

IV. Administración de Justicia

TRIBUNAL SUPREMO

SALA PRIMERA

Sentencias

En la villa de Madrid a 10 de marzo de 1961; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Pamplona, y en grado de apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de la misma, por don Marcelino Martínez Larrayoz, mayor de edad, casado, industrial y vecino de Pamplona, con doña Victorina Irurita Cenoz, mayor de edad, viuda, industrial y de igual vecindad, sobre resolución de contrato de arrendamiento; autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto por la parte demandada, representada por el Procurador don Luis de Santías y García Ortega y dirigida por el Letrado don Jesús Iribarren; habiendo comparecido ante esta Sala la parte actora, representada por el Procurador don Luis Pulgar Arroyo y dirigida por el Letrado don Francisco Cascajo Resende:

RESULTANDO que por el Procurador don Gracián Solano Sarasa, en nombre de don Marcelino Martínez Larrayoz, y mediante escrito de fecha 28 de julio de 1958, que por reparto correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Pamplona, se dedujo demanda contra doña Victorina Irurita Cenoz sobre resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio, y cuya demanda basó en los siguientes hechos:

Primero.—Que el actor es propietario de la planta baja de la calle de la Merced, número 5, local dedicado a carbonería, según escritura de donación otorgada por su señora madre, doña Martina Larrayoz Tornacoa, el 30 de agosto de 1957 (documento anexo número 2).

Segundo.—Que dicho local de negocio está arrendado a Irurita Hermanos, según recibo que se acompaña (documento anexo número 3).

Tercero.—Que tuvo el actor conocimiento de que había traspasado su participación en el negocio una de las partes interesadas y que había tomado a su vez un socio; que a tal efecto realizó un requerimiento notarial, del cual se dedujo que la única titular del negocio es la demandada (documento anexo número 4). Que a su vez realizó otro requerimiento a doña Esther Paternain Egozue, viuda de Irurita, cotitular del arrendamiento como sucesora de su esposo, manifestando que había percibido 36.000 pesetas y alguna pequeña cantidad más que no recuerda por el traspaso del negocio y utensilios y elementos de la bajera (documento número 5). Que aunque no pudo averiguar hasta la fecha de la demanda la personalidad del nuevo socio, queda demostrado que de los dos inquilinos titulares del arrendamiento conjunto a nombre de Irurita Hermanos, doña Victorina adquirió en traspaso la parte de su hermano mediante la entrega de determinada cantidad a su viuda, todo ello a espaldas del propietario.

Invoco los fundamentos de derecho que estimó aplicables al caso y terminó suplicando se dictase sentencia declarando resuelto el contrato de arrendamiento urbano a que se refiere el hecho segundo de la demanda, condenando a la demandada al desahucio, con apercibimiento de lanzamiento, y costas:

RESULTANDO que admitida la demanda y emplazada la demandada doña Victorina Irurita Cenoz, compareció en su nombre don Leopoldo Lasplur Goñi, quien mediante escrito de fecha 20 de agosto de 1958 contestó y se opuso a la referida demanda, alegando como hechos:

Primero.—Que está conforme con el correspondiente.

Segundo.—Que el correlativo adolece de un error material. Se dice que el local de negocio en cuestión está arrendado a Irurita Hermanos, según recibo que adjunta. Que no es así: el local está arrendado a Irurita Hermanos, y así consta precisamente en el propio documento recibo que se acompaña de adverso. Que indudablemente se trata de un error material padecido al mecanografiar la demanda, porque en el hecho siguiente (el tercero) y en su último párrafo ya se dice que los titulares del arrendamiento son Irurita Hermanos. Y el recibo que por copia se une a la demanda, también está claro que dice Irurita Hermanos. Que está de acuerdo con la copia del recibo unido por el actor. Que se paga una renta totalizada (con incrementos y derramas) de 110 pesetas con 20 céntimos.

Tercero.—Que niega el correlativo; ya que todo él es una pura confusión y un acumulamiento de supuestos con apariencias de fundamento en unas actas notariales que pasa a analizar. Que doña Victorina Irurita y su hermano don Joaquín Irurita explotaban asociados la carbonería establecida en el local en cuestión, planta baja de la casa número 5 de la calle de la Merced. Que anteriormente a ellos (mucho antes de que fuese propietario el actor de tal casa) fue titular de ese negocio otro hermano de dichos doña Victorina y don Joaquín, llamado Jerónimo Irurita Cenoz (ya fallecido), hasta el extremo de que aún figura a efectos contributivos o catastrales en el Ayuntamiento de Pamplona como titular del negocio dicho don Jerónimo. Que titulares ya hacia años los dos dichos hermanos (Victorina y Joaquín), fallecido este último en diciembre de 1956, y quedó su viuda doña Esther Paternain (con hijos). Que esta última no llegó en ningún momento a permanecer en trabajo activo en la carbonería (como lo hacía su esposo); ello dio lugar a desavenencias fuertes con doña Victorina, pues doña Esther reclamaba a ésta liquidación de cuentas sobre la marcha del negocio, que, en suma, era de doña Victorina y de los hijos de doña Esther. Que por esa causa y exclusiva razón se dio lugar a la intervención del Letrado que firma la contestación, a instancia de la propia doña Esther. Y esa intervención concluyó en que ese Letrado hizo entrega a doña Esther Paternain de veinte y pico mil pesetas como liquidación de cuantas o ganancias liquidadas por el período de catorce o dieciséis meses. Que ignora si la que compareció o se dice compareció ante el Notario (no está claro si en el despacho del fedatario o fuera de él) es doña Esther Paternain; que incluso se pudo sorprender la fe notarial haciendo comparecer persona que dijera llamarse así. Que también en el acta que comparece «la que dice llamarse Esther Paternain Egozue». Que si no era ella (y de esto no hay prueba alguna), resulta inoperante cuanto consta en el acta; que si era, opone lo dicho, antes, porque lo que consta dicho por la manifestante doña Esther no se ajusta a la exacta verdad. Pasa el demandado a estudiar la otra acta notarial (documento número 4 de

la demanda), también de fecha 24 de julio último, y dice que de ella resulta que don Marcelino Martínez (el actor) requiere al Notario para que se persone en la carbonería y pregunte a quien está al frente de la misma «quién es el titular del negocio de carbonería». Que ese es el requerimiento que consta en el acta. Y el Notario, cumpliendo el mandato que se le confiere, se persona en la carbonería y encuentra en ella a la que dice ser y llamarse Victorina Irurita Cenoz. Que ante la pregunta del Notario, estando en la carbonería ella, doña Victorina, dueña del negocio, le contesta diciendo así: «Que es ella la titular o dueña del negocio.» Y nada más dice; y nada más consta en el acta. Pregunta el demandado si quiere ello decir que doña Victorina es dueña única del negocio y responde que no, en manera alguna, ni lo es, ni dijo semejante cosa; que dijo que era ella titular o dueña del negocio, pero el calificativo de única dueña o única titular, es esencial calificativo, se lo inventa el actor en el hecho correlativo, y deduce unas torcidas y absurdas consecuencias. Que con esa arquitectura de actas fabrica el actor en su imaginación la existencia de un traspaso del local. Dice la demanda que no han podido averiguar quién es la persona adquirente en traspaso, y para salvar ese fundamental detalle recurre a la conclusión de que doña Victorina ha adquirido de la viuda de su hermano la parte de éste en el negocio. Invocó los fundamentos de derecho que creyó aplicables al caso, y terminó con la súplica de que se dictase sentencia desestimando la demanda en todas sus partes, con imposición de costas a la parte actora:

RESULTANDO que recibido el pleito a prueba se practicaron únicamente a instancia de la parte actora las de confesión judicial, documental y testifical:

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas, el Juez de Primera Instancia del número 2 de los de Pamplona dictó sentencia con fecha 17 de octubre de 1958, estimando la demanda y declarando resuelto el contrato de arrendamiento del local objeto de autos, condenando a la demandada a desalojar y dejarlo a disposición del actor, apercibiéndole de lanzamiento si no lo verificaba en plazo legal, y al pago de las costas del presente juicio:

RESULTANDO que apelada dicha sentencia por la representación de la parte demandada mediante escrito, al que acompañó dos recibos acreditativos del pago de la renta correspondiente a los meses de abril y mayo de 1958, y por el que consignó la cantidad de 465 pesetas con 80 céntimos por la renta de los meses de junio, julio, agosto y septiembre del mismo año, y sustanciada la alzada con arreglo a derecho, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Pamplona dictó sentencia con fecha 23 de enero de 1959, por la que sin resolver sobre el fondo del recurso, declaró firme la sentencia apelada, sin hacer expresa imposición de costas en la apelación:

RESULTANDO que por el Procurador don Luis de Santías García Ortega en nombre de doña Victorina Irurita Cenoz, y previa constitución de depósito por cuantía de 1.000 pesetas, se interpuso contra la anterior sentencia recurso de injusticia notoria al amparo del siguiente motivo: Único.—Fundado en la causa tercera del artículo 123 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 22 de diciembre de 1955 al incurrir el fallo recurrido en interpretación

errónea y aplicación indebida del artículo 148 de la referida Ley de Arrendamientos Urbanos y en expresa vulneración, por falta de aplicación, de la doctrina de las sentencias de esta Sala de 18 de junio y 29 de octubre de 1956, 6 de mayo de 1955 y 17 de octubre y 20 de diciembre de 1958. Que el considerando segundo del fallo recurrido, la Audiencia de Pamplona, partiendo del hecho—establecido en el considerando primero—de que el recurrente había consignado el importe del recurso de apelación, las rentas correspondientes a los meses de junio, julio, agosto y septiembre, lo que implicaba, a juicio de la Sala, que todas ellas eran debidas al propietario, sentó la doctrina de que la consignación en tal forma efectuada habría estado bien admitida con arreglo a la legislación anterior sobre arrendamientos urbanos, pero que el artículo 148 de la vigente Ley ha venido a modificar tal posibilidad al establecer de modo terminante que es indispensable para la interposición de recursos, sin la menor distinción que el arrendatario pague o consigne la renta que hubiese venido abonando a la iniciación del litigio del modo y plazo previstos en el contrato; deduciéndose, por tanto, que el pago o la consignación han de ser referidos, no sólo al momento de la interposición del recurso, sino que deben efectuarse también a medida que se han producido los respectivos vencimientos. Y en el considerando tercero deduce de dicha doctrina la conclusión, que trasciende al fallo, de que el recurso de apelación interpuesto por el recurrente no debió admitirse, procediendo por ello declarar firme la sentencia apelada, sin resolver sobre el fondo del recurso de apelación. Que la Sala de instancia interpreta el artículo 148 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos en el sentido de que si las rentas de los meses de julio, agosto y septiembre debieron pagarse en sus respectivos vencimientos mensuales, la consignación de las mismas al interponer el recurso de apelación no está autorizada por el citado precepto a los efectos de hacer admisible el ininterrumpido recurso; y tal interpretación determina el fallo recurrido. Que al hacerlo así, la Sala de la Audiencia de Pamplona ha infringido, por los conceptos expresados en el encabezamiento de este motivo; el artículo 148 de la citada Ley y la doctrina de las citadas sentencias. Que prescindiendo de que la consignación en el mes de septiembre de las rentas correspondientes a esta mensualidad y a las tres anteriores no implica forzosamente, y por sí sola que su vencimiento contractual se hubiere producido antes de la fecha en que se verificó la consignación, ya que el señalamiento de una renta mensual no es incompatible con el pacto de que se abonó, se verificó por cuatrimestres o semestres vencidos, lo definitivo es que la interpretación gramatical y lógica de aquel artículo y la que la jurisprudencia de esta Sala le ha dado no coinciden con la que, sin razonamiento alguno, le atribuye la Audiencia de Pamplona.

A) En cuanto a la interpretación literal, porque la Ley exige la consignación de las rentas vencidas como requisito para interponer los recursos, requisito que, por lo tanto, debe poder cumplirse hasta el momento de la interposición.

B) En cuanto a la interpretación lógica, porque, aunque el último inciso de la disposición comentada alude al «plazo y modo previstos en el contrato», esta alusión únicamente puede referirse al supuesto de que el arrendatario recurrente haya querido cumplir la prevención legal mediante el pago al dueño arrendador, pero no cuando opta (y la opción se la concede el legislador) por la fórmula de la consignación que ni en la forma, ni en el plazo (depósito de las rentas en el Juzgado y con posterioridad a su vencimiento), puede coincidir con las previsiones contractuales; máxime cuando la consignación se empleó como remedio legal del deudor (en este caso, el arrendatario) frente a la «mora accipiendi», es decir, frente al hecho

de que el arrendador no quisiera recibir las rentas o simplemente dejase de presentar al cobro los oportunos recibos para luego alegar que el pago o la consignación no se habían verificado en el plazo previsto. Que la Ley ha querido evitar la interposición de recursos por los arrendatarios que mantengan incumplida su fundamental obligación relativa al pago de la merced arrendaticia; y ha condicionado la admisión de aquellos remedios procesales a la justificación de que el recurrente estaba (mediante el pago) o se puso (mediante la consignación judicial) al corriente en la aludida obligación. Que admitir otra tesis y declarar inadmisibles los recursos del arrendatario que consignó todas las rentas vencidas por la sola razón de que no les había pagado en sus respectivos vencimientos, sería dar al precepto comentado una interpretación extensiva repudiada por la propia naturaleza de la norma y evidentemente contraria a la finalidad perseguida por el legislador; y abriría la puerta a irritantes abusos de los propietarios, quienes, por el solo hecho de no presentar los recibos al cobro, impedirían prácticamente los recursos de los inquilinos o arrendatarios.

C) Que, por otra parte, la aplicación subsidiaria del artículo 1.566 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (impuesta por el artículo 150 de la especial de Arrendamientos Urbanos) conduciría a la misma conclusión si el comentado artículo 148 adoleciera de alguna oscuridad. Porque la redacción literal de aquel precepto y su constante aplicación por la Jurisprudencia de esta Sala señalan la admisibilidad de los recursos cuando la consignación de todas las rentas vencidas se realiza antes o en el momento de la interpretación de aquéllos.

D) Que en cuanto a la interpretación que la Jurisprudencia de esta Sala ha dado al tan repetido artículo 148 y cuyo desconocimiento supone la infracción de doctrina legal que tiene acusada, se remite a las recientes sentencias de 17 de octubre y 20 de diciembre de 1958. Que en la primera de ellas, y refiriéndose a la obligación impuesta al inquilino o arrendatario de pagar o consignar la renta en el plazo y modo previstos en el contrato, se dice literalmente que el texto del artículo 148 de la Ley de Arrendamientos Urbanos «evidencia que existe un plazo o término dentro del cual ha de cumplirse con dicha obligación, cual es el interponer el recurso, insistiéndose más adelante en que lo que la Ley exige es que tal cosa se haga precisamente al interponer el recurso». Y en la de 20 de diciembre, al establecer que la no consignación de la renta correspondiente al mes de agosto cuando el recurso se interpuso en el mes de noviembre supuso incumplimiento del requisito exigido por el artículo 1.566 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, viene a proclamar tácitamente (como ya lo habían hecho otros fallos citados en el encabezamiento) que aquel requisito se cumple siempre que la consignación de todas las rentas vencidas tenga lugar antes o en el momento de la interposición del recurso; doctrina que, por las razones ya indicadas y por constituir el artículo 1.566 de la Ley Procesal Civil el precedente inmediato del 148 de la de Arrendamientos Urbanos, resulta aplicable al presente.

RESULTANDO que admitido el recurso por la Sala, y dado traslado del mismo a la parte recurrida, a los efectos prevenidos en el artículo 139 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, lo llevó a efecto en su nombre el Procurador don Luis Pulgar Arroyo, quien, mediante escrito impugnó el referido recurso alegando:

Al único motivo.—Por varias razones ha de rechazarse:

A) Por no citar sino algunas de las más recientes, las sentencias de esta Sala de 22 de febrero de 1956, 16 de enero, 27 de febrero, 16 y 27 de junio y 29 de septiembre de 1958 vienen manteniendo que las infracciones de normas de carácter

procesal no prestan apoyo al recurso de injusticia notoria, ya que las que lo legitiman son las de preceptos de carácter sustantivo o material. Que fundamentado el recurso en la «interpretación errónea y aplicación indebida del artículo 148» de la Ley de Arrendamientos Urbanos, norma ésta de índole indiscutiblemente adjetiva, es visto que no puede, con base a tal supuesta infracción, articularse un motivo de injusticia notoria al amparo de la causa tercera del artículo 136 de dicha Ley, y más aún si se tiene en cuenta la pretensión contenida en la súplica del escrito porque tal motivo se expone, por todo lo cual es procedente la desestimación del recurso, sin examinarse siquiera su fondo.

B) Que aunque se entendiera que procede entrar en el estudio de la cuestión planteada por el recurso, el resultado habría de ser el mismo, puesto que la sentencia recurrida ha aplicado rectamente el precepto cuya supuesta infracción acusa la parte recurrente. Que lo que exige el artículo 148 de la Ley de Arrendamientos Urbanos es que el arrendatario no haya suspendido durante la tramitación de la primera instancia del litigio el cumplimiento de su obligación de pago de la renta que a su iniciación satisficiera; que haya hecho efectiva tal obligación en el plazo y modos previstos en el contrato y que al interponer la apelación acredite hallarse al corriente en ese cumplimiento. Mas si es natural que la Ley permita sustituir el pago por la consignación por razones obvias que no merecen detenerse aquí en ellas, exige asimismo que se efectúe con los mismos requisitos del pago. Que es ésta una de las innovaciones introducidas en el régimen anterior por la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente. Que antes bastaba con consignar todas las rentas vencidas durante la primera instancia dentro del plazo para interponer el recurso de apelación. Ahora lo que hay que hacer es seguir pagando, o consignar, pero periódicamente, en cada vencimiento contractual que es ni más ni menos lo que dice el artículo de que trata cuando emplea la locución «en el plazo y modo previstos en el contrato». Y al interponer la apelación, lo que hay que hacer es acreditar que, en el plazo y modo previstos en el contrato, se cumplió la obligación pagando o consignando las rentas satisfechas a la iniciación del pleito.—Que frente a esto, la cómoda alusión a esos posibles «irritantes abusos de los propietarios, quienes, por el solo hecho de no presentar los recibos al cobro, impedirían prácticamente los recursos de los inquilinos o arrendatarios», cae por su base si se recuerda que éstos pueden consignar a su tiempo. Que frente a éstos no cabe hablar de interpretaciones extensivas, cuando no se hace otra cosa que dar su justo alcance al precepto comentado. Y frente a éstos, en fin, tampoco cabe acudir a la aplicación subsidiaria del artículo 1.566 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a una materia no regulada por él, sino por el 148 de la de Arrendamientos Urbanos, de manera distinta a la normación en aquél contenida, sin perjuicio de que pueda utilizarse, conforme se verá más adelante.

C) Que tampoco la Jurisprudencia que cita la recurrente en apoyo de su tesis sirve al fin por ella pretendido, ya que la sentencia de 17 de octubre de 1958 lo que resuelve es una cuestión acerca del tiempo en que ha de cumplirse con la obligación del artículo 148 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de acreditar hallarse al corriente en el pago, problema distinto del planteado por este recurso, siendo su espíritu el indicado en el apartado anterior, el sólo referirse a la demostración de haberse cumplido con el requisito, más no al pago o consignación en sí. Y la de 20 de diciembre siguiente, amén de versar asimismo sobre supuestos diferentes a los de autos, fué dictada en un proceso tramitado con arreglo a la legislación derogada por la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, por lo que mal

puede ahora invocarse como se hace de contrario.

D) Que por último, y como confirmación de que es acertada la tesis que mantiene en el anterior apartado E) de este escrito, relativamente a la correcta interpretación del artículo 148 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cabe citar la sentencia de 22 de junio de 1959, la cual declara que dicho precepto integra un concepto procesal que el legislador creyó necesario incorporar a la Ley, y según el cual, para interponer los recursos admitidos por ésta, es necesario que el arrendatario pague o consigne la renta que hubiere venido abonando a la iniciación del litigio, en el plazo y modo previstos en el contrato, dejando todo lo referente al momento en que tenía que hacer tal justificación, y forma de acreditarlo, a lo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil... y siendo esto así, es claro que si aquella Ley exige, por imperio de su artículo 1.566, que en ningún caso se admitan al demandado los recursos de apelación... si no acredita al interponerlos... en el trámite dicho es cuando tienen que cumplirse tales normas de la Ley de Arrendamientos, requisito que por su carácter formal debe cumplirse en los propios términos en que está redactado, es decir, exigirse el requisito de la justificación dicha al interponerse el recurso... Que, conforme se dejó indicado en su momento, el artículo 1.566 de la Ley de Enjuiciamiento Civil solamente es aplicable en cuanto al tiempo en que ha de acreditarse haber cumplido la exigencia del 148 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y ésta ha de hacerse efectiva en los propios términos en que el precepto está redactado; luego habrá de demostrarse, al interponer el recurso, que se pagaron o consignaron las rentas en el plazo y modo previstos en el contrato, o sea, a sus respectivos vencimientos. Que no haciéndose así, entra en juego la sanción que del tan repetido artículo 148 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece. Y no habiéndose hecho así en su momento por la recurrente, es visto que la sentencia recurrida ha aplicado con rectitud dicho precepto, que no ha cometido infracción alguna y que deberá, por consiguiente, rechazarse el recurso, con imposición expresa de las costas a la señora Irurita Cenoz, por su notoria temeridad al haberlo interpuesto.

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Baltasar Rull Villar:

CONSIDERANDO que la consignación es un modo subsidiario de pago que sustituye al normal y que supone, naturalmente, que éste no se ha utilizado; y, por tanto, la autorización del artículo 148 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de que se pague por consignación en el momento de interponerse el recurso no tendría sentido si fuera necesario que se hubiera venido pagando puntualmente la renta a su vencimiento, como interpreta la sentencia recurrida, pues lo que realmente exige ese precepto, como se ha reiterado hasta la saciedad por la jurisprudencia de esta Sala, es que se acredite, en el momento de interponerse el recurso, la correspondencia de las respectivas prestaciones de las partes en el momento de utilizar unas garantías procesales que pudieran utilizarse para producir una dilación en el disfrute del local sin la contraprestación oportuna; y la alusión al plazo sólo se refiere a que se tenga en cuenta que la obligación ha de atenderse en este extremo a lo pactado, no siendo suficiente que alcance hasta la fecha de interposición si ha de comprender periodos más largos, como trimestres, semestres, anualidades, etcétera; por todo lo cual es procedente dar lugar al recurso.

CONSIDERANDO que al dar lugar al recurso y dejar en su virtud sin efecto la sentencia recurrida, este Tribunal, en funciones de Tribunal de instancia, ha de entrar a conocer el fondo del asunto supliendo la omisión de la Audiencia, y a tal efecto y aceptando los considerandos

de la de primer grado, ha de confirmarla por sus propios y acertados fundamentos.

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto por doña Victorina Irurita Cenoz contra la sentencia dictada en 23 de enero de 1959 por la Audiencia Territorial de Pamplona, en grado de apelación, en los autos sobre resolución de contrato de arrendamiento promovidos por don Marcelo Martínez Larrazoy, en cuya virtud dejamos sin efecto la sentencia referida. Y en su lugar, entrando en el fondo del asunto, confirmamos en todas sus partes la sentencia dictada en los mismos autos por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Pamplona en 17 de octubre de 1958, por la que estimando la demanda promovida declaraba resuelto el contrato de arrendamiento de la planta baja de la casa número 5 de la calle de la Merced, de dicha capital, condenando a la demandada, doña Victorina Irurita, a desalojar, a disposición del actor señor Martínez, dicho local, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo verifica dentro del plazo legal y al pago de las costas de la primera instancia. Sin especial condena de las de la segunda ni de este recurso cuyo depósito se devolverá al recurrente; y librese al Presidente de la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución del apuntamiento que remitió.

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

Publicación.—Lleida y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Baltasar Rull Villar, Magistrado de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo y Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando la misma audiencia pública en el día de la fecha, de que como Secretario certifico. — Por mi compañero señor Rey-Stolle.

En la villa de Madrid a 10 de marzo de 1961; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Arenys de Mar y ante la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona, por don José Gironés Castañer, comerciante, vecino de Reus, con don José Colomer Mari, constructor de carruajes; y don José Roura Matamala, agricultor, ambos vecinos de Arenys de Mar, el último declarado en rebeldía por su incomparecencia, sobre resolución de contrato de arrendamiento; autos pendientes hoy ante esta Sala en virtud de recurso por injusticia notoria interpuesto por el demandado señor Colomer, representado por el Procurador don Joaquín Alfaro Lapuerta, con la dirección de la Letrada doña Carmen Moreno; y no habiendo comparecido ante este Supremo Tribunal la parte recurrida:

RESULTANDO que mediante escrito presentado el 28 de agosto de 1957 en el Juzgado de Primera Instancia de Arenys de Mar, el Procurador don Luis Castelló Molas, a nombre de don José Gironés Castañer, formuló, contra don José Colomer Mari y don José Roura Matamala, demanda que apoyó sustancialmente en los siguientes hechos:

Primero. Que el actor era propietario de la casa sita en la villa de Arenys de Mar, calle San Antonio María Claret, antes Panagall, señalada de número dos, antiguamente con el número 16, con patio al detrás, compuesta de planta baja y un piso.

