, de actuaciones unilaterales; se está en presencia de una voluntad acorde de ambas partes, aceptando la calificación de local de negocio, que lógicamente debe impedir a los actores el volverse atrás contra sus propios actos. Y al no estimarlo así, se ha incurrido en la infracción de la doctrina citada en el epígrafe por inaplicación:

RESULTANDO que admitido el recurso y conferido al Procurador don Enrique Raso Corujo el traslado prevenido en la Ley, en representación de la parte recurrida, lo evacuó solicitando celebración de vista; y esta Sala, de conformidad con lo interesado, mandó traer los autos a la vista con las debidas citaciones.

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Francisco Arias y Rodríguez-Barba:

CONSIDERANDO que la estimación por la sentencia de instancia de la causa de resolución cuarta del artículo 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946, fundamento de su fallo condenatorio, descansa en la aplicación al caso de dicha legislación derogada, por estimar que no puede ser aplicable la regla de derecho transitorio contenida en la primera, párrafo primero, de las disposiciones transitorias de la vigente Ley de 22 de diciembre de 1955, debido a que la transformación del local de negocio arrendado quedó plenamente consumada en el momento mismo de su realización, y lo que perdura después es sólo el disfrute del local así transformado, por lo que la variación introducida en la nueva Ley no puede perjudicar los derechos adquiridos al amparo de la legislación anterior; tesis que impugna el recurrente al estimar que la sentencia incide en injusticia notoria por interpretación errónea de las disposiciones transitorias primera y segunda de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y no aplicación del artículo quinto, número segundo, de la misma, ya que la primera de ellas, sin ninguna excepción, determina que lo dispuesto en dicha Ley será de aplicación no sólo a los contratos que se celebren a partir de su vigencia, sino también a los que en dicho momento se hallaren en vigor, y la segunda, complementa la anterior al decir que el ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación precedente, cuando se hubieren iniciado extrajudicial o judicialmente antes de la vigencia de la presente Ley, se registrarán en todos sus aspectos y consecuencias por aquella legislación; por lo que es indudable que todos los litigios que se inician, en una u otra forma, durante la vigencia de la actual Ley, conforme a la segunda de tales disposiciones transitorias deben regirse por la legislación vigente; aunque los efectos de la transformación hubiesen comenzado durante la legislación precedente y continuasen en la actual, puesto que al amparo de la Ley que le dio vida no se ejerció acción alguna, y caen bajo la prescripción de la disposición general de retroactividad contenida en la disposición transitoria primera; debiéndose señalar que la demanda origen de los presentes autos, sin que la precediera acto ninguno extrajudicial, se presentó el 28 de ene-

ro de 1957, en plena vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos actual de 22 de diciembre de 1955, que empezó a regir el 12 de mayo siguiente:

CONSIDERANDO que siendo así que, conforme al párrafo segundo del artículo quinto de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, el arrendatario de local de negocio destinado a almacén tendrá la asimilación de local de negocio cuando el arrendatario se valga de él para ejercer una actividad de comercio aunque el local no se hallare abierto al público, es visto que, conforme a la legalidad actual, no se puede considerar como transformación el hecho de que un local arrendado para local de negocio se cierre y se destine a almacén, puesto que, teniendo este uso limitado la conceptualización legal de local de negocio no puede darse la transformación a que se refiere la causa de resolución sexta del artículo 114 de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, que exige para ello que la vivienda se transforme en local de negocios y viceversa, a diferencia de la legislación anterior, que dando al cambio operado de almacén la ficción de vivienda, constituía, siempre que se hacía la transformación la causa cuarta del artículo 149 de la Ley de 1946 y era motivo de resolución del contrato de arrendamiento:

CONSIDERANDO que la disposición transitoria 15 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos no juega en el presente caso, puesto que no se trata de modificación alguna introducida por el capítulo undécimo, ya que este regula en idéntica forma a la anterior Ley la transformación de la vivienda en local de negocios y viceversa, como causa de resolución—condición sexta y cuarta de los artículos 114 y 149 de una y otra legislación—, pues de lo que se trata es de derechos regulados de forma distinta por una y otra Ley e incluida en la vigente en título diferente al indicado, por lo que le alcanza el principio general de retroactividad de la disposición primera transitoria de la misma, ya que la acción ejercitada lo fué dentro de la vigencia de la Ley actual:

CONSIDERANDO que por ello la sentencia de instancia incide en la injusticia notoria que se deja dicho, ya que indudablemente se ha cometido la infracción por interpretación errónea de las disposiciones transitorias 1.ª y 2.ª de la Ley de Arrendamientos vigente y dejar de aplicar el artículo quinto, número segundo, de la misma, lo que obliga a admitir el recurso por el motivo tercero, sin que haya necesidad de entrar a estudiar los restantes, procediendo dejar sin efecto la sentencia recurrida, y colocándose la Sala en el Tribunal de instancia, decidir qué es lo que procede hacer con la sentencia de primera instancia, absolutoria, además, con respecto a la acción complementaria de haberse conculcado el artículo 62, número tercero, de la actual Ley y que no fué tratado en la sentencia de instancia, debido a que, estimando procedente la apelación, y accederse a la resolución propuesta, no había necesidad de tratar de la expresada cuestión:

CONSIDERANDO que cuando el local de negocio permanece cerrado al público seis meses en el curso de un año, no obediendo a causa justa, constituye, conforme al artículo 62, número tercero, de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, motivo para que el arrendatario no tenga derecho a la prórroga legal y causa de resolución conforme a la causa undécima del artículo 114 de la expresada Ley, y siendo así que en octubre de 1953 el local arrendado se cerró, según reconoce el mismo demandado, trasladando el taller de tapicería que albergaba a la calle de José María Escorza, número 4, segundo, dándose de baja en la contribución industrial y dejándola cerrada al público, la lonja objeto del contrato de arrendamiento, es evidente que se da el supuesto de hecho a que la Ley alude en el citado precepto, de permanecer cerrado el local durante más de seis meses en el curso de

un año, dado que la demanda fué presentada el 17 de enero de 1957 y, por tanto, cuando ya habían transcurrido más de seis meses, a lo que no es obstáculo el que en el local se desarrolle actividad alguna encaminada a renovar y utilizar los materiales allí depositados y referentes a la industria a que se dedica el arrendatario, pues el precepto no exige el cese de toda actividad, sino el cierre del local de toda relación con el público, lo que ocurre desde el momento que la actividad se traslada a otro lugar, se hace saber por anuncios al público, se da de baja en la contribución y el antiguo local permanece cerrado, sin otra actividad que la esporádica de abrirlo para meter o sacar materiales necesarios para la industria; por lo que es de estimar la causa dicha de resolución en función de Tribunal de Instancia, y en su consecuencia declarar haber lugar a ella, con todas sus consecuencias de acuerdo con el suplico de la demanda.

FALLAMOS: Que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de injusticia notoria formulado por el Procurador don Manuel del Valle Lozano en nombre y representación de don Antonio Morales Melendo contra la sentencia de la Audiencia de Burgos de fecha 9 de octubre de 1957, la que dejamos sin efecto en todas sus partes, y revocando también la del Juez de Primera Instancia de Bilbao, número 3 de fecha 22 de mayo del referido año, en cuanto absolvía de la demanda al demandado por la causa de cierre del establecimiento, y en su lugar declaramos resuelto el contrato de arrendamiento de la lonja primera izquierda de la casa número 11 de la calle de Egaña, de Bilbao, y en su consecuencia decretamos el desalojo de la misma por parte del demandado, don Antonio Morales Melendo, en la forma prevenida por la Ley; condenando a dicho demandado al pago de las costas de primera instancia, sin hacer especial imposición de las de segunda ni de este recurso; y librese a la mencionada Audiencia la certificación, con devolución de los autos y rollo de Sala que remitió.

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

PUBLICACION.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Francisco Arias y Rodríguez-Barra, Magistrado de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo, ponente que ha sido en estos autos, celebrando audiencia pública la misma en el día de su fecha, de que, como Secretario, certifico.—Emilio Gómez Vela.

AUDIENCIAS TERRITORIALES

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Don Eduardo Navarro Marco, Secretario de Gobierno de la Excm. Audiencia Territorial de Las Palmas de Gran Canaria.

Certifico: Que según consta en su expediente personal, el Procurador de los Tribunales con ejercicio en los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción de Santa Cruz de Tenerife don Carlos Alfonso Navarro Rodríguez cesó en el ejercicio de la profesión el día nueve del corriente mes de agosto.