Segundo. Que hacía doce años aproximadamente, el demandante cedió en arrendamiento a don José Colomer Mari el local sito en los bajos de dicha finca, por precio de 30 pesetas mensuales, aumentadas posteriormente hasta pagar ahora 50 pesetas.

Tercero. Que con ocasión de haber sido citado el señor Gironés para declarar ante el Juzgado de Paz de Arenys de Mar con fecha 11 de mayo de 1957, tuvo conocimiento de que existía un subarriendo sobre el local de su propiedad, que se habían verificado obras y que don José Roura Matamala había denunciado unos hechos ante el Juzgado de Instrucción, que dieron origen al correspondiente sumario; con estos antecedentes, por escrito del día 20 de dicho mes, promovió el actor ante el Juzgado Comarcal de Arenys de Mar demanda de resolución de contrato por las mismas causas de subarriendo y obras no consentidas, estimando ser competente dicho Juzgado por entender que se trataba del arrendamiento de un almacén asimilado a vivienda; pero al contestar la demanda el señor Colomer, formuló excepción dilatoria de incompetencia de jurisdicción, afirmando que se trata de arrendamiento de un local de negocio, en cuya primitiva renta se habían producido aumentos que así lo tipificaban, acompañando documento que, en efecto, acreditaban que la verdadera naturaleza del contrato es la del local de negocio; y ante hechos tan evidentes, que la dirección de esta parte ignoraba, se desistió de proseguir aquel juicio en el Juzgado Comarcal a fin de promoverlo ante este Juzgado, como único competente.

Quarto. Que en el local de autos se había producido un subarriendo parcial a favor del señor Roura y se había llevado a cabo la construcción de un cobertizo en el patio, todo ello sin consentimiento expreso ni tácito del demandante, modificando por completo la configuración del local, sin que fuese óbice al éxito de la acción que por obras no consentidas se ejercitaba el hecho de que el señor Colomer procediera a derribar el cobertizo de mampostería, porque esa desaparición no hacía sino corroborar la anterior existencia de aquél, construido a espaldas del propietario; y

Quinto. Que aunque desconocía esta parte las actuaciones sumariales antes referidas, era público y notorio en la villa de Arenys de Mar, que como consecuencia de ellas se hallaba procesado el señor Colomer, por haber impedido al subarrendatario señor Roura la entrada en el local cambiando la cerradura y por haber destruido el cobertizo; en derecho alegó lo que estimó pertinente; terminando por suplicar se dictara sentencia declarando resuelto el contrato de autos, condenando a los demandados a que dejaran completamente libres y a la entera disposición del actor los bajos de la mencionada casa, apercibiéndoles de lanzamiento si no lo verificasen dentro del plazo de cuatro meses, con expresa imposición de las costas causadas:

RESULTANDO que, admitida la demanda a trámite para la sustentación, por las reglas establecidas para los incidentes, se confirió traslado de la misma, con emplazamiento a los demandados, y el Procurador don Narciso Baronet Coll, comparecido en representación de don José Colomer Mari, en 12 de septiembre de 1957, presentó escrito de contestación, consignando en lo esencial bajo el capítulo de hechos; que reconocía como cierto el primero de la demanda; que negaba el segundo en cuanto afirma que sólo hacía doce años que el señor Colomer era arrendatario del local de autos, pues lo cierto es que el arrendamiento se inició el año 1943, en cuyo momento se pactó una renta de treinta pesetas al mes; que negaba asimismo el hecho tercero de la demanda; lo cierto es que el actor hacía más de diez meses que tenía conocimiento; no sólo de la esporádica permanencia de carruajes del señor Roura en el pleito de la finca de autos, sino incluso de la colocación del toldo o cobertizo para resguardar los carros a las inclemencias del tiempo por mientras duraban las reparaciones de los

mismos y tanto era ello así que, conforme aparecía de acta notarial que producía, en 6 de enero de 1957 y ante varios testigos hubo de indicar al señor Colomer que procediera a desmontar tal toldo o cobertizo y que obligara al señor Roura a retirar sus carros del patio de autos en cuanto tuviera arreglados los mismos, ya que no debía la permanencia por más tiempo; el señor Colomer, atendiendo tales indicaciones del propietario, desmontó el toldo, destruyendo el material que en parte lo sostenía, y obligó, desde entonces, a que el señor Roura, una vez reparados sus carros, los retirara del patio seguidamente; cierto es que el señor Roura había venido oponiendo resistencia a sacar sus carruajes del local una vez arreglados, lo que había obligado al señor Colomer a proceder enérgicamente contra el mismo para obligarle a ello, ante las conminaciones del propietario de la finca, llevando a provocar tal actitud la intervención en el asunto del Ayuntamiento de Arenys de Munt, con el curso de oficios y contestaciones, según era de ver del contenido de documentos que acompañaba; aparte de ello, el señor Roura había presentado denuncia ante el Juzgado de Instrucción del Partido, alegando supuestos daños o coacciones, habiendo sido procesado el señor Colomer por ello, aun cuando se hallaba pendiente de apelación el auto de procesamiento dictado; y que a pesar del conocimiento que el actor había tenido de los hechos y circunstancias indicadas, se había puesto ahora de acuerdo con el señor Roura para simular la existencia de un subarriendo inexistente y la realización de obras, formular la presente acción de desahucio; pero ninguna prueba concreta podría aportar de tal hecho por ser inexistente; acompañándose también con este escrito los efectos procedentes, tres recibos de contribución industrial a nombre del señor Colomer, tres facturas de suministros de materiales y el último recibo de alquiler satisfecho por dicho demandado; en derecho alegó lo que estimó pertinente; y terminó por suplicar se dictara sentencia por la que no dando lugar a la demanda se absolviese de la misma al señor Colomer, con expresa imposición de costas a la parte actora.

RESULTANDO que declarado en rebelía el demandado don José Roura Matamala, por su incomparecencia, y recibiendo el pleito a prueba, se practicaron: A) a instancia de la parte actora, las de confesión judicial de los demandados; documental aportándose certificación expedida por el Secretario de Sala de la Audiencia Provincial de Barcelona, de los siguientes particulares de la causa sobre coacciones a denuncia de don José Roura contra José Colomer Mari; la denuncia, de fecha 6 de mayo de 1957, en la que quedó manifestado, entre otros extremos, que desde hacía unos seis años tenía subarrendado un almacén al segundo y que en el mismo realizó obras mediante factura que acompañaba; una diligencia de inspección ocular; un dictamen pericial sobre el valor del cubierto; el auto del procesamiento, y otro confirmatorio de esta resolución, y la testifical; y B) por la parte demandada las documental y testifical:

RESULTANDO que unidos a los autos las pruebas practicadas, celebrada vista pública a solicitud de la representación del señor Colomer y luego de que en virtud de lo acordado para mejor proveer se recibió confesión judicial del demandante a tenor del pliego de posiciones formulado por la representación del repetido señor Colomer, el Juez de Primera Instancia de Arenys de Mar, con fecha 11 de enero de 1958 dictó sentencia por la que dando lugar a la demanda promovida en representación, de don José Gironés Castañer, declaró resuelto el contrato de arrendamientos existente entre el citado actor y don José Colomer Mari, sobre el local que hay en los bajos de la casa sita en la calle San Antonio María Claret, número

cos, antes Ranagall, de la villa de Arenys de Munt, condenando a los demandados don José Roura Matamala y don José Colomer Mari a que dejen libres y a completa disposición del actor el mencionado local dentro del plazo de cuatro meses desde que fuere firme la presente sentencia, con apercibimiento de ser lanzados si no lo hicieran en el referido plazo, y con imposición de costas a dichos demandados de las causadas en este juicio:

RESULTANDO que apelada dicha sentencia por la representación del demandado señor Colomer y sustentado el recurso por sus trámites legales, la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona, con fecha 25 de junio de 1958 dictó sentencia confirmando íntegramente la del Juzgado, sin declaración alguna, en cuanto a las costas de esta alzada:

RESULTANDO que constituyendo depósito de 1.000 pesetas, el Procurador don Joaquín Alfaro Lapuerta, a nombre de don José Colomer Mari, ha interpuesto ante esta Sala contra la sentencia de la Audiencia, recurso por injusticia notoria fundado en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y estableciendo los siguientes motivos:

Primero. Al amparo de la causa tercera del artículo 136, en relación con el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se acusa violación de lo dispuesto en el artículo 114, causa séptima, en relación con la disposición transitoria primera de la vigente Ley de Arrendamientos de 22 de diciembre de 1955, y seguidamente se expone: que el fallo recurrido, al aceptar los considerandos del Juez «a quo» e incluso al estimar probada la existencia de haberse producido en el local arrendado obras que cambian la configuración del mismo sin determinar—como no debió hacerse dada la importancia que ello tiene a efectos de posibles excepciones—la fecha en que aquel subarriendo se había producido o las obras se habían realizado, acepta la tesis de la demanda y, por tanto, el hecho tercero de la misma, en que el actor afirma que «tuvo conocimiento de que existía un subarriendo sobre el local de su propiedad» y de que «se habían verificado obras», con ocasión de haber sido mi poderdante citado para declarar ante el Juzgado de Paz de Arenys de Munt con fecha 11 del pasado mayo, lo que demuestra que ya con mucha anterioridad al año 1956, si se considera probada la existencia del subarriendo que esta parte niega, o la realización de las obras existían aquí y éstas, como lo demuestra el sumario tramitado precisamente por destrucción del cobertizo; siendo ello así, y dado que la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, que tanto el Juez «a quo» como la Audiencia en apelación aplican para decretar la resolución del arrendamiento, entró en vigor a mediados del año 1956, es obvio que existe violación de la indicada disposición transitoria en relación con las causas segunda y séptima del artículo 114 de la actual Ley, puesto que si bien dicha disposición transitoria establece que sin otras excepciones que las que resultaren de sus propios preceptos, lo dispuesto en esta Ley será de aplicación a los contratos que se celebren a partir de su vigencia, sino también a los que en dicho momento se hallaren en vigor, también es más cierto que este Tribunal Supremo, en una doctrina reiterada, de las que son muestra las sentencias de 15 de febrero de 1949, 13 de noviembre de 1948 y 19 de diciembre de 1953 declara que cuando los hechos básicos de la acción tuvieron su origen antes de la vigencia de la Ley, debe ser aplicable la anterior legislación; basta, pues, tener en cuenta estos preceptos para casar por este primer motivo la sentencia, dictando en su lugar la procedente, previo el estudio de los autos en su integridad.

Segundo. Se apoya en la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley arren-

datoria, al haberse infringido, por interpretación errónea, el artículo 114, causa séptima, de dicha Ley, así como la doctrina del Tribunal Supremo reflejada en las sentencias de 17 de septiembre de 1951, 5 de diciembre de 1952 y 30 de enero de 1956, que definen cuándo existe cambio de configuración en sentido general y en qué condiciones puede el Juez apreciarla o no; y tras este párrafo inicial se manifiesta en el motivo: que el Juez «a quo» y el Tribunal «ad quem» parten en sus considerandos de que las obras consistieron en «la construcción de un cubierto que protegía parte del patio anejo al taller», pero esto no es suficiente para calibrar si existe el cambio de configuración de que hablan y la correspondiente causa de resolución; con lo que exponen las sentencias, no puede ser de aplicación la causa de resolución esgrimida; ésta exige que las obras cambien la configuración del local, estimando que existe cambio de configuración cuando se varía la distribución de un local (sentencia de 6 de diciembre de 1952), debiendo tenerse en cuenta las circunstancias que concurren en cada caso para determinar si, dada la naturaleza de la cosa arrendada y sus particulares características, esta variación en la configuración de la misma ha llevado a no producirse (sentencia de 17 de diciembre de 1951); a mayor abundamiento basta leer el contenido de la demanda y los autos para obtener la conclusión de que no hay tales obras y que éstas consistieron simplemente en el levantamiento de un cobertizo o visera para poder guardar de la lluvia los carros que reparaban, en vez de erigir en la puerta del local; el local propiamente dicho no ha sufrido variación ni en su distribución interior ni exterior.

Tercero. Se apoya en la causa tercera del artículo 136, por aplicación indebida de la causa segunda del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos y doctrina de la Sala reflejada en las sentencias de 2 de junio de 1927, 4 de enero de 1930, entre otras, en las que se exige para la existencia del subarriendo el precio cierto y el tiempo determinado, y a continuación se alega en el motivo: que la Sala sentenciadora parte de la existencia de un subarriendo inexistente, causa de resolución, basándose en indicios que ni siquiera existen: ello no es posible ni aun de acuerdo con la jurisprudencia de este Tribunal Supremo, que dice que la introducción en el local arrendado de una persona individual o jurídica extraña al contrato constituye causa de resolución (sentencia de 5 de junio de 1954); observese que se habla de introducción en el local arrendado; lo más que se puede afirmar en este caso es que los carros del supuesto subarrendatario estaban en la herrería, ya que quien afirma un subarriendo es el propio interesado y un empleado suyo, y de forma vaga e imprecisa.

Cuarto. Comprendido en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por interpretación errónea del artículo 1.249 del Código Civil, que admite la presunción como medio de prueba; pero también—se añade—dicho precepto exige que el hecho de que han de deducirse las presunciones esté completamente acreditado, y en este caso tal supuesto no se da:

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Luis Vazas Andino:

CONSIDERANDO que son hechos declarados probados por la sentencia recurrida que dentro del local arrendado se llevó a efecto la construcción de un cobertizo que protegía parte del patio anejo al taller, cuya obra se realizó por uno de los demandados, el subarrendatario, con conocimiento del otro, el arrendatario, sin que para ello mediase el consentimiento del arrendador; y como tales declaraciones no han sido impugnadas en forma, se hace preciso arrancar de ellas para deducir la consecuencia jurídica procedente que no

puede ser otra que la resolución del contrato si se tiene en cuenta que tal construcción modifica la forma y estructura de la casa arrendada en cuanto altera la distribución de las partes que la integran, varía su aspecto peculiar y produce un cambio esencial y sensible y no meramente accidental en la misma, sin que la posible circunstancia de haberse realizado tal obra bajo la vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946, circunstancia cuya prueba era de incumbencia de la parte demandada y no la ha realizado, pudiera influir en la resolución que fuera procedente decretar, toda vez que en dicha Ley la ejecución de obras modificativas de la configuración de la casa arrendada cuando se hubiesen llevado a efecto sin consentimiento del arrendador daban lugar lo mismo que en la vigente a la resolución del contrato, por lo que procede desestimar los motivos primero y segundo del recurso:

CONSIDERANDO que otra de las causas alegadas en la demanda, como fundamento de la resolución del contrato, fue el subarriendo inconsentido, cuya existencia la sentencia recurrida declara, y como por una parte tal afirmación de hecho no ha sido impugnada al amparo de la causa cuarta del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y por otra la deducción del subarriendo, fundada en el hecho de que fue el demandado, como subarrendatario, el que ordenó la construcción del cobertizo para proteger sus carros no perfectamente lógica, es visto que no cabe estimar la infracción de los artículos 1.249 y 1.253 del Código Civil, que el recurso denuncia, y cuyos motivos tercero y cuarto deben ser desestimados también:

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria, interpuesto por don José Colomer Mari, contra la sentencia que en 25 de junio de 1958 dictó la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas y a la pérdida del depósito constituido, al que se dará la aplicación prevista en la Ley; y libérese a la citada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala que ha remitido.

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

Publicación.—Leída y publicada fue la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Luis Vacas Andino, Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando audiencia pública la Sala de lo Civil de este Tribunal Supremo en el día de hoy, de lo que como Secretario de la misma, certifico. Madrid a diez de marzo de mil novecientos sesenta y uno.—Rafael B. Besada (rubricado).

En la villa de Madrid a 10 de marzo de 1961; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 16 de los de Barcelona, y en grado de apelación ante la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona por la Sociedad «Val Menéndez, Sociedad Anónima», domiciliada en Barcelona, con don Jaime Corbera Puñet, mayor de edad, casado, del comercio y vecino de Barcelona, sobre declaración de derechos; autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto por la parte demandada, representada por el Procurador don Paulino Monsalve Flores, y posteriormente, por el también Procurador don Paulino Monsalve Gurrea, y dirigida por el Letrado don Santiago Ma-

rín; habiendo comparecido en el presente recurso la parte actora y recurrida, representada por el Procurador don Francisco de Guinea y Gauna, y dirigida por el Letrado don...

RESULTANDO que por el Procurador don José María Rodés Areñas, en nombre de la Sociedad «Val Menéndez, Sociedad Anónima», y mediante escrito de fecha 21 de octubre de 1957, que por reparto correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 16 de los de esta capital, se dedujo demanda contra don Jaime Corbera Puñet sobre declaración de derechos, y cuya demanda basó en los siguientes hechos:

Primero. Que la Sociedad «Val Menéndez, Sociedad Anónima», ocupa, en calidad de arrendataria, diversos locales que se hallan situados en un solar señalado de número 39 en la calle de Villarreal, de Barcelona, en los cuales tiene instalada, en parte, la industria de fabricación de artículos de hojalata y metálicos que constituye su objeto.

Segundo. Que la relación arrendaticia expresada se halla regulada por el contrato de fecha 1 de octubre de 1923, el cual se halla parcialmente novado por contratos 1 de junio de 1927 y de 1 de septiembre de 1941, así como en otras posteriores ocasiones en lo que respecta únicamente a la renta.

Tercero. Que el referido contrato fue extendido por el entonces propietario don Domingo Calsina Sabaté en nombre propio y en representación de sus hermanos doña Flora y doña Natalia, de una parte, y por el legal representante de la Sociedad, ahora demandante, de otra, don Marcos Menéndez Bembolito, por lo que se refiere al contrato originario; por el mismo representante de la Sociedad y por don José Marqués, como administrador judicial de los bienes de los antes citados hermanos, por lo que se refiere a una novación que tuvo lugar en 1 de junio de 1927, y por don Juan B. Esteller, como representante de la Sociedad, y por el propio administrador judicial, por lo que se refiere a la novación de 1 de septiembre de 1941.

Cuarto. Que el contrato expresado sufrió otra novación al subrogarse don Jaime Corbera Puñet por compra de la finca, en el lugar del arrendador.

Quinto. Que según resulta de los pactos 4 del contrato originario y 2º de su novación de 1 de septiembre de 1947, existían en el momento de formalización del contrato en la referida finca objeto de arriendo y existen aún, diversas construcciones, de las cuales algunas eran propiedad de los señores Calsina, mientras otras habían sido edificadas por la Sociedad «Val Menéndez, Sociedad Anónima». Entre estas edificaciones hay algunos cobertizos, una nave con frente a la calle Villarreal y chaflán con Sepúlveda, que tiene gran solidez y capacidad, e incluso un edificio de dos plantas situado en la parte interior, en el cual, en el momento del arriendo existía una vivienda que fue destinada, como todo lo demás, a local industrial; por cuyo motivo, el objeto de arriendo entra de lleno en lo que el artículo primero, número 1, de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos define como «locales de negocio», o sea «edificaciones habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino ejercerse en ellos con establecimiento abierto una actividad de industria».

Sexto. Que hasta el presente no ha habido dificultad alguna entre la propiedad y el demandado, puesto que tanto en el período en que los hermanos Calsina ostentaron dicha calidad como posteriormente ya siendo propietario el ahora demandado don Jaime Corbera Puñet, jamás se había producido roce alguno hasta que, en fecha 30 de septiembre de 1957 la actora ha visto con sorpresa que dicho demandado don Jaime Corbera, cambiando inopinadamente la actitud, se propone perturbar estas relaciones mediante la car-

ta-requerimiento que dirigió en esta fecha a la misma por conducto del Notario don Joaquín Antuña.

Séptimo. Que según es de ver en la referida acta, el demandado, de improviso, interpreta que el arriendo a que se ha hecho referencia es solamente de «un solar» y pretende que puede ser rescindido mediante un preaviso y una decisión unilateral.

Octavo. Que es evidente que el arriendo de los locales de referencia se halla sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, y ello por diversas razones distintas: a) Se trata, según se ha dicho, de un arriendo cuyo objeto son diversas edificaciones construidas sobre un solar, todas ellas de tipo industrial, algunas de las cuales son propiedad del arrendador, y en especial la determinada en el apartado a) de la novación del contrato originario, en la cual se especifica como «abierto y en realidad era una vivienda». b) El propietario, a pesar de que en el contrato se hable de solar y en los recibos existe igualmente dicha apelación, ha reconocido que se trata de locales de negocio. Que en el período 1946-1947, la renta satisfecha era como sigue: En enero de 1946, 750 pesetas más 37 con 50 por «repercusión de tributos». En el trimestre enero-marzo 1947, pesetas 2.362 con 50 céntimos (o sea 750 más 37 con 50 por tres meses), más 61 con 50 por nueva «repercusión de tributos». Que al promulgarse la Ley de 31 de diciembre de 1946 sobre Arrendamientos Urbanos y entrar en vigor su texto articulado de 3 de abril de 1947, se autorizó un aumento de la renta de los locales de negocio del 40 por 100 (art. 118). El demandado, convenido como se hallaba en aquella fecha de que el arriendo objeto del presente litigio era de los que la Ley calificaba de «local de negocio», giró el aumento en el recibo correspondiente al mes de abril. c) Que no obsta la calificación de solar dada en el contrato y en los recibos, puesto que, según ha reconocido el Tribunal Supremo en diversas sentencias, y en especial en la de 6 de octubre de 1953, la voluntad de los contratantes no es suficiente para dar o negar a lo arrendado el concepto jurídico de solar, y habrá que atenderse a la realidad de lo arrendado.

Noveno. Como sea que el referido arriendo es de los que la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente califica de «local de negocio», disfruta de todos los derechos que dicha legislación especial le concede, entre ellos de prórroga legal del artículo 57.

Décimo. Que el contrato que rige dichas relaciones arrendaticias es precisamente el que se acompaña de documento número 1, puesto que el demandado así lo reconoce en su carta-requerimiento al hacer referencia al pacto tercero del mismo. Invocó los fundamentos de derecho que estimó aplicables al caso y terminó suplicando se dictase sentencia, declarando que el arriendo de los locales sitos en Barcelona, calle Villarreal, número 39, es de «los de locales de negocio», que los mismos se hallan sometidos y protegidos por la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y a la prórroga legal que establece el artículo 57 de la misma y que el contrato que rige dicha relación arrendaticia es el de fecha 1 de octubre de 1923, con las novaciones parciales de 1 de junio de 1927 y 1 de septiembre de 1941, así como las demás que puedan existir respecto a su renta:

RESULTANDO que, admitida la demanda y emplazado el demandado, compareció en su nombre el Procurador don Eusebio Sans Coll, quien mediante escrito de fecha 8 de noviembre de 1957, contestó a la referida demanda, oponiéndose a la misma, en base de los siguientes hechos:

Primero. Niega todos los hechos de la demanda por no responder los mismos a la realidad. Que en el presente caso contra lo establecido en la letra y en el es-

pritu del contrato de arriendo en que pretende basarse la demanda, se trata de desfigurar la realidad del mismo para sostener que el arriendo lo es de locales de negocio, y que se halla comprendido como a tal en la legislación especial de Arrendamientos Urbanos. Pero dejando aparte que el mismo planteamiento de la demanda implica su improcedencia, porque el propio actor no se atreve a sostener cuanto afirma, sino que considera preciso la promoción de un juicio, para pedir que se declare la inclusión del arriendo en la legislación especial referida, véase la resultancia de los contratos para poner de manifiesto la temeridad y mala fe de «Val Menéndez, Sociedad Anónima», al plantear la demanda de estos autos. Todo motivo de la demanda no es más que el que se refleja en el hecho séptimo de la misma, o sea el de que habiendo sido dado por el demandado el plazo de preaviso del arriendo de solar de autos, y viendo el actor que consiguientemente con ello ha de producir el oportuno juicio de desahucio, al amparo de la legislación común que es la precedente, se pretende con la promoción de este juicio simplemente entorpecer aquella acción, aunque el entorpecimiento carezca de eficacia jurídica. Por esto precisamente hizo constar por otrosí, en su escrito de comparecencia la incompetencia de jurisdicción en que se ha incurrido por la actora, que habrá de renovar aquí.

Segundo. El contrato de arrendamiento de autos, según resulta de la propia documentación acompañada por la parte actora, es un contrato de arrendamiento de solar, sin que, por tanto, pueda extenderse nunca incluido en la legislación especial de arrendamientos urbanos. Todos los documentos acompañados por la actora así lo expresan de un modo claro, sin referirse para nada a que el arriendo recaiga sobre locales de negocio. El documento número 1 es el contrato original de arrendamiento en favor de «Val Menéndez, Sociedad Anónima». En dicho contrato, y en su primera página se expresa bien claramente que recae sobre «solar de la calle de Villarroel número 39». En este mismo contrato y en sus condiciones particulares se repite que lo arrendado es un solar, y así este concepto se expresa en las condiciones primera, segunda y cuarta. Es más: en la condición cuarta se dice textualmente que el arrendatario en el solar arrendado podrá realizar por su cuenta y para el uso de su industria las obras y construcciones que crea conveniente, añadiéndose que estas y las ya existentes que dice que son de su propiedad deberá retiradas dejando el solar libre y vacío, sin derecho a percibir indemnización, abono o bonificación alguna de parte del arrendador, una vez terminado el presente contrato. Del contenido de las cláusulas dichas resulta claramente la naturaleza del arriendo de autos, y que el mismo recae sobre un solar exclusivamente, al extremo de que, según el pacto últimamente transcrito, las construcciones que pudiera realizar el arrendatario, aparte de gozar del carácter de provisionalidad, que entraña el simple hecho de la obligación de ser retiradas al terminarse el arriendo, resultan excluidas de éste precisamente por dicha obligación. Y esa naturaleza del arriendo no se varía en ninguna de las posteriores estipulaciones hechas entre las partes contratantes. En la estipulación de 1 de junio de 1927 no se hizo más que ratificar el anterior contrato novado únicamente en cuanto al precio estipulado. Y en la estipulación de 1 de septiembre de 1941, que resulta al final del propio contrato, se hace lo mismo. En ella se expresa textualmente que el contrato antes dicho de arrendamiento de solar subsiste en todas sus partes y condiciones, y simplemente se expresa que se cede además en arriendo la parte baja de un cubierto situado en el fondo del solar, lin-

dante con el número 41 de la calle de Villarroel. Por lo tanto, de la relación contractual existente resulta que el arriendo se refiere a un solar sito en la calle Villarroel, número 39 y a un cubierto, que así se titula, solamente en cuanto a su parte baja, el cual se halla situado al fondo del expresado solar. Que todo cuanto el arrendatario haya podido construir independientemente de ello se halla expresamente excluido del arriendo y afecto a aquel pacto, no modificado, que impone a dicho arrendatario la obligación de retirarlo al término del arriendo. Que en estos términos establecido el arrendamiento, no existe duda alguna de que lo es de solar y se halla excluido de la legislación de Arrendamientos Urbanos. Ello es así porque así lo tiene establecido la Ley y así lo tiene dispuesto la jurisprudencia interpretativa al respecto. En la Ley de Arrendamientos Urbanos se comprenden sólo las edificaciones habitables. Y el Tribunal, en constante jurisprudencia, y entre ella las sentencias de 2 de marzo de 1948, 20 de octubre, 2 de diciembre y 7 de diciembre de 1949 y 31 de enero de 1950 determina que la naturaleza del contrato es la que resulta de la que fué objeto del mismo, sin que en nada lo modifique cualquier acto posterior del arrendatario, ratificando que los arrendamientos de solares, aunque en ellos existan edificaciones provisionales, se hallan excluidas de la legislación especial, rigiéndose por el derecho común. Igualmente el Tribunal Supremo reputa como solares el arrendamiento de aquellos donde existen edificaciones provisionales en muchas sentencias, y entre ellas la de 29 de octubre de 1949, 16 de marzo de 1951 y 11 de diciembre de 1950. Que no existe, por tanto, la menor duda de que el arrendamiento de autos se halla excluido de la legislación especial, y de que el actor es temerario al interponer el presente procedimiento.

Tercero. Que este mismo criterio y esta misma razón resulta igualmente a través de los restantes documentos acompañados por la adversa de número 2 en adelante. Todos ellos, a excepción de un requerimiento, consisten en unos recibos de la merced arrendaticia, y en todos los referidos recibos se hace constar la leyenda calle Villarroel, número 39, solar. En el último se expresa solar propiedad de don Jaime Corbera, calle Villarroel, número 39. No hay duda que viendo la redacción de tales recibos, no se concibe cómo se producen por el actor para alegarse que el arrendamiento de autos no es de solar únicamente, y aun en forma tímida quiere hacerse en la demanda en cubilete de que indicase en los recibos o, mejor dicho, en alguno de ellos, la repercusión de tributos; este hecho significa que las partes se han sometido a la legislación especial. Pero independientemente de que, según tiene establecido el Tribunal Supremo, es nulo el pacto en virtud del que los contratantes se sometan a una legislación especial, ni aunque ello no fuese así podría sostenerse tal alegación. El hacerla significa no haber leído el contrato ni tener presente los pactos en él establecidos. En el pacto sexto del contrato se especifica que el arrendatario se obliga a pagar el arbitrio de solares, señalándose la cuota existente en aquel entonces, para tenerla en cuenta en el sucesivo respecto a los incrementos, y en el pacto b) de la adición de 1 de septiembre de 1941 se expresa que si la contribución sufriese aumento, «Val Menéndez, Sociedad Anónima», se obliga a satisfacerlos igualmente como los arbitrios del Ayuntamiento y Diputación que pesan sobre el solar arrendado en cuanto a sus incrementos, o aquellos que sean de nueva creación. Puesto éste que fué reflejado también en 11 de julio de 1934, según el documento que de número 1 acompaña en el que se expresa que la actora había de abonar tales repercusiones o diferencias al tiempo del recibo de alquiler mensual. Que siendo ello

así, es evidente que ninguna consecuencia es admisible, en contra a lo estipulado en el contrato, aun dejando aparte que la naturaleza de aquél no varía por el hecho o concepto que exprese un recibo.

Cuarto. De los anteriores hechos se deducen claramente dos consecuencias: la primera de ellas, la incompetencia de jurisdicción para conocer del presente pleito, ya que no rigiéndose el contrato por la Ley especial de Arrendamientos Urbanos, no le es de aplicación el procedimiento establecido en la misma, reservado exclusivamente a derechos y contratos amparados por tal legislación especial. Y la segunda, la de que en cualquier caso habría que desestimarse la demanda de estos autos, dada la improcedencia de la misma, a tenor de cuanto ha sido expuesto en los anteriores hechos. Invocó los fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminó suplicando se dictase sentencia declarando la nulidad de lo actuado a partir de la admisión de la demanda, o subsidiariamente y en su caso la incompetencia de jurisdicción absolviendo al demandado, con costas a la parte actora.

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

RESULTANDO que, unidas a los autos las pruebas practicadas, el Juez de Primera Instancia del número 16 de los de Barcelona dictó sentencia con fecha 26 de mayo de 1958 por la que, desestimando la excepción de incompetencia de jurisdicción, dió lugar a la demanda, y declaró que el arriendo de los locales sitos en Barcelona, calle de Villarroel, número 39, que ocupa la parte actora, en virtud del contrato de fecha 1 de octubre de 1923, con las modificaciones parciales de 1 de junio de 1927 y 1 de septiembre de 1941, es el de locales de negocio, sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos y protegido por el beneficio de prórroga que establece el artículo 157 de la misma, sin hacer expresa condena de costas.

RESULTANDO que, apelada dicha sentencia por la parte demandada y sustanciada la alzada con arreglo a derecho, la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona dictó sentencia con fecha 24 de febrero de 1959, confirmando la del inferior, sin declaración alguna en cuanto a costas.

RESULTANDO que por el Procurador don Paulino Monsalve Flores, en nombre de don Jaime Corbera Puñet, y previa constitución de depósito por cuantía de 5.000 pesetas, se ha interpuesto contra la anterior sentencia recurso de injusticia notoria al amparo de los siguientes motivos:

Primero. Fundado en la causa primera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos: incompetencia de jurisdicción. Se consideran infringidos los artículos 120, 122, 123, 126 y 150 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que han sido aplicados indebidamente, y los artículos 481, 482 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que no han sido observados, debiendo serlo, conforme al artículo 150 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Se ha ejercitado en estos autos acción a través de procedimiento, más que inadecuado, inexistente en el ámbito del artículo 126 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Que por el actor se inició la acción declarativa para que se reconociera ser a su caso aplicable la legislación especial; pero, en vez de aquella acción siguiera el único camino posible, cual es el declarativo ordinario, solicitó fuera sustanciada por el trámite del artículo 126 de la Ley de Arrendamiento Urbanos, y así se acordó, pese a que el recurrente interpusiera al instante incidente previo fundado en incompetencia de jurisdicción, que no fué atendido, y lo impugnara des-

pues «in voce» en la apelación. Que las sentencias de instancia aceptaron la sustanciación, cosa insólita, del declarativo ordinario por la vía del artículo 126 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, basándose en razones anodinas o imprecisas, como son: «que la expresada pretensión de la actora puede ser materia de juicio», pues «no existe ningún obstáculo para que se ejercite una acción meramente declarativa» que propenda a la determinación del «régimen jurídico» que debía convenir al contrato de las partes; y en que todo esto lo puede fundar el artículo 120 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Que no reprocha que la acción declarativa pueda ser autorizada por cualquier interés o al objeto de obtener la determinación del régimen jurídico aplicable; pero se impugna que esa acción declarativa quepa dentro del artículo 126 citado. Que cuando hay duda sobre el régimen jurídico aplicable es porque, de antecedente, existen normas de ordenamientos distintos en colisión para un mismo caso dado. Si dichas normas provienen de materias diferentes (civil, administrativa, civil-penal, civil-laboral, etc.), el procedimiento para determinar la prevalente es autónomo, se sustancia ante autoridad cuáspide o imparcial (conflicto de jurisdicción), y no se aplica al régimen específico de ninguna de ellas; si, por el contrario, la colisión nace dentro de la misma materia (en este caso, específicamente privada o civil), la acción declarativa que discrimina cual de los regímenes jurídicos en colisión (el ordinario o el especial) debe prevalecer, parece, en principio, que deba ser sustanciada por los trámites del procedimiento ordinario tipo, dado su alcance expansivo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil (vide artículo 481), y el carácter supletorio de ésta, conforme al artículo 150 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de un lado, y de otro, el carácter restrictivo de la Ley especial de Arrendamientos, tasado a los escasos casos que señala sobre modalidades de competencia y de procedimientos. La consideración minuciosa de las sentencias de 3 de julio de 1941, 4 de noviembre de 1943, 21 de octubre de 1953, 17 de mayo de 1954 y 21 de febrero de 1958 no cesa de proclamar que si alguna duda surgiera en cuanto a la aplicación de la Ley común o especial de Arrendamientos Urbanos, habrá de ser resuelta otorgando la preferencia a la Ley común por su carácter de general y atrayente. Por su parte, el artículo 120 de la Ley de Arrendamientos (segundo fundamento del juzgador de instancia) dada su indeterminación procesal, en nada resuelve el caso, pues se limita a hacer una proclamación genérica de jurisdicción y de competencia, mas no de procedimiento. Más bien es dato en contra, toda vez que la jurisdicción y competencia citadas la cifre estrictamente a los litigios que puedan suscitarse al amparo de esta Ley. Que repasando la Ley de Arrendamientos Urbanos, cabe encontrar, como procesos típicos de la misma, los de resolución de contrato, desahucio, tanteo y retracto, revisión de rentas, etcétera. En ningún caso se encontrará el simple declarativo que debe reconocer estrictamente y «a priori» la problemática aplicabilidad de la Ley especial. Y esto por una razón: mientras en los procesos típicos de ella, que persiguen un efecto concreto (resolución de contrato, desahucio, tanteo y retracto, revisión de renta), se está dentro de su área desde un principio, y por tanto, hay que considerar, como premisa previa la vigencia al caso de la Ley especial que los acoge, en base de una necesidad lógica, en los procesos declarativos que estrictamente propenden a dirimir una colisión de regímenes jurídicos en posible concurrencia, y que no persiguen ningún fin concreto de la legislación especial, no se está dentro de ella aún, la cuestión generalidad, y lógicamente el procedimiento a seguir no puede ser otro que el general. Que

los artículos 122 y 123 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se limitan a distinguir, dentro siempre de los procesos específicos de la misma, cuáles son de la competencia del Juez municipal o comarcal y cuáles de la del Juez de Primera Instancia. Y el artículo 126 arbitrará el procedimiento a seguir en los litigios referidos a la competencia del Juez de Primera Instancia, según el artículo 123, que no son otros que los referidos en dicho artículo 123 y en el 120, esto es, los de la competencia del Juez de Primera Instancia, pero siempre que puedan suscitarse al amparo de esta Ley. Que ello lleva a la conclusión de que las demás clases de juicios fueran o no de la competencia del Juez de Primera Instancia, que no puedan suscitarse al amparo de la Ley especial, por no haber sido específicamente arbitrados por ella, carecen de existencia y de viabilidad dentro del marco de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y no deben sustanciarse conforme a ella; no son procedimientos inadecuados, sino inexistentes. De aquí que, aunque sea doctrina reiterada que las infracciones de procedimiento, cuando se observan normas inadecuadas por el Juez competente según la materia, no entrañan incompetencia de jurisdicción (sentencias de 31 de octubre de 1951, 18 de noviembre de 1954 y 2 de diciembre de 1955); por el contrario, si la hay cuando se admite a trámite y se sustancia una acción por vía de procedimiento legalmente inexistente, toda vez que la competencia material y genérica no puede dispensar al Juez la facultad de arbitrar, en base de ella, una sustentación desconocida o simplemente reservada a su discrecionalidad, como reconocen las sentencias de 25 de marzo de 1952 y 13 de febrero de 1948. Que los antecedentes de este motivo, según los que el Juez de Instancia dió curso a una acción y entró a conocer y fallar la misma a través de proceso inexistente, acreditan la incompetencia de jurisdicción en que incurriera, resaltando la injusticia notoria de las sentencias dictadas como colofón de aquel proceso, esto es, la de primera instancia y la de apelación; por todo lo que deben ser éstas anuladas.

Segundo. Fundado en la causa segunda del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y en el número 6 del artículo 1.693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, supletoriamente aplicable a virtud del artículo 150 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; por quebrantamiento de las formalidades esenciales del juicio que ha producido indefensión del recurrente. Para el caso de que no prosperase el motivo primero alegado como incompetencia de jurisdicción, este motivo se fundó y se articuló aquí, con la explicación y alegaciones antecedentes, por entrañar las vicisitudes procesales apuntadas, quebrantamiento de las formalidades esenciales del juicio, en grado tal, que han producido indefensión a tenor de las sentencias de 15 de diciembre de 1954, 4 de julio de 1958, 12 de noviembre de 1958 y 22 de diciembre de 1958. Se consideran infringidos los artículos 120, 122, 123 y 126 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que han sido aplicados indebidamente, y los artículos 481, 482 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que no han sido observados, debiendo serlo, conforme al artículo 150 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Tres requisitos se exigen para que prospere la injusticia notoria por quebrantamiento de forma: primero, que se haya pedido la subsanación de la falta; segundo, que haya verdadero quebrantamiento de formalidades esenciales, y tercero, que éstas ocasionen indefensión. Que en cuanto al primero, el recurrente así lo hizo, interponiendo en primera instancia cuestión previa, y manteniendo en la apelación dicha razón de impugnar. No le cupo hacer más por cuanto que, atraído y sustanciado el procedimiento, aunque indebidamente, al régimen procesal de la Ley de Arrendamientos Urbanos, confor-

me al artículo 126 de la citada Ley, número 2, no quedaba ya posibilidad de reiterar por vía de excepción o de recurso dicha cuestión. Que la existencia del segundo requisito es patente. Se produjo un verdadero quebrantamiento de las formalidades esenciales al sustanciarse el litigio por el cauce especial del artículo 126 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en vez de recibir el trámite del proceso declarativo común, toda vez que, aparte de ser fundamentalmente distinto el procedimiento declarativo del incidental, además, por razón del número 2 del artículo 126 citado, se destruyeron todas las garantías procesales de defensa (incidentes, excepciones, reposiciones y recursos) si se observa este último. Finalmente, no es difícil apreciar que la prescripción impropia de tales garantías ha de ocasionar indefensión al recurrente, quien no tuvo más remedio que consentir a la fuerza el desarrollo de un proceso improcedente, el cual, de otro modo, hubiera quedado frustrado cerca de su iniciación. Resultando, a consecuencia de él, una sentencia dañosa, contradictoria a su vez—y que ahora hay que enervar—de la sentencia obtenida, favorablemente al recurrente, en el correspondiente y legítimo juicio de desahucio incoado separadamente por ella. Las sentencias de 4 de julio de 1958, 12 de noviembre de 1958 y 22 de diciembre de 1958 aseguran, según lo expuesto, esta causa de injusticia notoria, al amparo del número 2 del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pues proclaman que el no haberse observado las normas de procedimiento adecuado es materia de tal recurso por quebrantamiento de forma. Que los quebrantamientos procesales reseñados, y la indefensión del recurrente, al carecer de recursos ordinarios oportunos para combatirlos, no pueden quedar subsanados más que recibiendo estimación el presente recurso extraordinario de injusticia notoria, en base del que debe recaer sentencia anulando las de instancia, así como todas las actuaciones practicadas a raíz de la demanda.

Tercero. Fundado en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos infracción de precepto y de doctrina legal. Se consideran infringidos: por interpretación errónea, el artículo 1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; por aplicación indebida, el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; y, por falta de aplicación, los artículos 1.268, 1.281, 1.585, 1.569, 1.580 y 1.581 del Código Civil. Se considera también infringido la doctrina jurisprudencial contenida en sentencias de 2 de marzo de 1941, 23 de octubre, 2 y 7 de diciembre de 1949, 31 de enero de 1950, 11 de diciembre de 1950, 16 de marzo de 1951, 31 de diciembre de 1951, 5 de febrero de 1953, 6 de octubre de 1953, 29 de mayo de 1954, 28 de febrero de 1955, 3 de octubre de 1955, 21 de febrero de 1958, y 14 de octubre de 1958, todas ellas concernientes a la determinación del concepto de «solar» a efectos de la Ley especial de Arrendamientos Urbanos; y en las sentencias de 21 de octubre de 1953, 17 de mayo de 1954 y 21 de febrero de 1958, expresivas de que, en caso de duda entre la legislación común y la especial de arrendamientos, hay que estar a lo que disponga la primera. Importa, pues, precisar los caminos seguidos por la doctrina legal y jurisprudencial para la determinación del concepto de «solar».

Uno. Como no podía ser menos, la citada doctrina comienza por ser respetuosa con los criterios generales de interpretación ostendidos en el artículo 1.231 del Código Civil (estar, al sentido literal de las cláusulas del contrato). He ahí por qué la jurisprudencia toma muy en cuenta la calificación concedida por las partes en el contrato al hecho de consignarse la palabra «solar» en el contrato, indica indudablemente que es un «solar» sobre lo que las partes quisieron concertar». Sentencia de 11 de diciembre de 1950. «La jurisprudencia de esta Sala, en múltiples sentencias; entre ellas, las de 2 de marzo

de 1949, 2 de diciembre de 1949, y 31 de enero de 1950, ha declarado que no es aplicable la legislación especial de arrendamientos urbanos sino la común, a los «arrendos de solares», sentencia 16 de marzo de 1951. «Que según se declara también en dicha sentencia, al celebrar el contrato de arrendamiento calificaron los litigantes de «solar» la cosa arrendada», sentencia 10 de octubre de 1953. «Los actos de voluntad privada, cuya eficacia no puede traspasar los límites que les marca la Ley, no pueden dejar sin efecto lo dictado en forma legal frente a ella por una autoridad competente, y, por tanto, «declarado solar» enclavado en el interior con las construcciones calificadas de edificios urbanos, la finca objeto de los contratos, en discusión, por la autoridad municipal, no es lícito negarle tal condición cualquiera que sea la calificación que le den las partes, y, menos, cuando éstas le han dado la misma», según consta en el documento que instrumenta el contrato de su arrendamiento; en el que se lee: «el presente contrato se contrae a la parte del solar cercado con cubiertas y habitaciones», pues el arrendamiento de un solar no pierde tal carácter por soportar construcciones provisionales...», sentencia 3 de octubre de 1955.

Dos. Tampoco debe pasar inadvertida la calificación oficial reconocida por la Administración Pública, central o local, en virtud de legislaciones específicas. De modo que, si conforme a estas legislaciones, una finca urbana es solar, en principio, hay que tomarla como tal, pues entraña un indicio de prueba fehaciente (la calificación de si lo arrendado es un solar o un local de negocio no depende sólo de las condiciones materiales y físicas del terreno, sino de que ellas sean precisamente las características que se exigen a los terrenos o locales para que los cuerpos legales los enmarquen como tales en sus preceptos», sentencia 28 de diciembre de 1954. «Declarado «solar» enclavado en el interior con las construcciones calificadas de edificios urbanos, la finca objeto de los contratos en discusión, por la Autoridad municipal, no es lícito negarle tal condición, cualquiera que sea la calificación que le den las partes, y, menos, cuando éstas le han dado la misma», sentencia 3 de octubre de 1955. «El elemento esencial de la celebración del contrato arrendatario consistió en la finca urbana «parque o solar», condición esta última que le concede el Ayuntamiento al incluirlo en el arbitrio municipal de solares, sentencia 26 de febrero de 1955.

Tres. Sin embargo, aparte de lo anterior, el propio Tribunal Supremo ha configurado, a través de múltiples sentencias, el condicionamiento de lo que deba entenderse por «solar». Los solares son fincas enclavadas en zona urbana, casco y zona de ensanche, o en vías de urbanización (Vide sentencias de 2 de marzo 1948, 29 octubre 1949, 2 y 7 diciembre 1949, 31 enero 1950, 31 diciembre 1951, y 14 de octubre 1958), cuyo carácter de solar no se pierde por soportar construcciones provisionales, ya que la edificabilidad hay que entenderla en el sentido de ser susceptibles de construcciones permanentes y con categoría no inferior a la mínima normal de la vía urbanizada en que se encuentre situado (sentencia 3 diciembre 1955). Es decir que, si bien la superficie de un solar puede admitir, como no cabe duda, para su aprovechamiento transitorio, algún cobertizo u obras provisionales, circunstancias que no excluyen su condición de solar, la edificabilidad del mismo supone que sobre él cabe levantar edificio con carácter permanente que responda a las exigencias mínimas de la Ordenanza municipal, a fin de que concuerde en su estructura y categoría con la edificación permanente de la calle de situación. Que este es el concepto nítido de lo que sea solar en su excepción simple, que puede ser resumido así, finca enclavada en zona urbana, casco y zona

de ensanche, o en vía de urbanización, con aptitud para recibir edificación permanente según categoría normal de estas edificaciones en la calle de situación, sin que haga perder su condición de solar las construcciones no permanentes (provisionales, cubiertos, etc.) que requiera su aprovechamiento transitorio en tanto no llegue la edificación definitiva ajustado a exigencias de urbanización conforme a Ordenanza.