Y para publicar en el «Boletín Oficial del Estado», a fin de que en el término de seis meses, a contar desde la publicación de este anuncio, puedan hacerse las reclamaciones a que se refiere el artículo 26 del vigente Estatuto de Procuradores, extienda la presente, de orden y con el visto bueno del Excmo. Sr. Presidente de esta

Audiencia, en Las Palmas de Gran Canaria a veintiocho de agosto de mil novecientos sesenta y uno.—El Secretario de Gobierno, Eduardo Navarro Marco.—Visto bueno: el Presidente (ilegible).—7.291.

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

MADRID

Don Jacinto García-Monge y Martín, Magistrado, Juez de Instrucción número 20 y accidentalmente del número 21 de los de esta capital.

Por el presente se hace saber: Que en proveído de esta fecha recaído en la pieza de responsabilidad civil referente a la causa seguida en este Juzgado con el número 445 de 1958, por estafa, contra Mare Robert Coustillas, se ha acordado sacar a subasta pública, por tercera vez y término de ocho días, sin sujeción a tipo de tasación, el semoviente de la propiedad del aludido encartado que seguidamente se dirá, cuyo remate tendrá lugar en la sala audiencia de este Juzgado de Instrucción, sito en la calle del General Castaños, número 1, piso tercero, el día 8 del próximo mes de octubre, a las doce horas de su mañana.

Bienes objeto de subasta

Un caballo de carreras llamado «Ratapoi», tordo, de unos siete años de edad, aproximadamente, tasado en ocho mil pesetas (8.000).

Condiciones de la subasta

- 1.ª El remate podrá hacerse a calidad de ceder a un tercero.
- 2.ª Para tomar parte en la subasta deberán los licitadores consignar en la mesa del Juzgado una cantidad igual, por lo menos, al 10 por 100 efectivo del valor de los bienes que sirva de tipo para la subasta.

El repetido semoviente se encuentra en las cuadras del Hipódromo de la Zarzuela, de esta capital.

Dado en Madrid a 6 de septiembre de 1961.—El Juez, Jacinto García-Monge.—El Secretario (ilegible).—3.933.

En virtud de providencia dictada en el día de hoy en los autos de procedimiento especial sumario que se siguen en este Juzgado de Primera Instancia número 4 de esta capital, promovidos por el Procurador don Bernardo Feljoo en nombre y representación de doña Micaela Carrasco Alvarado contra don Mariano García Estebananz, sobre cobro de un crédito hipotecario, se saca a la venta en pública subasta, que se celebrará por primera vez en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en la calle del General Castaños, número 1, piso bajo, el día 20 de octubre próximo, a las doce, y por el tipo de trescientas mil pesetas, pactado en la escritura de préstamo base del procedimiento, la finca en la misma hipotecada, y cuya descripción es la siguiente:

Un solar en esta capital, con fachada a la calle de Lucio del Valle, hoy calle Diagonal, con vuelta a la de Galileo, en su nuevo trazado, aún sin abrir, sin número en ambas, manzana 44 del ensanche, barrio de Lozoya, Distrito Municipal de la Universidad e Hipotecario de Occidente. Linda: con su fachada al Sur, en línea de 26,60 metros, con dicha calle de Lucio del Valle, hoy Diagonal; por la derecha entrando, en línea de 34,50 metros, con la calle de Galileo, pendiente de abrir en su nuevo trazado; por la izquierda, con parcela ségregada y vendida a don Manuel Calvo Osorio, en línea de 23,80 metros, y por el fondo o Norte,

en una línea de 47,50 metros, con terreno de la Sacramental de San Martín. Las líneas descritas forman un cuadrilátero irregular que comprende una superficie de 997 metros y 15 decímetros cuadrados, equivalentes a 12.843 pies y 29 centésimas de otro también cuadrado. La escritura de constitución de hipoteca fué inscrita en el Registro de la Propiedad de Occidente con fecha 11 de julio de 1947 en cuanto a la descripción de resto e hipoteca que la misma comprende en el tomo 1.038 del archivo 314, de la Sección primera, folio 87 y 88, finca 7.860, inscripciones segunda y tercera respectivamente.