Cuatro. Sucede, a veces, que sobre el solar existen construcciones transitorias o provisionales, más o menos sólidas, no permanentes, esto es, que no responden a la categoría mínima de la edificación permanente de la calle de situación, según Ordenanza municipal.

a) El artículo 1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos utiliza un criterio francamente objetivo y contractual, refiriéndose a lo que se diga en el contrato («los contratos de arriendo que recaigan sobre aquellas otras edificaciones habituales... etcétera»). O sea, que para que se plantee el problema de la discriminación antedicha, el supuesto ha de consistir en un contrato sobre edificaciones, aunque éstas sean de dudosa apreciación (si provisionales, si permanentes); no en un contrato (como el de autos) en el que reiteradamente se diga que lo que se arrienda es un solar, no una edificación.

b) La doctrina jurisprudencial para estos casos ha señalado dos importantes pautas de clasificación: Una es, la prevalencia de la superficie sobre las construcciones concurrentes o autorizadas a realizar. Se funda en el aforismo jurídico «lo accesorio sigue a lo principal» («puesto que la relación arrendatario no se ha establecido de modo principal sobre ningún género de edificaciones, sino sobre una superficie apta para construir sobre ella, y sin que lo que acaso en la misma existe edificado). Además de ser accesorio, reúne condiciones de habitabilidad», sentencia 31 enero 1950. «El hecho de existir un cobertizo no hace perder al terreno su condición de solar; pues el carácter provisional de aquél es perfectamente compatible con el solar», sentencia 11 diciembre 1950. «No es aplicable la legislación especial de arrendamientos urbanos, sino la común a los arriendos de solares, aunque se autorizara al arrendatario para construir un cobertizo donde instalar un aparato de sierra», sentencia 16 marzo 1951. «El objeto de la relación arrendatario era el parque denominado «Campo E», en su superficie toda y con los servicios y dependencias, para explotar en él un negocio de espectáculos públicos, y de tal expresión resulta que lo arrendado eran los elementos referidos; que juntos integran una unidad indivisible, por lo que precisa señalar cuál sea el predominante para obtener la norma legal aplicable; y, desde luego, destaca que se señala el parque como elemento primordial; por el contrario, las dependencias no se mencionan, y el nombre que se les da denota su accesoriedad y complemento respecto de la finca; algunas construcciones ostentan la característica de tipo cobertizo, y la última, casa del guarda reúne condiciones propias de permanencia y los servicios queda sin especificar, de donde hay que concluir que el elemento esencial del contrato arrendatario en la finca urbana, parque o solar», sentencia 26 febrero 1955. «Declarado solar por la autoridad municipal, no es lícito negarle tal condición, cualquiera que sea la calificación que le den las partes, y, menos, cuando éstas le han dado la misma; según consta en el documento que se instrumenta, en el que se lee «el presente contrato se contrae a la parte del solar cercado con cubiertas y habitaciones», sentencia 3 octubre 1955. «Procede casar la sentencia recurrida, al no estar comprendido el contrato celebrado, como arrendamiento de solar, dentro de su legislación especial, como arrendamiento de solar, dentro de su legislación especial, en méritos de que la edificación existente en el solar constituye, tanto por

la construcción en sí, cuanto por su desproporción con la superficie arrendada, cosa accesorio y secundaria...», sentencia 21 febrero 1958. Otra es la relativa a la habitabilidad. En este aspecto es definitiva la sentencia de 29 de mayo de 1954. «Habitación» lleva idea de alojamiento, aunque el destino primordial del lugar habitable no sea la vivienda; o, por lo menos, indica una continuidad que afecte de manera dudable al modo de vida de una persona». Así pues, habitabilidad es capacidad de alojar, de forma continua y durable, el modo de vida de una persona. Dicha habitabilidad ha de referirse a edificaciones permanentes («tanto la doctrina como la jurisprudencia han interpretado el concepto «solar» como objeto de la relación arrendatario» diferenciándola con precisión, del de local de vivienda o local para negocio; que son construcciones permanentes aptas para ser habitadas, en tanto que el término solar hace referencia a una superficie enclavada en efecto en zona urbana o en vía de urbanización, pero inadecuada para ser habitada, aunque existan en su ámbito algunas fabricadas», sentencia 31 enero 1950, y, en ningún modo a superficies con construcciones no habitables, aunque aprovechables para otros destinos mercantiles, o fabriles. («Exige el artículo 1 que al arriendo recaído sobre edificaciones habitables, quedando excluido de su ordenamiento jurídico los contratos, como el de autos, en que lo cedido en uso por el arrendador es un solar, que, por serlo, carece de la cualidad de habitabilidad aunque sea apto para ser destinado a negocio mercantil o fabril y el arrendatario, debidamente autorizado, haya construido en él una nave industrial», sentencia 5 febrero 1953. «Son hechos esenciales: a) que la edificación de una sola planta que existe en el solar arrendado donde se trabaja en aserrar madera y fabricar persianas no tiene las condiciones de habitabilidad que exige el artículo primero de la Ley de Arrendamientos Urbanos, para poder considerarlo como local de negocio», sentencia 6 octubre 1953. Finalmente, el hecho de que exista en el terreno alguna dependencia habitable, no extiende esta condición a la totalidad de la finca («debiendo advertirse que aunque se entendiera que tal o cual de sus dependencias sean habitables, no por eso se podría calificar de habitable la finca arrendada», sentencia 29 mayo 1954, pues una cosa es la habitabilidad de la finca y otra, distinta, la de alguna de sus dependencias. La de ésta no extiende tal condición a la finca total. Que si se repasan las circunstancias acreditadas en el caso de autos, se observará al punto la congruencia patente de la realidad con el condicionamiento exigido por la doctrina del Tribunal Supremo para la definición de lo que sea «solar». En efecto, es reiterado que la calificación concebida por las partes en el contrato, es la de «solar» (las cláusulas 1, 2, 3, 4, 5 y última, así como la adición de 1941, usan siempre los términos de «solar» o «solar arrendado»). Asimismo aparece concorde la calificación oficial, según resulta del pago reconocido del arbitrio de solares (vide contrato, cláusula sexta) y de la certificación municipal librada para mejor proveer (vide folio 121); huelga añadir, pues de todas las actuaciones practicadas se deriva una exhaustiva adveración, que el solar está enclavado en el caso de Barcelona, con aptitud de recibir edificación permanente que armonice con lo que las Ordenanzas municipales exijan como mínimo para la calle de Villarroel, y que actualmente aporta en su interior algunas construcciones provisionales de las cuales, sólo la más honda (la del fondo lado derecho, contigua a la finca número 41 por la espalda de ésta, según reconocimiento judicial (vide folio 95), es construcción sólida de albañilería con techo inclinado de uralla, a la que parece referirse la certificación municipal para mejor proveer (vide folio 121) que, rica, ocupa

treinta y nueve metros con ochenta y dos centímetros cuadrados de superficie, siendo la restante, también cubierta: débil mezcla de albanilería y muñera (vide folio 95), y quedando la demás superficie descubierta a modo de patio interior, sin que tales construcciones, inclusive, la de albanilería con techo de urallita aunque hubiera sido calificada, de «nave industrial» (vide sentencia 5 febrero 1953), y las otras, más edificientes, tengan otra consideración que la de provisionales, y puedan, por sí mismas, destruir la naturaleza de «solar» de la finca. Resulta también al medir el alcance que el artículo 1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos pueda tener, sobre el caso, que el contrato de autos expresó un arriendo de «solar» y no de «edificación», por lo que, en principio, basta para alejar el problema de «habitabilidad». En cuanto a la prevalencia, de la superficie sobre las construcciones concurrentes o autorizadas realizar, se destaca en este supuesto, no sólo porque los términos del contrato evidencian que fue el solar cercado y con puertas, el elemento esencial y determinante del arriendo, mientras que las construcciones sólo figuran sin describir, como complemento accesorio de aquél, sino que la proporción probada entre la superficie total, ochocientos veintiséis metros cuadrados, y la del cubierto mejor construido, treinta y nueve metros cuadrados con ochenta y dos centímetros cuadrados, abogan la misma conclusión: todo ello sin entrar en extremos de valoración económica, pero que el Tribunal podrá colegir si considera lo que pueden valer en venta los ochocientos veintiséis metros cuadrados de solar frente a las pobres y breves construcciones provisionales que ahora soporta. Finalmente, no existe habitabilidad, no sólo por falta de construcción permanente a que referirla (vide sentencia 31 enero 1950), pues todas son provisionales, sino porque allí no habita con continuidad y de modo durable la vida de una o varias personas (vide sentencia 29 mayo 1954), y porque la jurisprudencia, en casos análogos (construcciones aprovechables para destinos mercantiles o fabriles, como las naves industriales, sentencia 5 febrero 1953, y edificaciones de una sola planta en el interior de un solar donde se trabaja en aserrar madera y fabricar persianas, sentencia 5 octubre 1953, reconoce inhabitabilidad, resultando contradictoria de esta jurisprudencia la interpretación sobre habitabilidad que a este respecto señala la sentencia recurrida de instancia (vide su considerando 9), que reconoce habitabilidad al simple albergue de personas operarios de la industria arrendatario para trabajar resguardadas de las inclemencias del tiempo; más aún concediendo a efectos dialécticos que en alguno de los cubiertos cupiera la idea de habitabilidad, según dicha acepción, tal habitabilidad, como conviniendo a una sola y accesorio dependencia de la finca, no podría proyectarse a la totalidad de la misma, pues una cosa es habitabilidad de dependencia y otra habitabilidad de la finca total (vide sentencia 29 mayo de 1954). Todo ello sin entrar a discernir que la habitabilidad en su caso (vide artículo 1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos), debe ser aprovechada por el contratante arrendatario si se trata de persona física, o por el establecimiento abierto de aquél sea persona física o jurídica, el titular, y, como después se verá (vide motivos 4 y 5 de este recurso), «Val Menéndez, Sociedad Anónima», nunca tuvo ni asentó sobre Villarreal 39 su establecimiento abierto, por radicar en Villarreal 41. Pero todavía, de no querer apreciarse esta patente congruencia entre la realidad del supuesto con el condicionamiento exigido por la doctrina del Tribunal Supremo para la definición de lo que sea «solar», por estimar reminiscencias que pudieran inducir a duda o confusión, la sentencia recurrida y la de instancia debieron de estar a la doctrina uniforme establecida para estos casos, reiterada en sentencias de 21 de

octubre de 1953, 17 de mayo de 1954 y 21 de febrero de 1958, y declarativa de que, en caso de duda hay que aplicar la legislación común y no la especial. Comoquiera que las sentencias hoy recurridas han desoído y omitido las prescripciones taxativas de la Ley de la jurisprudencia citadas en este motivo, fallando en contra de sus directrices, es subrayable la infracción de preceptos y de doctrina legal, y por ende, procede en base de tal motivo, que prospere el presente recurso de injusticia notoria, con revocación de las sentencias recurridas y denegación de las pretensiones del actor del pleito, por convenir al caso el régimen jurídico del arriendo de derecho común.

Cuarto.—Fundado en la causa cuarta del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, manifiesto error en la apreciación de la prueba, acreditado por la documental y la de reconocimiento judicial que obra en autos. Que en la sentencia hoy recurrida se producen estas afirmaciones: «Que en la fecha de celebrarse el referido contrato de sociedad arrendataria actora ya venía establecida y desarrollando en el local que se discute su actividad o fábrica de artículos de hojalata, hierro, cinc y latón». (Vide considerando dos de la sentencia de apelación.) En la sentencia de instancia, «se estima que el contrato de autos no tiene por objeto un solar, sino que comprende un establecimiento industrial instalado en construcciones habituales y definitivas». (Vide considerando siete de esta sentencia.) Que ninguna de las dos afirmaciones son ciertas y ello se acredita por la propia prueba documental y de reconocimiento ocular que obra en autos. Que la industria, objeto social y mercantil de «Val Menéndez, Sociedad Anónima», no estuvo ni está realizada en Villarreal, número 39, sino que el establecimiento abierto de la misma estuvo y tiene su sede en Villarreal, número 41. La ocupación de Villarreal, número 39 sólo tiene relevancia de anexo accesorio al establecimiento abierto de «Val Menéndez, Sociedad Anónima», que como se advierte, siempre ha estado en Villarreal, número 41. Que la veracidad de esta afirmación se atestigua: por el contrato original de arriendo incorporado en autos del año 1923, donde figura ya, según el sello de la casa mercantil «Val Menéndez, Sociedad Anónima», como radicada al número 41 de la calle de Villarreal; por el poder para pleitos, acompañado como documento número 1 de la demanda, autorizada el 14 de mayo de 1957, según el que el domicilio de «Val Menéndez, Sociedad Anónima», que se dedica a la fabricación y a la compraventa de artículos para uso doméstico e industrial (no sólo a la fabricación); radica en Villarreal, número 41; por el hecho primero de la propia demanda, que declara espontáneamente aprovechar la finca número 39 de Villarreal para desarrollar parte de la industria, y no toda la industria y objeto social de la Compañía; y por el reconocimiento judicial (vide folio 95) que apreció que el letrado indicativo del establecimiento abierto de «Val Menéndez, Sociedad Anónima», estaba solamente colocado en la finca de Villarreal, número 41. Que de otro lado, tanto la descripción de las construcciones, inserta en el reconocimiento judicial, como la expresión utilizada por las partes en el contrato cuando se alude a ellas (cubiertos), así como el certificado municipal incorporado a los autos para mejor proveer, que habla de «solar» y de «cubiertos», y el hecho de seguir tributando por el arbitrio de solares sin edificar, lejos de considerar a las construcciones como habitables y definitivas, prueban que éstas tuvieron y tienen sólo un carácter provisional. Que por tanto, la sentencia que recurre, al partir, para formular su juicio, de hechos que se estiman contrariamente al lógico y natural sentido resultante de la prueba, incurrir en notorio

error, de tal evidencia, que por sí solo produce un choque violento entre la apreciación juzgadora y la prueba documental contradictoria a dicha apreciación (requisitos que exigen, para que prospere esta causa del recurso, las sentencias, de 11 de diciembre de 1945 y 22 de febrero de 1947), y determina la injusticia notoria de no haber dado lugar en su día a la apelación.

Quinto.—Fundado en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; infracción de precepto y de doctrina legal. Que se consideran infringidos, a raíz del motivo anterior, por aplicación indebida, los artículos 1, número 2 del 3 y 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; y por falta de aplicación, los artículos 1.278, 1.281, 1.563, 1.569, 1.580 y 1.581 del Código Civil. El manifiesto error padecido por el juzgador en la apreciación de la prueba, en lo que respecta al establecimiento abierto de «Val Menéndez, Sociedad Anónima» (pues to de manifiesto el motivo cuarto anterior), Compañía radicada de antes y por siempre en Villarreal, 41 y no en el 39, provoca la injusticia notoria de calificar el caso como si se tratase de arrendamiento de local de negocio, y de atribuirlo a la vigencia de los artículos 1, número 2 del 3 y 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuando lo cierto es que la verdadera sede del establecimiento mercantil, así como la principal actividad del mismo estaba ya asentada a la hora de celebrarse el contrato, y así ha seguido sin solución de continuidad en su propio establecimiento de Villarreal, 41. Que la finalidad del contrato no fue el establecimiento por el arrendatario de su propio negocio o industria, pues ésta ya tenía establecimiento abierto en Villarreal, 41, ni tuvo pensamiento de arrendar para trasladarlo de Villarreal 41 a Villarreal, 39 (circunstancia que hubiera permitido la legítima aplicación del número dos del artículo 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos). La finalidad patente fue, sin dejar el establecimiento abierto del negocio, sito en Villarreal, 41, que sigue mantenido, aprovechar como anexo a modo de almacén en parte, y en parte de nave industrial (si, generosamente, se quiere dar este calificativo a los «cubiertos») al solar vecino de Villarreal, 39. Antecedente probado que impide aceptar el que «Val Menéndez, Sociedad Anónima», arrendara el solar de Villarreal, 39, para establecer allí su propio negocio o industria, que es lo que precisamente exige el número dos del artículo 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos para que pueda recibirse con legitimidad el calificativo de arrendamiento de local de negocio, en este caso indebidamente aplicado.

RESULTANDO que admitido el recurso por la Sala, y dado traslado del mismo a la parte recurrida, a los efectos prevenidos en el artículo 139 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, lo llevó a efecto en su nombre el Procurador don Francisco de Guinea y Gaura, quien mediante escrito impugnó el referido recurso, alegando:

Al motivo primero.—Que según ya tiene reconocido este Tribunal en sentencias de 30 de octubre de 1951, 13 de noviembre de 1954 y 2 de diciembre de 1955, y admite la propia parte recurrente en su demanda, en el caso debatido no cabe alegar la causa primera de dicho artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino en todo caso la número dos, puesto que la base de la pretensión estriba en haber sido observado un procedimiento inadecuado por un Juez competente. Que el Juez es competente no cabe dudarlo, puesto que se trata de discutir un arriendo en que una industria ocupa su objeto. Ahora bien, la recurrente hace una salvedad, cual es que el procedimiento no es inadecuado, sino inexistente; y ello por cuanto el contenido de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente no

permite admitir el planteamiento de un juicio declarativo de los derechos que la misma reconoce, que se sustancia por las normas procesales establecidas en la propia Ley. Suficientemente explícita y clara es la argumentación de la sentencia de instancia al respecto (vide resultando primero). Pero a mayor abundamiento, pretender lo contrario sería tanto como admitir que la ley arrendaticia regula un *enunus clausus* de acciones, que se derivan de la misma, lo cual resulta totalmente absurdo si se estudia con detenimiento la redacción de los artículos 122, 123 y 126, que no hacen exclusión de acción alguna, condicionando únicamente a que las acciones ejercitadas se fundamenten en derechos reconocidos por la Ley. Además, el propio artículo 151, invocado de adverso, al formular su exclusión, remacha la necesidad de recurrir al procedimiento de la Ley especial cuando las acciones ejercitadas se fundamentan en derechos reconocidos por la misma. Formulada la petición de que se declare que lo es un *local de negocio* y que el arriendo mismo es de los de esta clase, que regula el artículo primero de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos el juzgador, para poder decidir, únicamente deberá recurrir a las normas contenidas en dicho artículo primero de la Ley especial, y solamente a la vista de las características jurídicas y de hecho establecidas en la misma podrá formar su decisión, sin que necesite tener en cuenta ninguna otra norma. Dicho artículo primero, que fija y perfila las características de los *locales de negocio* y de su arriendo, reconoce en principio un conjunto de derechos inherentes a los mismos, de modo objetivo, que luego tendrán su desarrollo en el articulado, y entre los cuales se halla el de prórroga legal, que también es objeto de la petición de reconocimiento. Que estas características objetivas, originarias de derecho, determinarán luego la de la relación arrendaticia existente, de la cual se derivarán derechos para arrendador y arrendatario, que evidentemente existirán en virtud de la norma comentada y de las demás que la Ley arrendaticia contenga. Que en cualquier juicio de los suscitados al amparo de la Ley de Arrendamientos, vigente el juzgador puede hallarse ante la eventualidad de decidir, como cuestión previa, si un determinado arriendo es de *local de negocio* o de otra clase, y en modo alguno, por este solo hecho, cabrá dudar de si el procedimiento aplicable es el especial de la Ley de Arrendamientos Urbanos o el del derecho común, siempre y cuando por la complejidad de la cuestión —según reiterada jurisprudencia— no sea aplicable el declarativo ordinario. En el caso estudiado, no puede decirse exista cuestión compleja alguna. Se trata de decidir únicamente si el arriendo es o no de *local de negocio*. El juicio, pues, se tramitó de acuerdo con el único procedimiento que cabía.

Al motivo segundo.—Que este motivo segundo podría prosperar si no careciera totalmente de base, tal como ya se ha indicado al impugnar el anterior, puesto que de acuerdo con los artículos 120, 122, 123, 126 y 151 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, el procedimiento adecuado es el que ha sido seguido por el juzgador de instancia. Pero además, aun en el negado supuesto de que se admitiera la inadecuación del procedimiento seguido, ello no sería suficiente, puesto que, de acuerdo con la causa segunda del artículo 136 en que se basa, es preciso que haya existido indefensión. Pregunta el recurrente si acaso el procedimiento establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos no concede las debidas garantías al demandado, y dice que quizá el recurrente pretenderá que el procedimiento establecido para el juicio de desahucio en la Ley de Enjuiciamiento Civil ofrece al demandado mayores garantías procesales. Admite que el arriendo fué de *local de*

negocio; el arrendador puede—como, en realidad, ha efectuado el recurrente—plantear al arrendatario juicio de desahucio, basándose en que se trata de arriendo de un solar, al amparo del régimen ordinario del Código y de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si el arrendatario excepción y se opone alegando que no se trata de un *solar*, sino de un *local de negocio*, el juzgador deberá resolver la cuestión de *competencia* o de fondo decidiendo cuál de ambas legislaciones es aplicable; y lo hará dentro del ámbito de un juicio verbal, el cual en este caso será declarativo de derechos, y sin que quepa por ello exigir un juicio declarativo ordinario, so pretexto de indefensión. Que no cabe duda que el procedimiento incidental de la Ley arrendaticia ofrece mayores garantías procesales que el juicio verbal. Y de ello puede desprenderse que la adopción de dicho procedimiento incidental no ha podido producir indefensión en el demandado.

Al motivo tercero.—Que ante todo procede la desestimación del presente motivo por cuanto la declaración respecto de si una finca constituye o no una edificación que reúna las características de habitabilidad que según el artículo primero, número 1, de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, determina su calificación como *local de negocio*, constituya una cuestión de hecho que sólo puede ser impugnado al amparo de la causa cuarta del artículo 136 de dicha Ley. Ello resulta de la doctrina contenida en la sentencia de este Tribunal de 31 de diciembre de 1951. Pero aun en el negado supuesto de que ello no fuera así, es evidente que la habitabilidad apreciada por el juzgador de instancia resulta, según se expresa en la sentencia impugnada dictada por la Audiencia Territorial del conjunto de elementos probatorios actuados en el pleito (vide considerando segundo), habiéndose aplicado la fundamentación legal para calificar al objeto del arriendo como *local de la clase expresada*, con un criterio lógico, que todas y cada una de las disquisiciones formuladas en el motivo impugnado tienden a sustituir, lo cual, según reiterada jurisprudencia de esta Sala, no es permisible dentro del ámbito del recurso de injusticia notoria. El recurrente prescinde de que en la referida sentencia no se desconoce ni la calificación dada por las partes al contrato, que se desvirtúa por la realidad resultante de los hechos, ni al aspecto de habitabilidad ya comentado, ni la prevalencia de la superficie sobre las construcciones concurrentes, también objeto de comprobación en el conjunto de la prueba invocado. Tampoco pueden prosperar como indicios de equivocada concatenación lógica del juicio del juzgador la calificación administrativa o fiscal que la finca puede tener, puesto que la administración no tiene facultad para llenar el posible vacío legal en torno al concepto *solar*, puesto que la naturaleza, radio de acción y finalidad de las normas administrativas y fiscales nada tienen en común con las de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Que tampoco es admisible la alegación formulada de que de todas las actuaciones practicadas se deriva la adverbación de que el pretendido solar tiene aptitud para recibir edificaciones, por cuanto en el considerando sexto de la sentencia de instancia, aceptado por la Sala, ya se hace patente que dicha edificabilidad no existía desde el momento de concertarse el arriendo, la finca se hallaba edificada, sin que pueda desvirtuar dicha lógica conclusión el que la recurrida se procediera posteriormente a efectuar unas edificaciones en el espacio libre, que, según el documento aportado por la adversa y admitido para mejor proveer, alcanzaban una superficie de 39 metros cuadrados sobre la total de 826 metros cuadrados objeto de arriendo; no resultando, por otra parte, de la prueba practicada que lo supuestamente construido con posterioridad fuera precisamente,

como se afirma en el motivo impugnado, las edificaciones de mayor solidez y menor provisionalidad, conceptos éstos que, por otra parte, por sí solos no tienen trascendencia en la calificación local de negocio discutida como resulta de las sentencias de 11 de diciembre de 1950 y 11 de diciembre de 1947.

Al motivo cuarto.—Que en primer lugar, según reiterada jurisprudencia de esta Sala, la diligencia de reconocimiento judicial no puede servir de base para la demostración del supuesto error en la apreciación de la prueba, ni al amparo de la causa cuarta del artículo 136, que sólo admite la prueba documental y la pericial, lo cual excluye la de reconocimiento judicial, y menos aun al amparo de la séptima del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que solamente permite la confrontación de documentos auténticos. Por lo que se refiere a los documentos que la recurrente pretende señalar como demostrativos del error sufrido por el juzgador, se trata de instrumentos que no pueden tener el carácter de auténticos exigido por la Ley, y aun en el supuesto de tenerlo, en modo alguno las manifestaciones en ellos contenidas tienen valor suficiente para desvirtuar o contradecir el conjunto probatorio, en que, según expresa la sentencia impugnada, se ha basado la Sala, ya que ni constituyen una prueba de que Villarreal, 39, carezca de la característica de apertura al público que se alega, no obsta a la calificación de *local de negocio* de particularidad de que las actividades industriales de «Val Menéndez, Sociedad Anónima», se hallen total o parcialmente ubicadas en dichos locales. Que tampoco puede merecer la consideración de documento contradictorio de la apreciación de la prueba el certificado municipal, que por una parte no constituye documento *auténtico*—por ser una manifestación unilateral puramente administrativa—, y por otra parte en el mismo se habla de *cubierto*, que como ya se ha indicado, pueden constituir una denominación genérica de locales destinados a ejercer una actividad industrial que encaje dentro de las normas del artículo primero de la Ley de Arrendamientos Urbanos y permita su calificación como *locales de negocio*.

Al motivo quinto.—Que carece también de base procesal el motivo impugnado, por cuanto en primer lugar se apoya en el supuesto error de hecho en la apreciación de la prueba, alegado de motivo cuarto, que, como ya se ha dicho, no puede prosperar. Pero aparte de esto, no es posible tampoco que prospere por cuanto la afirmación que contiene de que en la fecha del contrato la principal actividad de la Sociedad «Val Menéndez, Sociedad Anónima», se hallaba ya asentada en el establecimiento de Villarreal, 41, es una afirmación gratuita que no resulta de ninguna de las pruebas que figuran en autos; antes al contrario, según el contrato, la industria de la Sociedad «Val Menéndez, Sociedad Anónima», se hallaba precisamente establecida con anterioridad al otorgamiento del contrato en el pretendido solar y edificaciones existentes en el mismo, y en Villarreal, 41, radicaba únicamente el domicilio social. Con lo cual se pretende una vez más sustituir el razonamiento del recurrente al efectuado por el juzgador de instancia e impugnar una cuestión de hecho por el cauce de la causa tercera como infracción de precepto o doctrina legal:

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

CONSIDERANDO que el segundo motivo del presente recurso de injusticia notoria se articula fundado en un quebrantamiento de las formalidades esenciales del juicio, cuando hubiere producido indefensión, que constituye la causa segunda del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, por estimar que ha existido el quebrantamiento denunciado, por tenerse que considerar como in-

fringidos los artículos 120, 122, 123 y 126 de la mencionada Ley, y 481, 482 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que no han sido observados, debiendo serlo, conforme al artículo 150 de la Ley arrendaticia antes citada, y examinando el fundamento del motivo basado en las vicisitudes procesales seguidas, hay que decidirse por la admisión del mismo por cuanto se han observado formas procesales inadecuadas, que han implicado un quebrantamiento de las formalidades esenciales del juicio, que necesariamente han producido indefensión al hoy recurrente, puesto que el pedimento que contenía el suplico de la demanda indudablemente era una acción declarativa, puesto que se pedía declarar que los locales sitos... son locales de negocio y que el mismo se halla sometido y protegido por la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, ya que el artículo 122 de esta Ley determina la competencia del derecho reconocido en la misma, y es evidente que el derecho ejercitado no se halla reconocido en ella, por tratarse de reconocimiento de derechos, propio de una acción declarativa reservada por el artículo 481 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para el juicio ordinario declarativo, y como el recurrente pidió la subsanación de la falta tan pronto como la observó al ver que se daba trámite a demanda formulada con tal infracción del procedimiento, presentando una cuestión de incompetencia que fué denegada, volviendo a reproducir la cuestión al contestar a la demanda y solicitando la declaración de nulidad de lo actuado, y luego en el acto de la vista de segunda instancia reprodujo la cuestión, manteniendo en todo momento su constante oposición por lo inadecuado del procedimiento y además se ha probado la indefensión, que le ha producido al recurrente desde el momento que se ha seguido un procedimiento inadecuado, resulta incontestable la procedencia del motivo articulado por la causa segunda del artículo 130 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente.