Y se advierte a los licitadores que para tomar parte en la subasta deberán consignar previamente sobre la mesa del Juzgado o en la Caja General de Depósitos el diez por ciento del tipo de subasta; que no se admitirá postura alguna que sea inferior a dicho tipo; que los autos y la certificación del Registro de la Propiedad a que se refiere la regla cuarta del expresado artículo 131 de la vigente Ley Hipotecaria están de manifiesto en la Secretaría del que referencia; que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación, y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor, continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate, y que dicho remate puede hacerse a calidad de ceder a tercera persona.

Y para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» expido el presente que firmo con el visto bueno del señor Juez, en Madrid a once de septiembre de mil novecientos sesenta y uno.—El Secretario, Isidro Dominguez.—Visto bueno: el Juez de Primera Instancia interino, Jesús Beguiristain.—7.298.

Por el presente, que se expide cumpliendo lo dispuesto por el Juzgado de Primera Instancia número cinco de los de esta capital en los autos promovidos por don Mariano Vicente Jordana contra «Iniesta, S. L.», y otro, al amparo del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, se anuncia a la venta en pública subasta por primera vez y tipo de valoración fijado en la escritura de préstamo base de estos autos de las siguientes:

1.ª Un edificio fábrica de aceite, sito en término municipal de Ambite, en los Cabezos o barranco de San Roque, compuesto de dos plantas, la baja destinada a la fábrica y la alta distribuida en dos viviendas, conteniendo patio, jardín, y corral y trojes para almacenamiento de la aceituna, con la medida superficial todo ello de mil ciento cincuenta y ocho metros cuadrados. Linda: Frente, carretera; derecha, Norte, don Alejandro Bachiller y escuelas públicas; izquierda, Mediodía, don Federico Díaz Sánchez, y por la espalda, o Poniente, con fincas de don Alejandro Bachiller y de don Federico Díaz Sánchez. En la actualidad son sus linderos: Frente, Saliente, carretera; derecha, Norte, finca de la misma Compañía que a continuación se describirá y terrenos de las escuelas públicas; izquierda, o Mediodía, don Federico Díaz Sánchez, hoy Domingo Gregorio Iniesta García, y espalda, o Poniente, finca de dicha Sociedad y de don Domingo Gregorio Iniesta. Forma parte de la fábrica la siguiente maquinaria: Un elevador de aceituna para llevarla desde el troje a la tolva. Tolva de molino con su rosca espiral y tolva con mecanismo de regulación para la entrada de la aceituna. Un harreje por empiedro de dos rulos cónicos, de mil cuatrocientos milímetros de diámetro en su corona o base mayor, con su mecanismo de acción correspondiente y poleas loca y fija. Un empiedro de piedra Soli-

pez de las canteras de Mora de Toledo, formado por sulera de tres piezas y dos rulos cónicos de mil cuatrocientos milímetros de diámetro, con su corona o base mayor. Una armadura metálica pada sostén del herraje del molino para nave de ocho metros, formada por vigas de doble T y columna de hierro fundido. Un preparador de masa y extractor patentado «Huerta-Lety», modelo 4, para trotar hasta 700 kilogramos de masa por hora y prepararla para en un sola presión agotarla más, en uno por ciento como minimum que en las presiones ordinarias. Una caldera de calefacción de seis elementos con sus accesorios. Un depósito termo-acumulador, un depósito alimentador, tuberías y accesorios para ir desde la caldera al preparador y retorno. Una prensa hidráulica especial para grandes presiones, tamaño seis y de las siguientes características: Diámetro del pistón, 300 milímetros; carrera del pistón, 1.500 milímetros; altura útil de carga, 2.200 milímetros; diámetro de las cuatro columnas, 110 milímetros; diámetro de los capachos a emplear, 900 milímetros; presión garantizada, 500 atmósferas; dos platos vagoneta para remitir capachos de 900 milímetros de diámetro para servicio de la pretensa. Cinco metros de vía armada. Una caja de nombas para altas presiones de tres cuerpos o bombinas, con sus dispositivos automáticos para reglaje de la presión deseada y mecanismo de reducción de velocidad y poleas loca y fija. Tubo hidráulico para comunicación entre prensa y caja de nombas manómetro y control de juego de llaves. Un electro-motor asincrónico de 10 HP. para corriente alterna, trifásica, 120/220 voltios y 50 periodos. Una transmisión compuesta de eje de acero calibrado, silletas con sus cojinetes, una polea que recibe la fuerza del motor, una polea que transmite el molino, una polea que transmite al preparador de masa y una polea que transmite a la caja de bombas y correas correspondientes. Ocho tubos sifones para los pozuelos aclaradores. Sobre el terreno destinado a calle se ha construido una nave de una sola planta, destinada a conservas vegetales y un garaje cuyas superficies respectivas son 137 metros 23 decímetros y 35 metros 87 decímetros, todos cuadrados. Valorada en la escritura de préstamo en la suma de un millón de pesetas.