CONSIDERANDO que la admisión de tal motivo hace innecesario el tratar de los restantes y debe declarar haber lugar al recurso de injusticia notoria de la sentencia de instancia, que debe dejarse sin efecto, así como la del Juez de Primera Instancia número 16 de Barcelona, que debemos revocar.

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de injusticia notoria promovido por el Procurador don Paulino Monsalve Flores, en nombre y representación del recurrente don Jaime Corbera Puñet, contra la sentencia de fecha 24 de febrero de 1959 de la Audiencia de Barcelona, Sala Primera, la que dejamos sin efecto en todas sus partes, así como revocamos la del Juzgado de Primera Instancia número 16 de la misma capital de fecha 25 de mayo de 1958, y en su lugar declaramos la nulidad del procedimiento reponiendo a éste al término de presentación de la demanda promovida por la Sociedad "Val Menéndez, Sociedad Anónima", sobre declaración de derecho, sin expresa condena de costas de ambas instancias y de las del presente recurso, y con devolución del depósito para interponer el recurso al recurrente; librese al Presidente de la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos originales y rollo de Sala que remitió.

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

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Francisco Arias y Rodríguez Barba, Magistrado de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo y Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando audien-

cia pública la misma en el día de su fecha de que como Secretario certifico.—Por mi compañero señor Rey-Stolle.

En la villa de Madrid a 10 de marzo de 1961, en los autos incidentales sobre declaración de local de negocio, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Palencia y en la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valladolid por don Justiniano Casas Barrero, Abozador, contra don Manuel García Lavín, peluquero, vecinos ambos de Palencia; pendientes ante Nos en virtud del recurso de injusticia notoria interpuesto por el demandante, representado por el Procurador don Antonio Martínez Álvarez y defendido por el Letrado don Juan Manuel Vicent, sin que haya comparecido en este Tribunal Supremo el demandado y recurrido.

RESULTANDO que la representación de don Justiniano Casas Barrero formuló demanda incidental sobre declaración de local de negocio, por medio de su escrito de 23 de mayo de 1953, presentado al siguiente día al Juzgado de Primera Instancia de Palencia contra don Manuel García Lavín, alegando concretamente como hechos:

Primero.—Que como se dijo en demandas anteriores de esta parte y se ha reconocido por el demandado, su poderdante era dueño en pleno dominio de la casa número 68 de la calle Mayor Principal de dicha ciudad, que adquirió por escritura de 27 de octubre de 1950 y se halla inscrita en el Registro de la Propiedad, señalando las expresadas demandas y Registro.

Segundo.—Que desde el mes de marzo, inclusive, de 1951, el demandado no abonaba la renta de 144 pesetas mensuales, más cuatro por repercusiones que, en junto, suponían 148 pesetas, aunque parte de ellas, como después se diría, se hallaban depositadas a causa de la demanda de 30 de abril de 1955 por falta de pago, lo cual se interpuso contra el hoy demandado y dos hermanos, a base de que el arrendamiento se regía por las disposiciones del Código Civil, reclamándose el importe de las mensualidades entonces adeudadas de 9.176 pesetas (sesenta y dos meses a 144 pesetas), porque como era aplicable el Código Civil, según se alegaba, no era posible incrementar la renta con los porcentajes autorizados por las leyes especiales en materia arrendaticia urbana. Se decía también en esa demanda que no sería esa la cantidad, sino bastante más, como aparecía en su hecho séptimo y en el fundamento sexto se concretaba que en el supuesto de estimarse todo ello como local de negocio y aun como vivienda, puesto que la renta habría de incrementarse, así como las repercusiones por impuestos con los porcentajes que se citaron, a lo que no objetó nada el demandado. Así quedó expresada la voluntad de cobrar tales aumentos si se señalaba no era aplicable la Ley común. De nuevo se remitía a dichos autos a fines de prueba.

Tercero.—Que a pesar de afirmar la parte demandada que se estaba ante un arrendamiento mixto regido por la Ley especial y que la esencia objeto del contrato era el local destinado a barbería, consignó las 9.176 pesetas, las cuales no se aceptaron hasta conocer el resultado de la litis.

Cuarto.—Que al haberse declarado por sentencia firme de la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valladolid de 2 de diciembre de 1957, que el contrato había de regirse por la Ley especial, estimando habida cuenta de que la cuantía de la renta asignada al bajo en que estaba instalada la barbería era mayor que la del piso, y que por tanto que el elemento preponderante era el local de negocio, con fecha 17 de febrero del año en curso, por medio del Juzgado Municipal notificó su poderdante al demandado

las cantidades que desde las distintas fechas y por los diferentes conceptos y causas motivadoras de cada uno de los incrementos, le correspondían abonarle por renta y repercusiones; uniéndose como prueba copia de la notificación.

Quinto.—Que con escrito de 24 de febrero, entregado el 26 por el mismo conducto, se contestó por el requerido y hoy demandado, que no aceptaba la cantidad señalada, por entender que lo pretendido estaba en total contraposición con el artículo 95 y 101 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y que solamente aceptaba aquellas cantidades que legalmente le venían impuestas, a cuyo abono desde aquella fecha no objetaría nada en contrario a lo que el legislador sobre el particular había dispuesto. Nada decía acerca de cuales le parecían legales desde el 25 de febrero en adelante, porque las anteriores las rechazaba todas, lo cual indicaba que tampoco aceptaba las posteriores en la cuantía señalada, sin saber cual sería correcta para él.

Sexto.—Que aunque solamente fuera para que el Juzgado señalara porque cantidad había de girarse cada uno de los recibos, tanto de rentas y repercusiones vencidas y adeudadas, como de las futuras, sería absolutamente preciso acudir al mismo; pero como se creía eran correctos y aun bajos los incrementos propuestos, dada la renta base en 1936 de 100 pesetas mensuales y las especiales circunstancias que concurrían, instaba se declarase así, y, como consecuencia, la resolución del contrato, no de arrendamiento, sino de continuación sucesiva del primitivo. Hacía señalamiento de diversos archivos a fines probatorios y señalaba como cuantía de la litis la renta de un año, que en la actualidad con los incrementos suponía 3.403 pesetas. Alegó los fundamentos de derecho que estimó pertinentes, y suplico se dictara sentencia por la que se declarase: Primero. Que el arrendamiento litigioso merecía la conceptualización de local de negocio, por ser el elemento preponderante. Segundo. Que era lícita aplicar los incrementos de renta y la repercusión de los impuestos contributivos, con efectos de las fechas que se señalaban en la notificación y en las cuantías expresadas. Tercero. Que la contestación dada por el demandado, aun con relación a las rentas y repercusiones, a partir de la fecha de la notificación, había de estimarse era de oposición o de no aceptación, a efectos de lo dispuesto en la regla quinta del artículo 101 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos. Cuarto. Que, en todo caso, eran legítimas las posteriores el 17 de febrero del año en curso y la repercusión de la contribución, en la cuantía indicada, desde el 1 de enero de 1954, ya que como se esperaba probar, la base del impuesto, en aquella fecha, eran 226,65 pesetas mensuales para los locales motivo de la demanda. Quinto. Que la oposición del demandado era temeraria y más habida cuenta de la insignificancia de la renta en relación con la importancia de los locales. Sexto. En el supuesto de que se estimara no estaba bien hecha la notificada liquidación, fijar en la sentencia las cantidades percibidas en cada período y, en total, hasta la fecha, a fin de evitar nueva reclamación por esta causa. Séptimo. Declarar resuelto el contrato de arrendamiento, en todo caso, con imposición de costas al demandado. Y acompañó los documentos aludidos en los hechos.

RESULTANDO que admitida la demanda y acordada su tramitación por la de los incidentes, fué emplazado el demandado, compareciendo el mismo en forma en los autos y su representación contestó aquella por medio del correspondiente escrito, exponiendo en síntesis como hechos:

Primero.—Que estaba conforme con la titularidad dominical, exclusivamente.

Segundo.—Que negaba el correlativo en cuanto se opusiese a lo siguiente: No era que su parte no abonase la renta, sino que el arrendador no quería percibirla, por

pretender cobrar cantidades en total desproporción con la legal y no había pasado al cobro ni un solo recibo de la renta. Que del error del demandante de que el contrato se regía por el Código Civil tuvo que sacarle la Audiencia Territorial con su sentencia firme de 2 de diciembre de 1957.

Tercero.—Que negaba también el de este número. Que la cantidad que su representante consignó fue la que legítimamente adeudaba y además la que se le pedía, sin que viniese obligado a más.

Cuarto.—Que le negaba, por cuanto el 17 de febrero del año en curso, se notificó al demandado en otras términos distintos de los que aparecían en el escrito que se aportaba de contrario, y allí se decía textualmente en su ingreso: «... Se notifique a don Manuel García Lavín la renta que por los distintos meses «pendientes de pago» ha de satisfacerme...» Por tanto se reclamaban cantidades «has-ta» el 31 de diciembre de 1957, sin que en definitiva se dijera nada en relación con las cantidades a satisfacer «a partir» de la fecha del requerimiento. Se pretendía, pues, el pago de cantidades atrasadas, no requeridas al cobro a su debido tiempo por el arrendador, aplicando con efecto retroactivo, con relación a la fecha de la notificación, posibles e hipotéticos aumentos y repercusiones. La lectura del escrito adverso era mucho más elocuente de todas las aseveraciones. Se decía que se adeudaban cantidades concretas desde el año de 1951 «hasta el 31 de diciembre de 1957». El escrito-requerimiento era de fecha 17 de febrero de 1958 y a nadie se le podía escapar que no se reclamaba nada de ese momento en adelante.

Quinto.—Que era cierto que su parte contestó el requerimiento, pero no en los términos que se decían de adverso, pues lo que se dijo era: «... Aceptamos por tanto aquellas cantidades que legalmente nos vienen impuestas, a cuyo abono de ahora en adelante nada objetaremos». Mas adelante se decía: «... Aceptando no obstante todo aquello que se encuentra dentro del ámbito de la legislación y sea de total observancia para el arrendatario». Por ello no se podía decir nada de las cantidades que pudieran dejar de parecer legales desde el 5 de febrero, porque tales cantidades quien tenía que fijarlas era el arrendador. Y no se diga que el requerimiento nada decía de las cantidades a pagar «en lo sucesivo».

Sexto.—Que no daba en su totalidad el correlativo, por cuanto el Juzgado no podía ser jamás objeto de una pregunta con relación a derechos entre las partes, pues ha de ser fijada la postura de la misma. Las consultas son de despacho y no del Juez. Invocó los fundamentos legales que estimó de aplicación, y suplicó se dictara sentencia por la que, desestimando íntegramente la demanda, se absolviera a su representante de cuantos pedimentos se sostenían en el suplico de la misma: RESULTANDO que recibido el incidente se aprueba se practicaron las que, propuestas por las partes, fueron declaradas pertinentes, que se unieron a los autos, y celebrada ante el Juzgado la vista pública prevenida por la Ley, con fecha 19 de agosto de 1958, el Juez de Primera Instancia de Palencia dictó sentencia por la que, desestimando la demanda interpuesta por don Justiniano Casas Barrera, contra don Manuel García Lavín, absolvió a éste de aquélla, imponiendo al actor las costas del juicio:

RESULTANDO que apelada dicha resolución por la representación de la parte demandante y tramitada en forma la alzada, en 14 de marzo de 1959, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valladolid dictó sentencia confirmando, íntegramente la apelada, sin hacer especial imposición de las costas de la segunda instancia:

RESULTANDO que, previa consignación de depósito de 1.000 pesetas; el Procurador don Antonio Martínez Álvarez, a nombre del demandante don Justiniano Ca-

sas Barrero interpuso recurso de injusticia notoria como comprendido en la causa tercera del artículo 136 de Arrendamientos Urbanos, alegando sustancialmente en su apoyo las siguientes:

Causa primera.—Infracción de lo dispuesto en el artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en materia de congruencia. El fallo recurrido no hace las declaraciones que las pretensiones de la demanda exigen, pues se limita únicamente a desestimar el recurso y a confirmar el del inferior, que nada decidió tampoco sobre los puntos litigiosos, a pesar de haberlo hecho resaltar en el acto de apelación. Que son varios los puntos sobre los que se solicitó declaración, no cabe duda, y ni siquiera en los considerandos se hacen los debidos razonamientos. Estas alegaciones se hacen a base de la causa tercera por infracción de precepto, pues si bien el artículo 359 de la Ley Adjetiva tiene el carácter de sustantivo, según reiterada jurisprudencia de esta Sala, entre ellas las sentencias de 31 de diciembre de 1950 y de igual día y mes de 1951.

Causa segunda.—Para saber si los aumentos propuestos tienen una base legal es preciso determinar previamente si el contrato merece la concepción de vivienda o de local de negocio, cosa que no se había concretado antes de la interposición de la demanda, pues lo único que aparecía era que la Sala en la sentencia de 2 de diciembre de 1957, folio 34 vuelto de los autos, dijo: «... Y porque si es mixto habrá de estarse (dice estimarse) el elemento objetivo predominante para calificarle como vivienda o local de negocio, no siendo suficiente con decir en el segundo considerando de la recurrida «que como el demandado no ha hecho oposición a que el contrato de arrendamiento objeto de la demanda se califique como local de negocio, no existe razón alguna para plantear reclamación judicial sobre este extremo, y por lo tanto para acceder a una declaración condenatoria contra el nombrado demandado, imponiéndole lo que de antemano tiene aceptado». En el suplico de la demanda se pide una sentencia declarativa, no condenatoria, y tanto el Juzgado como la Audiencia debieron dictarla, ya que de lo que dice la parte al contestar a la notificación no puede ni deducirse siquiera si está o no conforme con la calificación de local de negocio y lo que había de decir al contestar a la demanda no podía esta parte saberlo al interponerla. La Sala de instancia ha infringido dicho artículo 359 al no hacer la declaración deducida oportunamente.

Causa tercera.—Infracción de la regla primera del artículo 101 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Lo que este precepto señala se hizo en la notificación, pues aunque también se dijera las cantidades que había de satisfacer en cada mensualidad adeudaba o período de tiempo, por separado se razona la cantidad o cantidades que había de pagar como aumento de la renta, la causa de ello e incluso la disposición que la autoriza. Ni el fallo del Juzgado ni el de la Audiencia dicen nada a tal respecto, diciendo solamente al final del penúltimo considerando de la sentencia de esta última lo que ya se transcribió en los hechos: «... Que consistiendo uno de esos requisitos en la notificación por escrito al inquilino o arrendatario de la cantidad que en lo sucesivo deba pagar como renta y la causa de ello». Las palabras «en lo sucesivo» las añade la Audiencia por su cuenta sin que la Ley lo diga. En el último considerando de la sentencia se dice que la notificación no es concreta y ajustada a lo que dispone el artículo 101 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos. Ya se ha razonado que estimamos se ha cumplido en la notificación con lo dispuesto en la regla primera del artículo 101 de repetida Ley y, al no haberlo declarado así el fallo de la sentencia recaída, ha incurrido en injusticia notoria por infracción de precepto legal, lo que determina que sea prosperable dicho motivo.

Causa cuarta.—Infracción de doctrina legal que señala la causa tercera. En la demanda se solicita la declaración de que es lícito aplicar los incrementos de renta y repercusiones de los impuestos contributivos, con efectos de las fechas que se señalaban en la notificación y en las cuantías expresadas. Ya se ha dicho que la demanda del 30 de abril de 1956 se interpuso a base de que se trataba de un arrendamiento regido por la Ley común, señalándose las cantidades que adeudaba en ese caso y diciéndose que en el supuesto de que el Juzgado estimare que el contrato se regía por la Ley especial, habría de satisfacer los aumentos que se señalaban. Así quedó manifestada la voluntad, no solamente de no renunciar al percibo de los incrementos correspondientes, sino de reclamarlos. De si el contrato había de regirse por una y otra legislación dependía el que tuviera derecho al incremento de la renta y mientras esto no se decidiera no podía pretenderse aumento. La cuantía dependía después de si se estimaba el elemento preponderante el local de negocio o la vivienda. Cuando se recibieron los autos en el Juzgado se hizo la notificación. La doctrina expuesta en las sentencias de 4 de julio de 1955, 31 de enero y 23 de mayo de 1956 ponen de manifiesto que, aunque se estuviera al corriente en el percibo de la renta, cuando se está pendiente de una resolución judicial que señale la cuantía de la renta base y, en este caso, la legislación por la que se había de regir el contrato, no existe renuncia al percibo de los aumentos anteriores y pueden éstos reclamarse con éxito. Si por añadidura las rentas vencidas están impagadas, la precepción puede hacerse con el correspondiente incremento, puesto que por otra parte bastante se ha beneficiado el arrendatario con la demora en el pago. Ni el fallo ni los considerandos de la sentencia, recurrida dicen nada en relación con tal alegación, creyendo que al negarse rotundamente a su pago y al no haber hecho ninguna consignación es motivo de resolución del contrato, puesto que la mala fe en el arrendatario es primaria.

Causa quinta.—También por infracción de doctrina legal de la causa tercera, pues aun en el supuesto de que no fueran repercutibles los aumentos de renta a aquellas vencidas y no percibidas, tratándose de un impuesto fiscal que ha de gravitar sobre el arrendatario y siendo la básica a esos efectos muy superior a la renta a satisfacer, es claro que no ha de recaer en el propietario la obligación de levantar las cargas que han de pesar sobre el arrendatario. Como la Sala de instancia no lo ha estimado así infringe la doctrina de las sentencias dichas de 4 de julio de 1955, 31 de enero y 23 de mayo de 1956 y además la de 26 de marzo de 1957:

RESULTANDO que no habiendo comparecido en este Tribunal Supremo el demandado y recurrido, don Manuel García Lavín, la Sala declaró conclusos los autos para sentencia, previa formación de nota.

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Baltasar Rull Vilar:

CONSIDERANDO que debiendo estimarse como principio, que, en términos generales, la sentencia que absuelve de la demanda desestimándola, resuelve todas las cuestiones y decide todos los puntos litigiosos, para atacarla válidamente de incongruencia, debe indicarse, por lo menos, cuáles son las pretensiones que no han sido objeto de decisión, lo que en el primer motivo no se concreta, como no se concreta tampoco el concepto en que ha sido infringido el artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento civil que le sirve de fundamento:

CONSIDERANDO que con los mismos defectos formales de no indicar la causa en que se funda ni el concepto de la infracción, vuelve el segundo motivo a imputar el vicio de incongruencia a la sentencia recurrida, que según el recurrente, debió pronunciarse sobre su petición de que se declare que el objeto del

arrendamiento es un local de negocio, sobre cuyo extremo, al que dedica la sentencia de primer grado su tercer considerando, cuyos argumentos acepta, reitera y amplía la recurrida, se dice de una manera expresa que por estar ya previamente acordadas las partes sobre dicha calificación no existe razón para acceder a una reclamación judicial ni para dictar una condena imponiendo al demandado lo que de antemano tiene aceptado; a lo que puede añadirse que las acciones meramente declarativas se admiten por nuestra doctrina a condición de que su utilización esté justificada por una necesidad de protección jurídica (sentencia de 22 de septiembre de 1944), que es, precisamente, lo que en la sentencia recurrida se niega en el presente caso:

CONSIDERANDO que con la misma despreocupación en los requisitos formales se alega en el motivo tercero, sin indicar la causa ni el concepto, la infracción del artículo 101 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pues, a juicio del recurrente, la notificación al arrendatario, a efectos de elevación de rentas, está bien hecha, ya que no requiere, según dicho artículo, que se refiera a lo sucesivo como exige la sentencia recurrida; argumento cuya inconsistencia se desprende de la simple lectura del propio precepto legal citado que expresamente indica que en ningún caso la elevación tenga efecto retroactivo:

CONSIDERANDO que el cuarto motivo, al amparo de la causa tercera, acusa la infracción de la doctrina legal expuesta en las sentencias de 4 de julio de 1955, 31 de enero y 28 de mayo de 1956, porque la demanda solicita la declaración de que es lícito aplicar los incrementos de renta y reperusiones de impuestos con efectos desde las fechas que se señalaban en la notificación y en las cuantías expresadas, y la sentencia recurrida ni en los considerandos ni en el fallo dice nada en relación con la alegación de referencia; a cuya alegación hay que oponer que no existe problema de congruencia si se tiene en cuenta que precisamente uno de los fundamentos de la sentencia absoluta consiste en que la notificación previa obligada no se hizo en forma, lo que no se combate eficazmente:

CONSIDERANDO que el quinto y último motivo, apoyado en la causa tercera, señala como infringido una doctrina legal, sin referencia a precepto alguno, al amparo de la cual pretende se declare por lo menos procedente la reperusión de impuestos; lo cual deja subsistente la imposibilidad de pronunciarse sobre esta pretensión como independiente cuando se formula en la demanda como parte integrante de un requerimiento en el que se apoya la petición de resolución de contrato que la sentencia recurrida rechaza por estimar que el requerimiento no está válidamente formulado y que era legítima la oposición del demandado:

FALLAMOS: Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto a nombre de don Justiniano Casas Barrero, contra la sentencia dictada por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valladolid con fecha 14 de marzo de 1959, en los autos de que este recurso dimana; condenamos a dicho recurrente al pago de las costas causadas en este Tribunal Supremo y a la pérdida del depósito constituido, que recibirá el destino legal; y librase a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos que remitió.

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

Publicación.—Leida y publicada fué la

anterior sentencia por el excelentísimo señor 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.—Ramon Morales. Rubricado.

En la villa de Madrid a 10 de marzo de 1961; en los autos incidentales sobre resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número uno de Valladolid, y en grado de apelación, ante la Sala de Vacaciones de la Audiencia Territorial de dicha capital, por don Angel Maria Llamas Zapatero, ingeniero, como administrador de la sociedad conyugal y como representante de sus hijos menores Francisco Javier, Maria Victoria y Maria del Rosario Llamas Madurga; doña Concepción Llamas Madurga, casada y asistida de su esposo, don José Cruz Suso Montoyo, vecinos de Gijón; don Lino Domingo Llamas Madurga, soltero y vecino de Madrid; doña Maria del Pilar Llamas Madurga, sin profesión especial y con licencia de su marido, don Benito Guerra Rodríguez, vecinos de Burgos; don Angel Maria Llamas Madurga, Perito agrícola, vecino de Valladolid; doña Maria del Carmen Llamas Madurga, casada, sus labores, asistida de su esposo, don Francisco Sierra Gil de la Cuesta, vecino de Madrid; doña Maria Josefa Llamas Madurga, sus labores, casada y con licencia de su marido, don José Luis Mosquera Pérez, vecinos de Valladolid; don Manuel Llamas Madurga, Ingeniero y vecino de esta capital, y doña Maria Ana Llamas Madurga, sus labores, soltera, vecina de Valladolid, hoy casada y asistida de su esposo, don Rogelio Garcia Villalonga, vecinos de Madrid; contra doña Felisa de la Peña Isla, viuda, administradora de loterías, vecina de Valladolid; pendientes ante Nos en virtud del recurso de injusticia notoria interpuesto a nombre del demandante, don Angel Maria Llamas y Madurga, representado por el Procurador don Francisco de Guinea y Gauna y defendido por el Letrado don Rogelio Garcia Villalonga; habiendo comparecido en este Tribunal Supremo la demandada y recurrida y posteriormente sus herederos doña Maria de la Paz y doña Maria de la Visitación de la Peña Isla, con la representación del Procurador don Fidel Perlado López y la dirección del Abogado don Nicolás Poveda Manzanares:

RESULTANDO que la representación de don Angel Maria Llamas Zapatero, como administrador de la sociedad conyugal y como representante de sus hijos menores Francisco Javier, Maria Victoria y Maria del Rosario Llamas Madurga; de doña Concepción, casada y con licencia de su esposo; de don Lino Domingo, de doña Maria del Pilar, casada y asistida de su esposo; de don Angel Maria, de doña Maria del Carmen, casada y con licencia de su marido; de doña Maria Josefa, también casada y con igual licencia; de don José Luis, de don Manuel y de doña Maria Ana Llamas Madurga, también casada y asistida de su conyuge, formuló demanda incidental sobre resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio, por medio de su escrito de 4 de octubre de 1956, repartido el 13 de igual mes y año al Juzgado de Primera Instancia número uno de Valladolid, contra doña Felisa de la Peña Isla, viuda, alegando concretamente como hechos:

Primero.—Que sus mandantes eran propietarios de una casa sita en la calle de Santiago, número 6, antes 44, como arrendatarios con la certificación que unía del Registro de la Propiedad, que la demandada llevaba en arriendo uno de los locales de negocio del inmueble citado

aproximadamente desde 1920, no recordándose si se convino por escrito, aunque creía que no, por no poseer documento de ello, mediante la renta mensual de 452 pesetas con 76 céntimos. Que el local lindaba, por la izquierda, con el bar «Jauja», situado en otro de los bajos, también propiedad de los actores, y que además de la tienda de la demandada, destinada a lotería, tenía una habitación interior donde se habían realizado las obras originarias de este litigio.

Segundo. Que los propietarios de la finca tenían por costumbre pasar los veranos en Zarauz, y aprovechando esta circunstancia los titulares del bar y de la lotería realizaron en los locales obras ilegales, sin contar con el debido permiso de la propiedad. Que posiblemente los arrendatarios pensaron que siendo obras realizables en pocos días y estando ausente la familia Llamas, podría pasar desapercibida su realización, y en efecto, puestos de acuerdo previo según parecía imprescindible, los propietarios del bar y de la lotería procedieron a derribar dos paredes medianeras que separaban, formando escuadra, el bar de la trastienda de la lotería. La convivencia de los arrendatarios parecía inquestionable, en cuanto que la principal obra realizada había consistido en ceder la demandada a los arrendatarios del bar un cierto espacio de la trastienda, para que éstos ampliasen su establecimiento, con lo que se disminuía el local de la demandada en la parte que se ampliaba el del bar. Que sus representantes tuvieron noticia de esta obra por el viaje accidental que el pasado día 21 de agosto realizó a Valladolid don Angel Llamas Madurga, que al pasar por la calle de Santiago advirtió asombrado la realización de las obras en el bar y lotería y penetrando en el interior de esta última advirtió que habían sido derribadas las paredes medianeras entre ambos locales y que en sustitución de las primeramente existentes se estaban construyendo otras, suficientemente desplazadas de su posición anterior. Que al siguiente día 22 las obras continuaban y el citado propietario visitó el bar con unos testigos y además requirió el testimonio de un Notario, quien penetrando en el bar vió que trabajaban tres albañiles, bajo la dirección del Maestro de obras don Tomás Espinosa; advirtiéndole al fondo derecho del bar una pared (la medianera con la lotería) recién construida, sin pintar aún, y otra más pequeña también medianera unida a la anterior, formando escuadra, manifestando al Notario el señor Espinosa que la pared larga del fondo la había levantado y rematado a la derecha veinte centímetros (los que, naturalmente, tomó de la lotería) y la otra la había profundizado o llevado quince centímetros (los que también quitó del local de la demandada). Que el mismo Notario penetró en la lotería, donde observó en su habitación trastienda una pared o tabique de ladrillo recién construido y que da al local del bar anterior, y dijo que está recién levantada, porque los ladrillos están al descubierto; el piso de tal cuarto está levantado, manifestando dicho albañil Espinosa que era de madera casi podría y que lo van a poner de cemento. Que al siguiente día 23 continuaron las obras a la vista de todo el público, personándose en los locales citados dos Aparejadores, quienes reconocieron técnicamente las obras, extendiendo cada uno de ellos el certificado oportuno, presentándose el referido a la lotería, donde se aludía a la entidad y cuantía de la obra, apareciendo claramente la disminución de la superficie de este local de la lotería y, desde luego, mayor que el que había declarado el albañil Espinosa al Notario. También se presentaba un plano de los locales para que se apreciase más claramente la modificación de tabiques y consiguiente de

espacio; haciendo designación de arcos.

Tercero. Que repetía que era manifiesta la mala fe de la demandada por los actos reflejados, tanto más cuanto que la misma y el dueño del bar repetidas veces habían solicitado de la propiedad autorización para hacer obras que les habían sido negadas. Alegó los fundamentos de derecho que estimó pertinentes, entre ellos y con el número séptimo se dijo: «También es aplicable el caso de autos la causa quinta del propio artículo 114... porque era evidente que se había cedido o traspasado «parte de la cosa arrendada» sin consentimiento del propietario y sin cubrir ninguna formalidad legal. No se tenían elementos de prueba para afirmar de un modo terminante que la cesión o traspaso de parte de la cosa arrendada se ha verificado mediante precio. Mas el suponerlo así no puede ser conceptuado como una afirmación temeraria, sino al contrario, como un supuesto por demás lógico y verosímil». Y terminó con la súplica de que se dictara sentencia estimando en todas sus partes la demanda, declarando la resolución del contrato de arrendamiento del local ocupado por la demandada en la planta baja de la casa propiedad de sus mandantes, y, en consecuencia, condenar a dicha demandada a que firme que fuese la sentencia, dejase libre y a disposición de los propietarios el referido local, imponiendo a la misma el pago de las costas del juicio. Y se unió los documentos relacionados en los hechos:

RESULTANDO que admitida la demanda y acordada su tramitación por la de los incidentes, fué emplazada la demandada, compareciendo la misma en forma en los autos, y su representación contestó aquella exponiendo en síntesis como hechos:

Primero. Que estaba conforme con el correlativo.

Segundo. Que si bien era cierto que los propietarios pasaban los veranos en Zarauz, no lo era que su representación hubiese hecho obra alguna en el local arrendado a la misma, ni tampoco se había puesto de acuerdo con el dueño del bar para ejecutar ninguna clase de obras, ya que según era notorio la demandada tenía actualmente ochenta y seis años y era ciega y estaba bastante enferma, por lo que hacía dieciocho años no salía de su domicilio en la calle de Lencería, número uno. Que era cierto que las paredes medianeras habían sido derribadas y reconstruidas, pero todo ello se había hecho sin intervención alguna de su representación ni de persona alguna con ella relacionada, limitándose a que debido al estado de ruina en que se encontraba, fuese tirada y levantada de nuevo por la parte del bar, sin que en ningún momento entrasen materiales ni obreros en la lotería, independizándose el local exterior de la lotería con el interior en donde se habían hecho las obras, siempre con conocimiento del propietario y de su hijo don Angel María Llamas Madurga. Que el viaje que hizo a Valladolid el día 21 de agosto, no fué accidental, ya que el empleado de la lotería señor Alonso Martín, de orden de la demandada, escribió al propietario sobre el 15 o 16 de dicho mes, notificándole que se había personado en la lotería un Maestro de obras llamado don Tomás Espinosa acompañado del dueño del bar, para darle cuenta de que con autorización del dueño don Angel María Llamas Zapatero iba a proceder a la reconstrucción de las paredes medianeras debido al estado de ruina en que se encontraban, a lo que el citado empleado cumpliendo órdenes de su mandante le indicó que, sin la autorización escrita del propietario, no permitiría entrar por su local a persona alguna y menos a consentir el derribo de las paredes. Que el albañil aludido era a su vez quien

trabajaba al propietario de la finca y quien había arreglado antes esas paredes. Que de todos modos el empleado de la demandada pidió se esperase a que contestase el dueño de la finca a la carta que habría de escribirle y que efectivamente se le dirigió, pidiendo precisamente sus señas a otro empleado del señor Llamas. Que así las cosas, el 21 de agosto, al levantar el cierre el empleado de la demandada, se encontró con que de la parte del bar se había empezado a derribar o acabado de derribar las medianeras, hasta el extremo de que ya se veían a su través ambos locales, por lo que se exigió del contratista que colocase una puerta para independizar ambos locales del bar y de la lotería mientras se hacían las obras y dando por sentado que habiendo escrito al propietario hacia unos días ello era indicio claro de que el mismo sabía y había autorizado y ordenado la operación, siendo cierta la presencia en el local el día 22 de agosto de un Notario y el día 23 de dos Aparejadores.

Tercero. Que negaba en absoluto la mala fe que se atribuía a su representación, pues era la primera vez que había tenido diferencias con el señor Llamas, ya que debido a su edad y enfermedad, recluida en su hogar junto a dos hermanas también octogenarias, esperaba el final de su vida sin tener que hacer nada en contra de la Ley. En cuanto a haber realizado obras sin consentimiento del dueño, repetía lo ya consignado en el hecho precedente. Que las obras se suspendieron a raíz de la visita del Notario durante unos días y al cabo de unos días entraron unos obreros por la lotería para cubrir de yeso la pared y recomponer el suelo del local, creyendo una vez más su representación, como decía el contratista señor Espinosa, que las obras se hacían por orden y cuenta del propietario. Que no era cierto que se hubiese solicitado, por su representación autorización para hacer obras—la verdad era que por estar las paredes sobre un pozo, se venían abajo con frecuencia—y lo que había ocurrido era que el dueño de la finca tuvo que arreglar las paredes por tales causas a requerimientos y quejas de los vecinos, ya que de esto unos tres años, ya que tales situaciones eran materia de responsabilidad de la administración de loterías, donde se guardaba la lotería y el dinero de las ventas. Invocó los fundamentos legales que estimó de aplicación, y suplicó se dictara sentencia absolviendo a su representación de los pedimentos deducidos por don Angel María Llamas Zapatero y condenándole a pagar las costas del procedimiento:

RESULTANDO que con el anterior escrito de contestación a la demanda se presentó y ocupa el folio 25 de los autos, su testimonio literal, el poder del Procurador de la parte demandada, quien dijo llamarse doña Felisa de la Peña Isla, mayor de edad, viuda, administradora de loterías, vecina de Valladolid, con domicilio en Lencería, 1. El Notario consignó: «Conozco a la señora compareciente, tiene a mi juicio la capacidad legal necesaria para formalizar esta escritura y dice: Que confiere poder a los Procuradores... etc.». Así lo dice y otorga la compareciente a quien leo íntegramente esta escritura, después de renunciar al derecho que le advierto tiene para verificarlo por sí o por otra persona además, la prueba y firma conmigo el Notario, que doy fe de todo lo contenido en el presente instrumento público...»:

CONSIDERANDO que recibido el incidente a prueba, se practicaron las que, propuestas por las partes, fueron declaradas pertinentes, entre ellas las siguientes: Folio 34. Una carta escrita a máquina en una cuartilla de papel común, en cuya parte superior izquierda hay un sello redondo que dice: «Administración de Loterías número 1.—Santiago, 46.—Valla-

dolid.—Valladolid, 9 de julio de 1956.—Sr. D. Angel Llamas.—San Francisco, número 11. Zarauz (Guipúzcoa).—Muy señor mío y de mi mayor consideración y respeto: Me es grato el dirigirme a usted para comunicarle que he recibido la visita de don Vicente G. Rodilla, del bar Jauja, al cual me comunica que cuenta con autorización de usted para realizar reparaciones de albañilería en la pared medianera de su establecimiento, con la trastienda del local de nuestra lotería. Desearía para mi tranquilidad me confirmase si, en efecto, está autorizado por usted para realizar las reparaciones citadas, ya que estimo que sin autorización expresa por parte de usted no debe emprenderse ninguna acción. En espera de sus noticias sobre este particular, aprovecho esta oportunidad para saludarle att. y quedar att. y s. s. q. e. s. m.—Felisa de la Peña. —Rubricado.—Folio 39. Diligencia de confesión judicial. Constatado el Juzgado el 23 de noviembre de 1956 en la calle de Lencería, número 1, piso segundo, donde habita la demandada doña Felisa de la Peña Isla con el fin de recibir a la misma la absolución de posiciones formulada por la parte demandante, encuentro en cama a la citada señora a la que es imposible recibir confesión judicial, ya que interrogada por S. S. no contesta siquiera a las preguntas que se le hacen sobre sus circunstancias personales, a pesar de hablarla en alta voz, pues además de ser ciega y sorda, tiene una edad muy avanzada.—El Juzgado acordó, por tanto, desistirse de la práctica de dicha diligencia, haciéndolo así constar y uniendo a continuación el pliego de posiciones:

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas, tuvo lugar ante el Juzgado la vista pública prevenida por la Ley; y con fecha 10 de enero de 1957, el Juez de Primera Instancia del distrito número uno de Valladolid dictó sentencia por la que, desestimando la demanda deducida por la representación de don Angel María Llamas Zapatero, en nombre propio, como Administrador de la sociedad y representante de sus hijos menores don Francisco Javier, doña María Victoria y doña María del Rosario Llamas Madurga; y de doña Concepción, don Lino Domingo, doña María del Pilar, don Angel María, doña María del Carmen, doña María Josefa, don Manuel y doña María Ana Llamas Madurga; contra doña Felisa de la Peña Isla, sobre resolución del contrato de arrendamiento del local de negocio destinado a la industria de Administración de Loterías y papelería, «Lotería número 1, en el piso bajo de la casa número seis de la calle de Santiago, de dicha ciudad, absolvió a la expresada demandada de las pretensiones que contenía la demanda, con expresa imposición a la parte actora de las costas causadas en la instancia:

RESULTANDO que, apelada dicha sentencia por la representación de los demandantes y tramitada en forma la alzada, en 12 de septiembre de 1957, la Sala de Vacaciones de la Audiencia Territorial de Valladolid dictó sentencia confirmando en todas sus partes la apelada, sin hacer expresa imposición de las costas de la segunda instancia:

RESULTANDO que, previa consignación de depósito de 2.000 pesetas, el Procurador don Francisco de Guinca y Gauna, a nombre del demandante don Angel María Llamas Madurga, interpuso recurso de injusticia notoria como comprendido en las causas tercera y cuarta del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, alegando sustancialmente en su apoyo las siguientes:

Causa primera.—Al amparo de la causa tercera del artículo 136 de la citada Ley especial, por infracción por inaplicación del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, apartado séptimo, y la

doctrina que consagra el principio de que el arrendatario no puede realizar obras que modifiquen el local de negocio sin la autorización del propietario (sentencias de 29 de enero de 1955, 3 de enero de 1956, 2 de abril de 1954, 11 de enero de 1954, etcétera). Reconocida por la sentencia recurrida la naturaleza de las obras efectuadas en el local litigioso, como aquellas a las que la Ley especial considera causa suficiente para rescindir el contrato, no se alcanzan qué causas o motivos legales han enervado dicha acción. El supuesto séptimo del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, claro y terminante, la doctrina de este Tribunal constante y reiterada: el inquilino no puede realizar obras que modifiquen la configuración del local de negocio o causen daños dolosos en la finca. Las obras se han realizado, el propietario no las ha autorizado, la importancia de aquellas es tal, que no sólo modifican, sino que disminuyen la superficie del local, y además, se ha levantado todo el piso de madera de la trastienda, transformándolo en suelo de cemento. Es incierto que la arrendadora (sic) notificara al propietario las obras a realizar, ya que (folio 34) se limitó a notificar (si es que se hizo) que pensaba el vecino y colindante, señor Rodilla, realizar «reparaciones de albañilería en la pared medianera». Naturalmente, esta notificación (si es que se hizo) no exonera a la titular arrendataria de impedir se corra un tabique cerca de 20 centímetros en su local. Que ella no lo ordenó, ni lo ha pagado, ni le ha beneficiado son consideraciones que escapan a una consideración jurídica que es igual para el caso de la realización de unas obras, como en el supuesto de una tolerancia de ellas en perjuicio de la arrendataria. Es curioso meditar sobre la reacción de la inquilina en caso de que sin su ausencia se hubiera corrido el tabique —todos los delitos de allanamiento de morada, todos los tipos de coacción, hubieran sido esgrimidos contra el propietario—. Pero la arrendataria nada dijo, y aún más, modificó por sí y ante sí el pavimento de la trastienda, que era de madera, y lo cambió por cemento; naturalmente, esta es una causa incura dentro del supuesto del artículo 114 de la Ley y no cree el recurrente que esta actuación, en su propia casa, fuera realizada por el convecino. Resumiendo, la Sala sentenciadora ha incurrido en una infracción legal al admitir comprendidas dentro del supuesto séptimo del artículo 114 las actuaciones de la arrendataria o de sus dependientes o parientes y no haberla conectado con la facultad rescisoria del contrato que tal artículo consagra, sin limitación alguna y que se ejerció.

Causa segunda.—Al amparo de la misma causa tercera del artículo 136 de la Ley especial, por infracción del artículo 114, causa quinta, de la propia Ley, al haberse cedido por la arrendataria parte del local sin autorización, conocimiento o modo permitido en el capítulo cuarto de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Pese a que la sentencia recurrida afirma que no se han aducido otros motivos de rescisión que los de la causa séptima del artículo 114, hay que significar que, en el fundamento de derecho séptimo se aduce la causa quinta: cesión no consentida, y que la prueba versó, tanto la pericial como la de inspección ocular, sobre tal extremo. La sentencia recurrida y la del Tribunal «a quo» (sic) infringen el artículo 114 en su causa quinta, por cuanto, trasladado un tabique medianero con ventaja para uno de los locales, éste adquiere una parte que representa una cesión no consentida de la misma, cesión tanto más reprochable y sancionable cuanto es menos aparente y perseguible y más lesiva a los intereses de la recurrente, por cuanto desvaloriza el local que ha sufrido merma. Que no se pudiera probar que existiera precio en la aludida cesión, es algo inoperante, primero, porque no

es necesario en el título traslativo que el precio intervenga, y segundo, porque es imposible probar tal extremo, imposibilidad que no impide la racional creencia de que existiera ni eliminara la sanción que la Ley impone, haya mediado precio en dinero efectivo u otro beneficio o forma de pago, del que ha sido ajeno su representado. Avala esta afirmación el que ni la inquilina ni sus parientes protestaron o ejercieron acto alguno, legal o extralegal, en contra del despojo de que eran «víctimas» (y en este caso «víctimas propiciatorias»).

Causa tercera.—Al amparo de la causa cuarta del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por error manifiesto en la apreciación de la prueba, al afirmar la sentencia recurrida que los encargados de la lotería, al conocer los propósitos del señor Rodilla, procedieron a ponerlo en conocimiento del propietario, error que se demuestra con la prueba documental unida a los autos (folio 34) aportada de adverso, y la que se limita a notificar que el señor Rodilla se proponía realizar reparaciones de albañilería, y aun cuando «estimo que sin autorización expresa por parte de usted, no debe emprenderse ninguna acción» (sic), consiente, no ya las «reparaciones», sino el corrimiento del tabique, el cambio del pavimento, la cesión de espacio, actuaciones que superan con mucho las notificadas, incumpliendo el precepto del artículo 1.559 del Código Civil, y sobre todo que no han sido valoradas ni descritas en su autenticidad por la Sala sentenciadora, según se prueba con el documento aportado de adverso.

Causa cuarta.—Al amparo de la misma causa cuarta del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por estimar que al valorar tanto el Juzgado como la Audiencia las circunstancias personales de la demandada (que tanto han influido en este pleito), han incidido en error manifiesto derivado de un documento tan imponente como es el poder otorgado para pleitos (folio 25). O el Notario otorgante se abstuvo por lo que fuera de hacer constar las circunstancias de ceguera y sordera de la otorgante, y esto en 12 de octubre de 1954 y con incumplimiento grave de su ministerio, o la arrendataria doña Felisa de la Peña engañó lamentablemente al Juez de instancia—folio 39—, quien no pudo obtener una respuesta de la confesante. Ya sabe el recurrente que este extremo es inoperante a efectos del recurso, pero no se quiere silenciar para que este Tribunal Supremo comprenda que quien ha procedido así con un Notario y con un Juez, es capaz de toda actitud antijudicial. Ella o quienes la manejan:

RESULTANDO que, conferido traslado del anterior recurso, el Procurador don Fidel Perlado López, a nombre de la demandada y recurrida, doña Felisa de la Peña Isla, lo evacuó por medio del correspondiente escrito solicitando la celebración de vista pública, y la Sala mandó traer los autos a la vista para sentencia, previa formación de ncta:

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Manuel Ruiz Gómez:

CONSIDERANDO que uno de los supuestos de aplicación del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos por su causa séptima es que el inquilino o arrendatario o quienes con él convivan causan dolosamente daños en la finca o cuando llevan a cabo, sin el consentimiento del arrendador, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o del local de negocio, por lo que, negado en la sentencia recurrida que las obras ejecutadas en el local en cuestión, con las cuales se supone se causaron los daños, se hubiese llevado a cabo por la arrendataria, por su orden ni cuenta, ni por personas que con ella convivan, la Audiencia no infringió dicho precepto legal, al no estimar como causas de resolución del contrato las indicadas constituidas por hechos cuya realidad, como llevadas a cabo

por las personas indicadas, se negaba en dicha sentencia, de lo que resulta improcedente el recurso por su primera causa:

CONSIDERANDO que lo mismo se puede decir en cuanto a la segunda, porque la disminución de la superficie del local arrendado lo fue no por cesión de la arrendataria de dicho local, sino por consecuencia de las obras que como se ha dicho no se llevaron a cabo por voluntad ni por cuenta de la arrendataria ni de ninguna de las personas de cuya actuación sea responsable:

CONSIDERANDO que la carta que figura como folio 34 de los autos, lejos de contradecir nada de lo expuesto de conformidad con las apreciaciones de hecho de la sentencia recurrida, viene a corroborarlo, puesto que en dicha carta, con la precisión suficiente, para el conocimiento por los arrendadores de la ejecución de obras, refiriéndose a «reparaciones de albañilería en la pared medianera», se cumplió con lo dispuesto en el artículo 1.559 del Código Civil, y se demuestra la falta de iniciativa y consentimiento de la arrendadora para la ejecución de las obras; notificación que dio lugar, según hechos declarados probados por la Audiencia, a la presencia de un hijo del arrendador en el lugar de las obras, al comienzo de éstas:

CONSIDERANDO que nada influye en los razonamientos fundamentales de la resolución recurrida la valoración de las circunstancias personales de la demandada y recurrida, por lo que, y por lo dicho en el párrafo anterior, es también improcedente el recurso por sus causas tercera y cuarta.

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto a nombre de don Angel María Llamas Madurga contra la sentencia dictada por la Sala de Valoraciones de la Audiencia Territorial de Valladolid con fecha 12 de septiembre de 1957, en los autos de que este recurso dimana; condenamos a dicho recurrente al pago de las costas causadas en este Tribunal Supremo y a la pérdida del depósito constituido, al que se dará la aplicación señalada en la Ley; y librese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos que remitió.

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

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

En la villa de Madrid a 11 de marzo de 1961, en los autos incidentales sobre nulidad de contrato transitorio de local de negocio, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 18 de esta capital y en la Sala Primera de lo Civil de su Audiencia Territorial, por don Prudencio Díaz del Olmo, industrial, contra la Compañía Mercantil «Destilerías del Jalón, Hijos de Bienvenido Serrano, Sociedad Anónima», y contra doña Juana, doña Carmen, doña Elena, don Francisco, don Rafael y doña María de la Asunción Aracil Pérez, don Felipe Antonio Prados Hernández, don Eugenio Aracil Pascual y don José Luis, don Jorge y doña Josefa Amparo Aracil Mas, todos vecinos de Madrid y declarados en estado legal de rebeldía por su incomparecencia en los autos, a excepción de la Entidad Mercantil primeramente citada.

pendientes ante Ncs en virtud del recurso de injusticia notoria interpuesto por el demandante, representado por el Procurador don Angel Deleito Villa y defendido por el Letrado don Manuel Fernández Lendines; habiendo comparecido únicamente en este Tribunal Supremo la Sociedad demandada y recurrida, con la representación del Procurador don José Granados Weil y la dirección del Abogado don Leonardo Prieto Castro:

RESULTANDO que la representación de don Prudencio Díaz del Olmo, formuló demanda incidental sobre nulidad de contrato transitorio de local de negocio, por medio de escrito de 27 de enero de 1956, presentado al Juzgado de guardia de esta capital el 30 de dicho mes y año, y que por reparto del día 1 de febrero siguiente correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 18, contra la Entidad Mercantil «Destilerías del Jalón, Hijos de Bienvenido Serrano, S. A.», y contra doña Juana, doña Elena, don Francisco, don Rafael y doña María de la Asunción Aracil Pérez; don Felipe Antonio Prados Hernando, don Eugenio Aracil Pascual y don José Luis, don Jorge y doña Josefa Amparo Aracil Mas; todos estos últimos declarados en estado legal de rebeldía por su incomparecencia en los autos; alegando concretamente como hechos:

Primero. Que su mandante era arrendatario de la tienda y taller de la casa número 57 antiguo; 61 moderno, de la calle de Zurbano, de esta capital, por contrato que suscribió en 31 de noviembre de 1931, con la entonces propiedad del inmueble, pactándose la renta de 600 pesetas mensuales (7.200 anuales), no pudiendo presentar tal contrato por haberle desaparecido al incautarse sus obreros del taller y documentos con motivo del Movimiento Nacional, como justificaba con el documento número 2, presentado para acreditar la renta una certificación expedida por la Administración de Propiedades y Contribución Territorial de esta provincia, donde constaba la declaración jurada formulada el 8 de marzo de 1941 por dicha finca, donde se atribuía a la tienda la anual renta aludida de 7.200 pesetas, y que en comprobación catastral de 24 de junio de 1943, figuraba la tienda con la misma renta (documento número 3). A mayor abundamiento y teniendo en cuenta los aumentos legales autorizados por la Ley de Arrendamientos Urbanos para los locales de negocio, así como la de 31 de diciembre de 1948, el Decreto-ley de 17 de mayo de 1952 y el Decreto de 9 de abril de 1954 (un total de 120 por 100 sobre la renta contractual vigente el 18 de julio de 1936), presentaba como documentos cuatro a siete recibos de alquiler satisfechos por su representado en distintas épocas, en los que podía observarse que en mayo y diciembre de 1949 el aumento de renta sobre la pactada en contrato era el del 40 por 100, pues los recibos se giraban por 840 pesetas; en junio y diciembre de 1955, por 1.320 pesetas, o sea, la renta del contrato más el 120 por 100 aludido.