Tierra en el barranco de San Roque, término de Ambite, de nueve celemines o cinco áreas y sesenta y ocho centiáreas. Linda: Norte, camino de Valdezarza; Sur, finca anterior; Este, herederos de Tomás y Angel Fernández, y Oeste, camino antes citado. Sobre esta tierra se ha construido una nave destinada a almacén de una sola planta, de ciento sesenta y cuatro metros treinta y siete decímetros cuadrados. Valorada en la escritura de préstamo en la suma de ciento cuarenta mil pesetas.

Finca sita en el término de Ambite, sitio Calamoche, cereal, riego eventual de segunda clase, de caber ochenta y cinco áreas y sesenta centiáreas: Linda: Saliencia, don Félix Díaz Sánchez; Mediodía, arroyo de Villar; Poniente, Emiliano Martínez, y Norte, carretera de Modejas. Valorada en la escritura de préstamo en ciento cuarenta mil pesetas.

Un pajar y bodega situado en la calle de Jardines, señalada con el número 11 de Ambite, que ocupa una extensión de doscientos metros cuadrados y linda: Derecha, entrando, Eugenia Torres; izquierda, herederos de Juana Jiménez, Alejandro Bachiller y otros y Ayuntamiento, y frente dicha calle. Valorada en la escritura de préstamo en ochenta mil pesetas.

Tierra en término de Ambite, en los Cabezos y barrancos de San Roque, de ochenta áreas, siete centiáreas, quince decímetros cuadrados. Linda: Este, carretera y finca de «Nieta, S. L.» y finca matriz, Faustina Díaz y camino de Valdezarza, don Alejandro Bachiller y otros;

Sur, don Atilano Morón. Valorada en la escritura de préstamo en la suma de ciento cuarenta mil pesetas.

Y se advierte a los licitadores que para su remate, que tendrá lugar en este Juzgado, sito en la calle del General Castaños, número 1, se ha señalado el día 30 de octubre próximo, a las doce horas; que el tipo de subasta será el de valoración, no admitiéndose posturas que no cubran dicho tipo; que para tomar parte en el acto deberán 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 de dicho tipo, sin cuyo requisito no serán admitidos; que los autos y la certificación del Registro, a que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria estarán de manifiesto en Secretaría; que se entenderá 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.

Dado en Madrid a once de septiembre de mil novecientos sesenta y uno.—El Juez (legible).—El Secretario (ilegible). 7.306.

TORRENTE

Don Eugenio Ciscar Climent, Juez accidental de Primera Instancia del partido de Torrente.

Hago saber: Que en el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria que se sigue en este Juzgado por el Procurador don Joaquín Martínez Planells, en nombre de don Jaime García Sandemetro, por sí y como representante legal de su esposa, doña Purificación Carpio Asinus, contra don Fernando Ribés Monzó, en reclamación de 220.000 pesetas, he acordado en providencia del día de hoy sacar a la venta en pública subasta, en un solo lote y por término de veinte días y precio pactado en la escritura de constitución de hipoteca, los bienes siguientes:

1. Dos hanegadas, poco más o menos, de tierra huerta, con agua elevada, en término de Silla, partida del Alter. Lindantes: Norte, Salvador Alapont; Oriente, Miguel Costa; Mediodía, Fuente de Mariano, y Oeste, Vicente Hernández. Valorada en 60.000 pesetas.

2. La mitad intelectual y proindivisa de tres hanegadas, tres cuarterones y diecinueve brazas de tierra arroyal, en término de Silla, partida del Alter. Lindantes: por Norte, el común de Silla; Sur, senda de Peret; Este, Teresa Chirivella, y Oeste, Bautista Monzó. Valorada en 5.000 pesetas.

3. Una cuarta parte intelectual y proindivisa con las que se adjudicaron a don Juan Bautista Monzó Chirivella y don Francisco Rives Monzó, de dos hanegadas, cinco brazas de tierra huerta, situada en término de Catarroja, con agua elevada, en la partida del Charco. Lindes: Norte, tierras de Francisca Mezquita; Sur, de Joaquín Ramón Ramón; Este, de Casimiro Ferrer Olmos, y Oeste, Pascual Ramón Ramón. Valorada en 70.000 pesetas.

4. Y dos hanegadas y ciento sesenta y ocho brazas de tierra huerta campo, con agua elevada, más catorce brazas en la carretera número 1, que arranca del camino azagador de Benetuser a Albal, o camino de vereda, por cuya carretera número 1 tendrá derecho de entrada a la parcela que ahora se describe, o sea una total cabida, de dos hanegadas y ciento ochenta y dos brazas, sita en término de Catarroja, partida de Santa Ana. Lindes: Norte, carretera número 2, de entrada a la casa del vendedor Ramón Ferris y de la exclusiva propiedad del mismo, por lo que la parcela que ahora se des-

cribe no podrá utilizarse por ningún motivo; Este, el citado camino azagador de Benetuser a Albal o camino de vereda; Oeste, la parcela segunda siguiente que se vendió a Francisco Ribés Monzó, y Sur, la mencionada carretera número 1, por la que esta parcela tiene su entrada. Valorada en 100.000 pesetas.

Suman en total los bienes doscientas treinta y cinco mil pesetas (235.000).

Para el remate, que tendrá lugar en la sala audiencia de este Juzgado el día 16 de octubre próximo, a las doce horas, se han fijado las condiciones siguientes:

Primera.—Los descritos bienes se licitarán por su valor asignado, ya expresado, sin admitir postura inferior a dicho tipo, pudiendo hacerse a calidad de ceder el remate a un tercero.

Segunda.—Para tomar parte en la subasta deberán los licitadores consignar previamente en este Juzgado o en la Caja General de Depósitos el diez por ciento efectivo del tipo fijado para la subasta.

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

Dado en Torrente a 30 de agosto de 1961.—El Juez, Eugenio Ciscar.—El Secretario (ilegible).—7.319.

REQUISITORIAS

Bajo apercibimiento de ser declarados rebeles y de incurrir en las demás responsabilidades legales de no presentarse los procesados que a continuación se expresan en el plazo que se les fija, a contar desde el día de la publicación del anuncio en este periódico oficial, y ante el Juzgado o Tribunal que se señala, se les cita, llama y emplaza, encargándose a todas las autoridades y Agentes de la Policía Judicial procedan a la busca, captura y conducción de aquellos, poniéndolos a disposición de dicho Juez o Tribunal, con arreglo a los artículos correspondientes de la Ley de Enjuiciamiento Criminal:

Juzgados militares

BAEZ RODRIGUEZ, Juan; hijo de Juan y de Isabel, natural de Casablanca (Marrocos), de treinta años de edad, soltero, mecánico, de estatura 1.560 metros; sujeto a expediente por haber faltado a concentración a la Caja de Recluta número 18 para su destino a Cuerpo; comparecerá dentro del plazo de treinta días en este Juzgado Evidencial de Cádiz, ante el Juez Instructor, Comandante de Infantería don Federico Margalef Moyano, con destino en la citada Caja de Recluta, en el local de la misma, avenida Gómez Ulla (carretera del Parque Genovés.—3.616).

Juzgados Civiles

ALBERT BURGANA, Miguel; de diecinueve años de edad, hijo de Modesto y de Manuela, natural de Caracas (Venezuela), en ignorado paradero; procesado en causa 112 de 1961, por apropiación indebida; comparecerá dentro del término de diez días ante el Juzgado de Instrucción de Azepeita.—(3.603 y 3.602).

VIDAL GONZALEZ, JOSE; casado, natural de Alicante, hijo de José y de Iluminada, domiciliado en Madrid; procesado en sumario 348 de 1961 por estafa; comparecerá en el término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 25 de Madrid.—(3.613).