Segundo. Que el 26 de julio de 1955, se le notificó al actor que por la propiedad de la finca se había decidido proceder a la venta de dicho local por el precio de 528.000 pesetas, a efectos de que pudiera ejercitar el derecho de tanteo (documento número 8, por copia del acta notarial correspondiente).

Tercero. Que el 2 de diciembre del mismo año, por medio de otra acta notarial, se notificó a su representado que por escritura otorgada ante el mismo Notario el 29 de noviembre de 1955, el apoderado de los propietarios había vendido a la Entidad demandada «Destilerías del Jalón, Hijos de Bienvenido Serrano, Sociedad Anónima», la cual había comprado la tienda y taller cuestionados por el precio fijado de común acuerdo de pesetas 528.000, cantidad entregada en el momento de la firma (documento número 9).

Cuarto. Que el precio de 528.000 pesetas consignado en dicha escritura de transmisión era superior al que resultaba de capitalizar al 3 por 100 la renta pactada en el contrato de arrendamiento a favor de su mandante, por 7.200 pesetas anuales, por tratarse de local de negocio construido o habitado por primera vez antes de 1 de enero de 1942, ya que una simple operación aritmética demostraba que el precio legal, considerando la renta pactada —sin aumentos legales— al 3 por 100, era el muy inferior de 240.000 pesetas. Que no interesando a su representado ejercitar la acción de retracto por ser inferior el precio legal, al consignado en la escritura de transmisión y en defensa de sus intereses, se veía en la necesidad de promover esta demanda de nulidad de la compraventa, por excesividad del precio.

Quinto. Que a efectos de prueba hacía designación de diversos archivos. Alegó los fundamentos de derecho que estimó aplicables, y suplicó se dictara sentencia declarando nulo de derecho al contrato transitorio de la tienda y taller de la calle de Zurbano, número 57 antiguo, 61 moderno, de esta capital, otorgado ante Notario de Madrid el 29 de noviembre de 1955, por excesividad del precio de la compraventa, en relación con la renta pactada en el contrato de arrendamiento de don Prudencio Díaz del Olmo, de 7.200 pesetas anuales y su capitalización legal, condenando a los demandados a estar y pasar por esta declaración, con expresa imposición de costas a los demandados. Y acompañó los documentos suficientemente relacionados en los hechos:

RESULTANDO que admitida la demanda, fueron emplazados por medio de edictos todos los demandados, a excepción de la Entidad «Destilerías del Jalón, Hijos de Bienvenido Serrano, S. A.», que lo fué personalmente; habiéndose acreditado además ya celebración del acto conciliatorio con esta última, sin avenencia; y transcurrido el término legal sin comparecer aquellos demandados citados en la forma de edictos aludida, se les declaró en estado legal de rebeldía, contestando la demanda la representación de la Compañía Mercantil supradicha por medio del correspondiente escrito, donde expuso en síntesis como hechos:

Primero. Que los hechos que se citaban en el correlativo no eran conocidos de su principal y no podía aceptarlos; sin que tampoco los documentos fiscales que unía acreditasen por sí nada, toda vez que las declaraciones al Fisco no daban fe sobre las relaciones jurídicas y económicas arrendaticias que mediaban entre las partes. Y nada había que oponer a que la renta de 600 pesetas mensuales unido al 120 por 100, sumase pesetas 1.320 al mes.

Segundo.—Que era exacto el correlativo. Tercero.—Que también se aceptaba el de este número de la demanda.

Cuarto.—Que si bien se reputaba de excesivo el precio de la transmisión, el demandante reconocía y acreditaba que la renta vigente al tiempo de realizarse esa transmisión era de 1.320 pesetas mensuales o, lo que era lo mismo, 15.840 al año, luego, 1.320 multiplicado por doce meses eran 15.840 pesetas, y esta suma, capitalizada al tres por ciento, arrojaba exactamente las 528.000 pesetas.

Quinto.—Que como se refería a archivos a fines de prueba, era irrelevante para esta contestación.

Y por último, que negaba los hechos que difirieran de los aquí consignados.

Invocó los fundamentos legales que estimó pertinentes, y suplicó se dictara sentencia desestimando la demanda por falta de acción, consecutiva a la caducidad del derecho para impugnar «ex» artículo 67 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, o, en otro caso, por ser correcto el precio de la transmisión; para declarar, en consecuencia, que quedaba válido y subsistente el contrato que a esa transmi-

sión se refería y la escritura misma que lo documentaba de 29 de noviembre de 1955, imponiendo las costas al actor:

RESULTANDO que recibido el incidente a prueba, se practicaron las que, propuestas por las partes, fueron declaradas pertinentes, mandándose unir las mismas a los autos y celebrándose ante el Juzgado la vista pública prevenida por la Ley; y con fecha 23 de junio de 1956 el Juez de Primera Instancia número 18 de esta capital dictó sentencia por la que, accediendo en todas sus partes a la demanda formulada por don Prudencio Díaz del Olmo, origen del procedimiento, contra «Destilerías del Jalón, Hijos de Bienvenido Serrano, S. A.», y contra doña Juana Aracil Pérez, don Felipe Antonio Prados Hernando, don Eugenio Aracil Pascual, don José Luis Aracil Mas, don Jorge, doña Josefa Amparo Aracil Mas, doña Carmen Aracil Pérez, doña Elena Aracil Pérez y don Francisco, don Rafael y doña María de la Asunción Aracil Pérez, declaró la nulidad del contrato transitorio de la tienda y taller de la calle de Zurbano, número 57 antiguo, 61 moderno, de esta capital, otorgado ante notario de Madrid en 29 de noviembre de 1955, condenando a dichos demandados a estar y pasar por esta declaración, con expresa imposición de las costas a la parte demandada:

RESULTANDO que apelada dicha resolución por la representación de la compañía mercantil demandada «Destilerías del Jalón, Hijos de Bienvenido Serrano, Sociedad Anónima», y tramitada en forma la alzada, en 4 de junio de 1957, la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid dictó sentencia por la que, revocando la apelada y desestimando la demanda deducida por don Prudencio Díaz del Olmo, sobre nulidad de contrato transitorio de la tienda taller de la calle de Zurbano, número 61, de esta capital, otorgado el 29 de diciembre de 1955, absolvió de la misma a los demandados doña Juana, doña Carmen, doña Elena, don Francisco, don Rafael y doña María de la Asunción Aracil Pérez, don Felipe Antonio Prados Hernando, don Eugenio Aracil Pascual, don José Luis, don Jorge y doña Josefa Amparo Aracil Mas y «Destilerías del Jalón, Hijos de Bienvenido Serrano, S. A.», con las costas de primera instancia a la parte demandante y sin hacer expresa imposición de las de segunda instancia:

RESULTANDO, que, sin consignación de depósito, dada la desconformidad de ambas sentencias, el Procurador don Angel Deleito Villa, a nombre del demandante don Prudencio Díaz del Olmo, interpuso recurso de injusticia notoria como comprendido en la causa tercera del artículo 173 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946, alegando sustancialmente en su apoyo las siguientes causas:

Primera.—Amparada en la citada causa tercera del artículo 173 de la Ley especial de 1946, por infracción por errónea interpretación del artículo 67 de la propia Ley por errónea interpretación y aplicación indebida de la sentencia de este Tribunal Supremo de 25 de febrero de 1955. De los hechos admitidos como ciertos, se infiere la errónea interpretación del artículo 67 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946, en que incide la Sala sentenciadora, infringiendo el citado artículo, al declarar que la renta anual de 15.840 pesetas es la que debe capitalizarse al tres por ciento, y que por ello el precio de la venta del local es exactamente el de 528.000 pesetas. A esta conclusión, de errónea interpretación del artículo 67 citado, lleva la propia redacción literal del precepto, clara y concreta. Pues bien, en el presente caso se declara y reconoce en la sentencia recurrida que existen dos rentas perfectamente diferenciadas: la pactada en el contrato, de 7.200 pesetas anuales, y la «legal», o sea la que resulta de aplicar a aquella los porcentajes de incrementos autorizados por la Ley, y que asciende a la de 15.840 pesetas anuales. Al

entender, como lo hace la sentencia recurrida en el segundo considerando, que la capitalización ha de determinarse sobre la última renta aludida, que es la que satisface el arrendatario en el momento de la transmisión, viciada e interpretada erróneamente el artículo 67, ya que esta renta de 15.840 pesetas (no es la pactada en el contrato de arrendamiento), sino el resultado de aplicar a la figura en ese contrato de 7.200 pesetas anuales, el incremento anual del 120 por 100, y de ese modo no se observa recta y acertadamente lo previsto en el citado artículo 67, que de modo claro señala como renta base para efectuar la capitalización la pactada en el contrato; siendo así que declarado probado que la renta pactada en el contrato es la de 7.200 pesetas anuales, se impone la nulidad de la escritura de compra-venta solicitada, por excesividad del precio, ya que esta se ha obtenido capitalizando al tres la mayor cantidad, de 15.840 pesetas, que es, se insiste, la renta legal. La resolución recurrida infringe igualmente por errónea interpretación y aplicación indebida, la sentencia de este Tribunal Supremo de 25 de febrero de 1955, que contempla un supuesto distinto al de esta litis, cuya doctrina el recurso glosa, deduciendo que su inaplicación es manifiesta, por cuanto en el presente caso aparece perfectamente definida y probada la renta pactada en el contrato de arrendamiento, así como que la cantidad que aparece en los recibos de alquiler pagados por el recurrente no lo es, por acuerdo de ambas partes, sino que responde a la suma de la renta pactada en tal contrato exacto, sobre la misma del 120 por 100 autorizado por la Ley, como aumento de renta en los locales de negocio.

Segunda.—También amparada en la causa tercera del mismo artículo 173 de la Ley especial de 1945, por infracción de la doctrina de este Tribunal Supremo, en numerosas y coincidentes sentencias producidas en interpretación del artículo 67 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946. Cita como infringida, por no aplicación, las sentencias de 31 de enero de 1953, 4 de mayo del mismo año y 26 de enero de 1954, entre otras, que ordenan hacer la capitalización sobre la renta del contrato, y no sobre la legal. La sentencia recurrida no aplica e infringe, por ello, esta doctrina, pues lo hace sobre la renta legal de pesetas 15.840, que era la legal, como se ha dicho, y no sobre la contractual de 7.200 pesetas anuales, incidiendo en las infracciones que se denuncian.

RESULTANDO que conferido traslado del anterior recurso al Procurador don José Granados Weil, a nombre de la entidad demandada y recurrida «Destilerías del Jalón, Hijos de Bienvenido Serrano, Sociedad Anónima», lo evacuó por medio del correspondiente escrito, solicitando la celebración de vista pública; y la Sala mandó traer los presentes autos a la vista para sentencia, con las debidas citaciones, previa formación de nota.

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

CONSIDERANDO que contra el fallo absolutorio que contiene la sentencia de instancia se alza el presente recurso fundado en dos motivos, amparados ambos en la causa tercera del artículo 173 de la Ley de Arrendamientos Urbanos anterior de 1946, el primero por interpretación errónea del artículo 67 de la misma Ley y el segundo por infracción de doctrina legal (por estimar que al decir la sentencia de instancia que la capitalización ha debido hacerse sirviendo de base la renta legal, en vez de la pactada, ha cometido infracción del precepto legal citado anteriormente, así como de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias que se citan, y por tanto se ha dado lugar al recurso de injusticia notoria articulada; y no conteniendo la sentencia otro fundamento legal que el indicado artículo 67 de la Ley de Arrendamientos Urbanos anterior, que es la que corresponde

aplicar conforme a la regla segunda de las disposiciones transitorias de la vigente Ley, puesto que al entrar ésta en vigor estaba iniciado el procedimiento judicial, resulta evidente que puesto que el mencionado precepto señala como renta conforme a la que hay que realizar la capitalización, la pactada, que según la jurisprudencia de esta Sala es la fijada en el contrato de arrendamiento, a diferencia de la nueva Ley, que señala en su artículo 63 que la renta que debe tenerse en cuenta es la que pague anualmente el inquilino en el momento de la transmisión, no puede tenerse por renta pactada sino la que ha sido objeto de convenio entre las partes, y no la incrementada por la Ley en virtud de aumentos contributivos y de renta; por lo que al entender este último la Sala de instancia, contra lo que es doctrina jurisprudencial constante, ha interpretado erróneamente el artículo 67 de la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos, que por lo claro y concreto de su texto, no cabe otra interpretación que la literal de sus términos), y por tanto hay que presumir que el precio fijado en el contrato de transmisión es excesivo, por ser superior a la capitalización de la renta pactada en un tres por ciento, por tratarse, como ocurre en el presente caso, de local construido antes de primero de enero de novecientos cuarenta y dos, sin que tal interpretación esté en contradicción con la doctrina que contiene la sentencia de 25 de febrero de 1955, que se cita por la Sala de instancia, pues en el caso contemplado por ella se trataba de un arrendamiento que se desconocía la renta pactada, por no haberse presentado contrato alguno y haberse aumentado la renta que se venía pagando debido a cesión de una habitación, y era natural que el valor de esta novación fuera tenido en cuenta para aumentar el precio primitivo y conforme a él hacerse el cómputo del tanto por ciento al capitalizar la transmisión; habiéndose también conculcado la doctrina legal recogida en las sentencias de 31 de enero y 4 de mayo de 1953 y 26 de enero de 1954, referente a que la renta conforme a la que debe hacerse el cómputo es la pactada, según señala el artículo 67 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946; por cuyas razones debe admitirse el recurso por ambos motivos:

CONSIDERANDO que con respecto a la caducidad de la acción alegada por el recurrido en el acto de la vista hay que desecharla por iguales razones a las alegadas por el Juez a quo al desestimarla en primera instancia, puesto que notificada notarialmente el 2 de diciembre de 1956 la transmisión y presentada la demanda en el Juzgado de Guardia el día 30 de enero siguiente, es visto que no habían transcurrido los sesenta días naturales desde la fecha de poder ejercitar el retractor, que no es otra que cuando el arrendatario tuvo conocimiento de la transmisión, conforme a los artículos 64 y 67 de la Ley de Arrendamientos Urbanos anterior a 1946, por lo que no ha habido caducidad de derechos o caducidad del precio fijado para la compra-venta por excesivo:

CONSIDERANDO que al admitirse el recurso de injusticia notoria procede dejar sin efecto la sentencia de instancia y confirmar la del Juzgado de Primera Instancia número 18 como más ajustada a derecho, sin expresa condena de costas de la de segunda instancia y del presente recurso.

FALLAMOS que debemos declarar y declararnos haber lugar al recurso de injusticia notoria formulado por el Procurador don Ángel Delicio Villa, en nombre de don Prudencio Díaz del Olmo, dejando sin efecto la sentencia dictada por la Sala Primera de la Audiencia de Madrid, y en su lugar confirmamos la pronunciada por el Juez de Primera Instancia número 18, también de esta capital, en 23 de junio de 1956, por la que, accediendo en todas sus partes a la demanda formulada

por don Prudencio Díaz del Olmo, origin del procedimiento, contra «Destilerías del Jalón, Hijos de Bienvenido Serrano, Sociedad Anónima, y contra doña Juana Aracil Pérez, don Felipe Antonio Pradas Hernández, don Eugenio Aracil Pascual, don José Luis Aracil Mas, don Jorge, doña Josefá Amparo Aracil Mas, doña Carmen Aracil Pérez, doña Elena Aracil Pérez y don Francisco, don Rafael y doña María de la Asunción Aracil Pérez, declaró la nulidad del contrato transmisorio de la tienda y taller de la calle de Zurbarán, número 57 antiguo, 51 moderno, de esta capital, otorgado ante notario de Madrid, en 29 de noviembre de 1955, condenando a dichos demandados a estar y pasar por esta declaración, con expresa imposición de las costas a la parte demandada, y sin hacer expresa declaración de las costas de la segunda instancia y de las del presente recurso; y librase 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», pasando al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—Manuel Ruiz Gómez.—Luis Vacas.—Francisco Arias.—Eduardo Ruiz.—Bernabé A. Pérez. (Rubricados.)

PUBLICACION.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Francisco Arias y Rodríguez-Barba, 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 certifica.—Ramón Morales. (Rubricado.)

En la villa de Madrid a 11 de marzo de 1961; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Cambados, y en grado de apelación ante la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña, por la Entidad «Arpo Sociedad Anónima», domiciliada en Vigo, con don José Manuel Losada Lago, hoy su herencia vacante, y por consiguiente contra sus declarados herederos don Luis Losada Jueguen y doña Rita Lago Torrado, ambos cónyuges y vecinos de Villagarcía, y contra don Manuel Pérez Lafuente, mayor de edad, soltero, industrial y vecino de Villanueva de Arosa, sobre pago de pesetas; autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de casación por infracción de Ley interpuesto por el demandado señor Pérez Lafuente, representado por el Procurador don Eduardo Muñoz-Cuellar Pernía y dirigida por el Letrado don Gregorio Arranz; habiendo comparecido en el presente recurso la entidad actora, representada por el Procurador don José Barreiro-Melro Fernández y dirigida por el Letrado don Antonio Bremón Llanos.

RESULTANDO que mediante escrito de octubre de 1953, y ante el Juzgado de Primera Instancia de Cambados, el Procurador de los Tribunales don Juan Rivas Silva, en nombre de la «Sociedad Anónima A. R. P. O.» (Aprovechamientos de Residuos de Pescados y Otros), promovió demanda de juicio ordinario de mayor cuantía contra don José Manuel Losada Lago, en la fecha en que demandaba, su herencia vacante y, por consiguiente, contra sus declarados herederos don Luis Losada Jueguen y doña Rita Lago Torrado, y contra don Manuel Pérez Lafuente, sobre reclamación de cantidad, estableciendo bajo el capítulo de hechos, en lo esencial:

Primero. Que la actora mantenía relaciones de tipo comercial o mercantil con el fallecido don Juan Manuel Losada Lago, que se dedicaba igualmente a la elaboración y compraventa de aceites y grasas de pescados e industriales, y tenía su domicilio en Villagarcía.

Segundo. Que a consecuencia de tales

relaciones, al fallecimiento del señor Losada Lago, ocurrido en la catástrofe ferroviaria de Pazos en 20 de mayo de 1952, la actora era acreedora del mismo por un total de 242.033 pesetas y 60 céntimos, importe de las cinco cambiales que mencionaba, y cuya cantidad representaba el precio de barriles comprados por el señor Losada a la actora, su principal proveedora.

Tercero. Que para la explotación de tal negocio de aceites y grasas de pescados y aceites y grasas industriales, mercancías éstas que habían sido objeto de la remesa a que se refería el apartado anterior, el señor Losada tenía constituida una sociedad con el también demandado don Manuel Pérez Lafuente, de tipo mercantil colectivo, que había comenzado su vida el 1 de mayo de 1950.

Cuarto. Que de las cláusulas fundamentales del contrato de constitución aparecía: a) Que el objeto social era el negocio y comercio de compraventa de aceites, grasas y borras de pescado y aceites y grasas industriales, b) Que la Sociedad giraría bajo la denominación de «J. R. (sic) Losada Lago», llevando la dirección, gestión y firma social el señor Losada Lago; y c) Que la duración de la Sociedad se estipulaba por tiempo indefinido.

Quinto. Que en vista de ello, no cabía duda que la obligación en favor de la Entidad actora «A. R. P. O.» que había remitido la mercancía y no había recibido el importe de la misma, afectaba a dicha Sociedad Colectiva y, por consiguiente, a los socios que la componían.

Sexto. Que celebrado el oportuno acto conciliatorio, se había dado por intentado sin efecto, por la incomparecencia de los demandados. Invocaban los fundamentos de derecho que estimaba de pertinente aplicación y terminaba suplicando que en su día, y previa la tramitación legal, se dictase sentencia por la que se declarase: Primero. Que la actora era acreedora por el importe de las citadas cambiales, que ascendía a la suma de 242.033 pesetas y 60 céntimos, representativas del precio de las mercancías vendidas a don Manuel Losada Lago. Segundo. Que entre dicho don Manuel Losada y el otro demandado don Manuel Pérez Lafuente existía una Sociedad Irregular colectiva, de tipo mercantil, cuyo objeto era la elaboración y compraventa de aceites y grasas de pescados e industriales, viniendo obligada la Sociedad al pago del anterior crédito a la actora, de forma personal, solidaria e ilimitada. Tercero. Que igualmente adeudaban los intereses legales, a partir de la fecha del vencimiento de cada una de las cambiales; condenando a los demandados a que consintiesen y a lo que se deducía de tales declaraciones y, por consiguiente, al pago de la citada cantidad; todo ello con expresa imposición de costas. Por otrosí solicitaba el emplazamiento del administrador del abintestado del señor Losada Lago, que era vecino de Villagarcía.

RESULTANDO que admitida a trámite la demanda y emplazados los demandados, compareció en los autos el Procurador don José Gómez Pomares, en nombre del Administrador del abintestado del fallecido señor Losada, don Luis Abalo Abad, a los solos efectos de evitar la rebeldía, al que se tuvo por presentado a dichos efectos. Asimismo compareció el Procurador don Luis Farfán Gómez, en nombre del también demandado don Manuel Pérez Lafuente, cuyo Procurador en la citada representación y mediante escrito de 30 de diciembre de 1953 evacuó el traslado conferido al efecto para contestación, exponiendo bajo el capítulo de hecho, en lo esencial:

Primero. Que fuera del fallecimiento del señor Losada Lago, no constaban al demandado, y por eso los negaba, los hechos consignados en los dos primeros de la demanda.

Segundo. Que la asociación a que se

aludía en el hecho tercero no había tenido virtualidad jurídica fuera de los contratantes y aun entre ellos no podría tenerla más allá del plazo fijado en el documento donde se había hecho constar, y aún se podría decir que ni durante ese tiempo, sin que pudiera señalarse ninguna negociación en nombre de la misma, porque no la había habido; que decía lo primero porque no se había formalizado legalmente, y lo segundo, porque no se había pactado próroga expresa alguna, que en tales contratos no podía ser indefinida, y lo último, porque no habiéndose abstenido el consocio de comerciar para sí propio, no había llegado a darse principio a operaciones para los dos.

Tercero. Que la actora decía o parecía querer decir que por virtud de relaciones de tipo comercial con don José Manuel Losada Lago, éste era en deber a aquella las cantidades de que era expresión las cambiales que presentaba la actora y que dichas cambiales procedían de una partida de barriles comprados por aquél, y que como el objeto de dicha sociedad era «la explotación de aceites y grasas, de pescado y aceites y grasas industriales», «mercancía ésta objeto de la remesa» de referencia, el demandado era, como socio, responsable y nada menos solidariamente de aquel débito.

Cuarto. Que bastaría la lectura de las facturas y demás documentos presentados por la actora para rechazar aquel supuesto y demostrar la improcedencia de la demanda, por lo menos, respecto al demandado señor Pérez Lafuente; que el membrete de la carta acompañada por la actora no respondía al nombre social de dicha compañía, pues ésta, según la cláusula primera, habría de girar con el nombre de «J. M. Losada Lago» y en aqué figuraba «J. Manuel Losada», sin duda el suyo particular; que en dicha carta se ponía como dirección postal «Apartado número nueve, y telefónica número ciento sesenta y tres, calle de Rosalía de Castro», y éstas no eran de ninguno de aquéllos y si de la «Céltica», productos bituminosos, empresa o sociedad distinta de ambos; que corroborando éstos la correspondencia de los demandantes unidas a autos se dirigió a «J. Manuel Losada Lago» y no a «J. M. Losada Lago» y no a «J. M. Losada Lago» y a «Productos Céltica», que era propiedad de don Eduardo G. Reboredo, donde figuraba como empleado o consocio el don Manuel Losada Lago; que el protesto de las cambiales, las primeras, se entendía con Ramiro Caamayo, quien también era empleado de la Céltica, y no en el domicilio particular del señor Losada Lago, que se había designado, según la cláusula tercera, como domicilio social de la asociación; y que si a lo expuesto se unía que siendo el objeto de aquella sociedad la compra y venta de aceites, grasas y borras, lo que motivaba aquel débito era una venta de barniz, que no era ninguna de dichas substancias, se veía que se trataba de un negocio distinto.

Quinto. Que aparte de esto, y en relación con la supuesta negociación comercial, dicha documentación resultaría deficiente: que la citada carta de 14 de abril sólo aludía a dos remesas, y respecto de las demás, no aparecía carta que acreditase su pedido ni recibo referente al mismo; que las cambiales también eran informales, pues a tres de ellas les faltaba el acepto, y en la otra se hacía figurar éste después de fallecido el librado y aceptante; dándose el caso curioso de que el mismo Notario no podía dar fe de lo que decían las firmas de aquéllas, en dos de los protestos, entre ellas la de la última, aceptada desde el otro mundo, que debía ser manifestamente falsa y cuyo contenido hacía sospechar de las demás.

Sexto. Que negaba, por tanto, todos los demás hechos de la demanda, no conformes con cuanto exponía. Invocaban los

fundamentos de derecho que estimaba de aplicación pertinente y terminaba suplicando que, previos los trámites legales, se dictase sentencia absolviendo de la demanda al demandado don Manuel Pérez Lafuente, con costas a la promovente.

RESULTANDO que tenida por contestada la demanda y conferido traslado a la representación de la actora, dicha representación mediante el oportuno escrito, renunció al trámite de réplica, solicitando el recibimiento a prueba:

RESULTANDO que recibidos los autos a prueba, se practicaron, a instancia de la parte actora, la documental, pericial y la testifical, y a instancia del demandado don Manuel Pérez Lafuente se practicaron la documental y testifical:

RESULTANDO que unidos a los autos las pruebas practicadas se hizo saber a las partes, entregándose a las mismas los autos para conclusiones, lo que verificaron mediante los oportunos escritos, en los que haciendo el resumen de las pruebas practicadas terminaban solicitando se dictara sentencia de conformidad con cuanto tenían interesado; y declarados conclusos y traídos a la vista para sentencia, con citación de las partes, el Juez de Primera Instancia de Cambados, con fecha 28 de octubre de 1954, dictó sentencia cuya parte dispositiva es como sigue: «Fallo: Que estimando la demanda formulada por el Procurador don Juan Rivas Silva, en nombre y representación de la Sociedad Anónima «Arpo», contra don Luis Losada Jueguen, don Rita Lago Torrado, como herederos de don José Manuel Losada Lago; don Luis Abalo Abad, como administrador del abintestado del referido señor Losada y contra don Manuel Pérez Lafuente, debo declarar y declaro que indicados demandados son en deber a la sociedad demandante la cantidad de doscientos cuarenta y dos mil veintitres pesetas y sesenta céntimos, con más los intereses legales de la misma a partir del vencimiento de cada una de sus obligaciones cambiarias reclamadas, como consecuencia de las operaciones mercantiles llevadas a cabo por la sociedad formada por don José Manuel Losada Lago y don Manuel Pérez Lafuente con la sociedad actora, condenando en su virtud a los referidos demandados personal, solidaria e ilimitadamente al pago de tal cantidad e intereses de la misma a la entidad demandante, sin hacer declaración especial en cuanto a costas.»

RESULTANDO que contra la anterior sentencia del Juzgado se interpuso apelación por la representación del demandado don Manuel Pérez Lafuente, y sustancida laizada por su trámites legales, la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña, con fecha 25 de junio de 1956, dictó sentencia, cuya parte dispositiva es como sigue: «Fallo: Que debemos confirmar y confirmamos la sentencia apelada dictada por el señor Juez de Primera Instancia de Cambados con fecha 28 de octubre de 1954 en cuanto a don Manuel Pérez Lafuente. Y declaramos firme la sentencia recurrida en los pronunciamientos que se refieren a los otros demandados, sin hacer especial imposición de las costas originadas en esta apelación.»

RESULTANDO que previa constitución de depósito de tres mil pesetas, el Procurador de los Tribunales don Eduardo Muñoz-Cuellar Pernia, en nombre don Manuel Pérez Lafuente, ha interpuesto ante esa Sala contra la sentencia de la Audiencia, comprendido en los números primero y séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, recurso de casación por infracción de ley y de doctrina legal, estableciendo los siguientes motivos:

Primero.—Infracción, por violación, de los artículos 1.249 y 1.253 del Código civil y de la constante y reiterada doctrina jurisprudencial en relación con mismos;

exponiendo seguidamente: Primero. Que según sentencia de esta Sala, entre otras, de 12 de noviembre de 1904, 11 de octubre de 1906, 22 de febrero de 1943, 3 de mayo de 1944, 9 de enero de 1947 y 27 de junio de 1952, si bien la fijación de los hechos en el proceso es facultad privativa del juzgador de instancia, esa facultad no es tan decisiva y absoluta que impida al Tribunal de casación la censura del uso que aquel haga de su potestad, pudiendo éste revisar la apreciación sobre los hechos, ya porque vulnera normas obligatorias determinantes del valor de ciertos elementos de prueba obrante en autos, o ya porque en el análisis del material probatorio omite el juzgador los elementos de su valoración o manifiestamente se desvía de las normas comunes del criterio humano, en cuyos casos el Tribunal «ad quem» puede y debe examinar tales pruebas al efecto de estimar si es o no correcta la apreciación que hizo y conclusiones que estableció en su sentencia, en virtud de aquella facultad crítica el Tribunal a quo; y que igualmente es doctrina jurisprudencial que puede impugnarse en casación la prueba de presunciones por el cauce del número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil y por el cauce del número primero de dicho artículo; que el recurrente alegó en su contestación que bastaría para demostrar la inexistencia de la obligación de pagar solidaria e ilimitadamente a la entidad actora y recurrida la cantidad que reclama en su demanda por la venta de barnices la lectura de las facturas y demás documentos presentados con la demanda, según los cuales: a) La sociedad mercantil irregular habría de girar bajo la denominación «J. M. Losada Lago», y la carta remitiendo a «Arpo, Sociedad Anónima», dos efectos, estaba dirigida por «J. Manuel Losada», no con el nombre de la razón social, sino con el suyo propio. b) El domicilio social de dicha sociedad irregular entre el señor Losada Lago y el recurrente señor Pérez Lafuente quedó establecido en el domicilio particular del señor Losada Lago, en Villagarcía de Arosa. c) En dicha carta y en otros documentos se ponía como dirección postal «Apartado número nueve y telefónica número 163, calle de Rosalía de Castro», y tales direcciones ni eran de dichos señores, sino de la entidad «Céltica», empresa social distinta de ambos. d) La correspondencia y facturas de la entidad actora se dirigían a «J. Manuel Losada» (no a «J. M. Losada Lago»), «Productos Céltica», propiedad de don Eduardo García Robredo, de la que era empleado y consorcio el señor Losada Lago. e) El protesto de las primeras cambiales objeto de la demanda se había entendido con don Ramiro Caamaño también empleado de «Céltica», en el domicilio de ésta; y no en el particular del señor Losada, que se había designado como domicilio social de la asociación y f) El objeto de ésta era la compra-venta de aceites, grasas y borras, mientras que lo que había motivado el crédito reclamado era una venta de barniz que no era ninguna de aquellas sustancias y si del comercio a que se dedicaba «Céltica»; que en la sentencia de estima: Que el nombre o razón social, a tenor de la cláusula primera del contrato, era desde luego el de «J. M. Losada Lago», pero el que en las cambiales y correspondencia figurase el de «J. Manuel Losada Lago» no implicaba la falta de denominación social ni la alteración de ésta porque en vez de la inicial del nombre se pusiese el mismo entero. b) Que en cuanto al domicilio, también es cierto que, según la cláusula tercera del contrato, se había fijado el particular del señor Losada Lago, pero que como se consignaba también que se podía trasladar a cualquier otro lugar, carecía de importancia el que se hubiera establecido en las dependencias de otra sociedad, como lo era «Céltica», en cuyo domicilio se encontraba la

mercancía en cuestión; y c) Que el objeto de la sociedad «J. M. Losada Lago» habría de recaer sobre el comercio y negocio de compra-venta de grasas y borras de pescado y aceites y grasas industriales, pero también sobre los demás artículos o mercancías que creyeran por conveniente, por lo que en este término general había que entender incluidos los barnices conjuntamente expresados a la que añade la sentencia que los pedidos remitidos a «Productos Céltica» que hubiera podido hacer «J. Manuel Losada Lago», al ser el mismo empleado de «Céltica», no podían obligar al propietario de ésta por ser totalmente ajeno a los negocios de la sociedad de don José Manuel Losada Lago y don Manuel Pérez Lafuente cuyos negocios se dan como demostrados porque se dice que el señor Pérez Lafuente había recogido, después del fallecimiento del señor Losada Lago, cincuenta barriles de molcas de pescado que se encontraban depositados en los almacenes de la citada empresa por cuenta del mismo y porque la cuenta bancaria «A» era coincidente con la remisión de efectos por parte del demandado a su consorcio; que basta la exposición de los hechos expuestos para admitir que de los mismos no se deduce en modo alguno que don J. M. Losada Lago adquiriese por y para la sociedad formada por él con el recurrente señor Pérez Lafuente las mercancías a que la demanda se refiere y que hubiesen sido remitidas a dicha sociedad y que ésta las hubiese recibido y dispuesto de las mismas, y mucho menos que el recurrente venga obligado a pagar a la sociedad demandante la cantidad de doscientas cuarenta y dos mil veintitrés pesetas y sesenta céntimos a que se le condena solidaria e ilimitadamente con los herederos de don José Manuel Losada Lago. Como corroboración de lo expuesto, advierte el recurrente: Primero. Que ni en la sentencia ni en los autos se afirma que las mercancías en cuestión fuesen adquiridas por don J. M. Losada Lago y remitidas por éste por o para la sociedad que se afirma tenía formada con el señor Pérez Lafuente. Segundo. Que por el hecho de la existencia de tal sociedad no puede deducirse que las operaciones realizadas con carácter particular por aquél lo fueran para la sociedad. Tercero. Que en la documentación de la demandante no sólo figura don J. Manuel Losada Lago en vez de «J. M. Losada Lago», que era la denominación de la razón social, sino que, además, no existen la menor expresión alusiva a referirse a la sociedad así denominada. Cuarto. Que precisamente la denominación social en ese caso tiene por objeto en que quede bien determinado si un gerente o representante realiza una operación a nombre de la sociedad o si la realiza a nombre personal y propio. Quinto. Que en cuanto a la posibilidad de trasladar la sociedad de los señores Losada Lago y Pérez Lafuente su domicilio social a otro lugar distinto del fijado en el contrato ese domicilio lo hubieran fijado en el de la entidad «Céltica», que se dedicaba también, entre otros negocios, a los que eran objeto de la sociedad de cuya entidad era el señor Losada Lago empleado. Sexto. Que igual razonamiento cabe hacer con respecto a la posibilidad de dedicarse la sociedad a la compra y venta de otras mercancías distintas de las enumeradas en el contrato social, y concretamente a barnices, por el mero hecho de ser esa mercancía la remitida precisamente al domicilio de «Céltica», la cual si que comerciaba con dicha mercancía y no habiéndose probado intentar siquiera que hubiese existido acuerdo para tal ampliación por los socios; y Séptimo. Que aun admitiendo, en hipótesis, que el recurrente hubiese retirado de los de los almacenes de la «Céltica» determinados barriles de molcas de pescado, ello no autorizaría a afirmar que la mercancía ob-

jeto de la demanda hubiese sido adquirida por y para la sociedad de que él formaba parte, como tampoco el que figurasen en la cuenta bancaria «A» efectos remitidos por el demandado a su consorcio, ya que en la hipótesis también de la exactitud de que tales asientos respondiesen a la realidad, tampoco tienen ni guardan la menor relación, ni aparece el menor indicio de que pudieran tenerla con la operación en cuestión. Que por todo ello, cuanto deja expuesto viene a ser reconocido por el Considerando decimo de la sentencia del Juzgado, cuyo Considerando reproduce el recurrente casi literalmente; que no cabe demostración más clara y terminante de la absoluta falta de enlace preciso y directo, entre el hecho que se da como demostrado y el que se trata de acudir, pues a lo único que llega la sentencia es a que entre el señor Losada Lago y el recurrente existieron relaciones sociales en las fechas de remisión de aquellas mercancías y a la posibilidad de que a las mercancías remitidas a aquél al domicilio de la «Céltica» pudieran formar parte de esas relaciones mercantiles; y que es en un principio fundamental de lógica que así como el hecho de haber ocurrido una cosa implica forzosamente su posibilidad, en cambio el que un hecho o una cosa pueda ser posible no autoriza a concluir que haya tenido de hecho realidad; infringiéndose en la sentencia el principio «De posse ad factum non valet illatio» y el «in dubis reus est absolendus» (sentencias de 3 de mayo de 1838 y 11 de febrero de 1946).

Segundo. Comprendido en el número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; alegando en este motivo, complemento del anterior, que la sentencia incurre en error de hecho en la apreciación de las pruebas, resultando éste de documentos o actos auténticos que demuestran la evidente equivocación del juzgador; exponiendo a continuación: Que en la demanda se reclamó el importe de determinadas cambiales giradas por la sociedad contra don J. Manuel Losada Lago, que se afirmaba respondían al precio de «barnices» comprados por el mismo a dicha sociedad, y que como entre el señor Losada y el recurrente se había otorgado un contrato privado de sociedad para la compra-venta de aceites, grasas y borras de pescados y aceites y grasas industriales, era responsable el recurrente señor Pérez Lafuente con los herederos del señor Losada Lago, solidariamente, del pago del importe de dichas cambiales, pretensión la formulada en tal sentido y acogida íntegramente en la sentencia. Pasa a continuación el recurrente a destacar el error de hecho y de derecho en la apreciación de las pruebas en que—a su juicio—incurre la sentencia en los supuestos o antecedentes que establece la misma, y expone seguidamente: A) Que el objeto para el que se constituyó la sociedad privada «J. M. Losada Lago» era el de la compra-venta de aceites, grasas y borras de pescado y aceites y grasas industriales, pero no barnices, como quiere la sentencia, está justificando por la estipulación segunda del contrato de sociedad, acompañada por copia a la demanda y traída, además, en período de prueba a instancia de la entidad actora, documento auténtico, por tanto, al efecto; demostrando el texto de dicha cláusula el error de la Sala al admitir la ampliación del negocio a barnices, sin haber acuerdo de los socios al efecto. B) Al fijar la cláusula tercera de dicho contrato el domicilio social en Villagarcía de Arosa, en el domicilio particular del señor Losada Lago, se evidencia el error de la sentencia al suponerle trasladado al de «Productos Céltica», sin existir acuerdo sobre ello, como hubiera sido obligado según el texto de aquella. C) Que el error notorio de la sentencia, al no estimar ajena por completo a la sociedad formada por don José Manuel Losada Lago

y don Manuel Pérez Lafuente, y ajeno también por completo a éste, con lo relativo a la venta de los barnices y a las cambiales libradas por la sociedad «Arpos» por su importe reclamado en la demanda, surge no sólo de la afirmación expresa que en los hechos primero y segundo de la demanda se hace, sino principalmente también por los documentos acompañados a dicha demanda, los cuales, en unión de la prueba documental practicada a instancia del recurrente en relación con la Guía Telefónica de Pontevedra y del teléfono que figuraba en la carta-pedido de la mercancía en cuestión, y con respecto al Apartado de Correos, resulta que tal mercancía fue adquirida por don J. Manuel Losada Lago, «Productos Céltica», y remitida al domicilio de esta razón social, propiedad de don Eduardo G. Reboredo, de quien el señor Losada era empleado, según declaración del señor Reboredo, y correspondiente la operación a una mercancía, como la de barnices, propia del comercio de la «Céltica», reconocido por el mismo señor García Reboredo. D) En la cláusula primera del documento de 1 de mayo de 1950 se hace constar que la sociedad giraría bajo la denominación de «J. M. Losada Lago», lo que pone de manifiesto el error de hecho de la sentencia al considerar como denominación social también de la sociedad la de «J. Manuel Losada Lago». E) Que en la cláusula 19 de dicho contrato se consignó que las relaciones bancarias de la sociedad serían establecidas en principio con el Banco de La Coruña, en Villagarcía, en cuyo establecimiento bancario sería abierta una cuenta bajo la denominación «J. M. Losada Lago», «Cuenta A», a la que iban a parar todas y cada una de las operaciones que realizase la sociedad; y al afirmarse en el Considerando octavo de la sentencia que dicha cuenta fue abierta y que es coincidente con la remisión de efectos por parte del demandado a su consocio, y que así el propio Banco designado en dicha cláusula lo asevera, se comete error de hecho que resulta del propio documento a que la sentencia se refiere, como es la nota del Banco de La Coruña, sucursal de Villagarcía, presentada por la parte demandada con su escrito de ampliación de prueba, y que se refiere a la cuenta de don Manuel Pérez Lafuente y no a la «Cuenta A» J. M. Losada Lago y a asientos de efectos remitidos al expresado Banco por el recurrente señor Pérez Lafuente para la cuenta personal de don Manuel Losada Lago y no para la de «J. M. Losada Lago», cuenta «A», que nunca existió, coincidiendo con ello la certificación de la sucursal del propio Banco, expedida en 12 de febrero de 1953, en la cual se hace constar que las cuentas habidas en dicha sucursal a nombre del señor Losada lo habían sido siempre con carácter personal, demostrándose con ello que la sociedad no llegó a dar principio a sus operaciones por haberse abstenido el señor Losada de comerciar por y para sí propio. F) Que para excluir a «Céltica» de la operación mercantil origen de las letras cuyo importe se reclama en la demanda, se alega en el Considerando sexto de la sentencia que «Céltica» era totalmente ajena a las negociaciones de la sociedad «J. M. Losada Lago y Manuel Pérez Lafuente», transcribiendo a continuación el recurrente dicho Considerando casi literalmente: que aparte de saltar a simple vista la incoherencia entre que «Céltica» fuera ajena a las negociaciones de la sociedad «J. M. Losada Lago» y entre el hecho de por quién y para quién fuese adquirida la mercancía a que el pleito se refiere, así como para la inocuidad para el caso de que el recurrente retrase los barnices de molkas de pescados, que allí se expresa, el darse como probados tales hechos por la sola declaración del señor García Reboredo, implica un evidente error de derecho en la apreciación de tal prueba,

con infracción de lo dispuesto en el artículo 51 del Código de Comercio y los 1.248 del Código Civil y 639 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y del principio de derecho «testis unus testis habita» cuenta de que las circunstancias que concurren en dicho testigo determinarían siempre que no se pudiera dar un valor definitivo a su testimonio, aunque sólo fuera por el hecho de ser propietario de «Céltica» para quien aparece el pedido hecho, y ser dependiente suyo el que lo hizo, y constar también acreditado documentalmente que al ser requerido manifestó el señor Reboredo que ninguna mercancía tenía allí propiedad del señor Losada Lago o que tuviese relación con él. G) Que finalmente incurre la sentencia en la apreciación de los elementos probatorios en error de derecho, por infracción del artículo 51 del Código de Comercio y del 1.253 del Código Civil, al suponer éste como hechos los que no pasan de ser meras conjeturas y deducir consecuencias sin relación alguna lógica con sus antecedentes.

Tercero. Comprendidos en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, infracción por violación, del artículo 1.614 del Código Civil, siendo expresión de este artículo el principio de derecho, sancionado, entre otras, por sentencias de esta Sala de 7 de marzo y 24 de abril de 1896, 27 de abril de 1942 y 20 de febrero de 1943, «actor non probante reus est absolendus», igualmente infringido; exponiendo seguidamente: Que desde el momento en que por la sociedad actora se probó que la venta de los barnices origen de la demanda reclamada hubiese sido hecha a la alegada sociedad entre el señor Losada Lago y el recurrente señor Pérez Lafuente, era y es obligado que éste sea absuelto de tal reclamación, que se le formula precisamente por ser socio de dicha sociedad, y nada menos que con carácter solidario; y que como lejos de ellos en la sentencia se acoge totalmente la demanda y se le condena al pago de la cantidad reclamada, solidaria e ilimitadamente con los herederos de don José Manuel Losada Lago, se infringe, por el concepto que expresa, el artículo y sentencias que igualmente mencionan el recurrente.

Cuarto. Comprendido en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, infracción, por violación y aplicación indebida, del artículo 24 del Código de Comercio, y sentencias de esta Sala de 13 de junio de 1891, 29 de abril de 1901 y 7 de mayo de 1927, y por violación, por falta de debida aplicación, de los artículos 116, 118, 119 y 120 del expresado Código de Comercio y doctrina legal contenida, además de en las citadas sentencias, en las de 12 de julio de 1929, 15 de octubre de 1940, 16 de abril de 1942, 6 de diciembre de 1946 y 13 de noviembre de 1953. Transcribe a continuación el recurrente el considerando noveno de la sentencia del Juzgado, y seguidamente expone: Que no puede alegarse nada más contundente y definitivo en contra del fallo de la sentencia, que la doctrina que en ese considerando se recoge, pues en forma clara en él se establece que las obligaciones que deben cumplirse son las contraídas por la sociedad y respecto de los que han negociado con la misma; y y en el pleito ni por «A. R. P. O.» ni por nadie se ha afirmado que el contrato de compraventa de las mercancías de que se trata se hubiera celebrado con la sociedad formada por don José Manuel Losada Lago y el recurrente, ni el nombre de esta sociedad como contratante figura absolutamente para nada en los documentos existentes en el pleito; constituyendo una clara infracción, por violación y por aplicación indebida de los propios preceptos legal y jurisprudencia que en la sentencia se invocan, la condena que se hace al recurrente. Que a la improcedencia de la sentencia y a la necesidad, en términos

de justicia, de que sean casada y dejada sin efecto, se llega mediante el examen de los artículos 116, 118, 119 y 120 del Código de Comercio y de la jurisprudencia, en relación con los mismos, de esta Sala, que el recurrente deja alegados como infringidos por violación y falta de debida aplicación. Menciona a continuación el recurrente el contenido de los expresados artículos del Código de Comercio, y seguidamente expone: Que está claro—y así lo tiene proclamado la jurisprudencia (sentencias, entre otras, de 15 de octubre de 1940 y 16 de abril de 1942)—que la sociedad mercantil no surge con vida jurídica, con personalidad independiente de la de los socios, mientras no se cumplan los requisitos formales de escritura o inscripción; que no teniendo la sociedad mercantil irregular personalidad jurídica, si a pesar de ellos contrata con otra persona, el mencionado artículo 120 establece que los encargados de la gestión que contravinieren a lo dispuesto en el artículo anterior serán solidariamente responsables para con las personas extrañas a la Compañía con quienes hubieran contratado en nombre de la misma; de modo que, aun cuando don José Manuel Losada Lago hubiera celebrado el contrato a que la demanda se contrae y en nombre de dicha sociedad, irregular mercantil hubiera aceptado las letras giradas a cargo de tal sociedad, por y en nombre de éste, sería dicho señor Losada el únicamente responsable, por ser el único encargado de la gestión social, sin que esa responsabilidad pudiera afectar al otro socio, el hoy recurrente; que la jurisprudencia también es terminante en el sentido de que cuando se trata de un contrato otorgado antes de estar constituida por escritura pública una sociedad no sería ésta, sino su gestor quien, según el artículo 120 del Código de Comercio, quedaría personalmente responsable con las personas extrañas a la Compañía con las que hubiere contratado a nombre de la misma (sentencia de 6 de diciembre de 1940), y con carácter general, en el de que los actos realizados por un socio sin la voluntad o autorización de los restantes, en tanto obligan a la sociedad en cuanto al llevarlos a efectos utilizara el nombre de la misma o redundaran evidentemente en su beneficio (Sentencia de 12 de julio de 1929). Que en otro orden de consideraciones, en el caso debatido de la sociedad a que se refiere el documento de 1 de mayo de 1950, ni siquiera podía deducirse por el mero hecho de su otorgamiento que tal sociedad hubiera tenido existencia real, lo que se negó en la contestación, pues para ello hubiera sido necesario que se demostrara, cosa que no ha ocurrido, que había actuado como tal sociedad respecto a terceros, aportaciones de sus componentes, apertura de libros, etc., conforme sentencia de esta Sala de 13 de noviembre de 1953; y finalmente, que en relación con la invocación que del artículo 24 del Código de Comercio se hace en la sentencia recurrida, no parece que haya de estimarse fuera de lugar advertir que tal precepto suponía la existencia de una sociedad mercantil constituida con los requisitos establecidos en el artículo 119.

Quinto. Comprendido en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; exponiendo a continuación el recurrente: Que aun cuando no aparece consignado de una manera expresa en la sentencia recurrida la naturaleza de la supuesta compañía mercantil entre don José Manuel Losada Lago y el recurrente don Manuel Pérez Lafuente, parece deducirse que se le considera como una compañía regular colectiva con responsabilidad de ambos socios, personal y solidaria con todos sus bienes, a la resultancia de las operaciones de la misma; pero con ello resultan infringidos, por violación, entre otros, los artículos 126 y 127 del Código de Comercio, como, igualmente se infringe, por violación, por interpretación errónea y por aplicación in-

debidamente, el artículo 237 del propio Código, cuya infracción resulta, de una parte, al reiterarse en él la preferencia concreta de la responsabilidad de los socios colectivos al pago de las obligaciones contraídas por la sociedad, y, de otra, por considerarse en la sentencia al pago de la cantidad reclamada en la demanda, solidaria e ilimitadamente, sin hacer la menor referencia a la exclusión del haber social y no poder ser aplicable la doctrina de la sentencia de esta Sala de 15 de noviembre de 1958, que en la recurrida se invoca desde el momento en que no ha sido demandada la compañía, como tampoco puede ser obstáculo para tener en cuenta lo dispuesto en ese artículo al haberse citado por la representación del demandado en su escrito de conclusiones, no ya por referirse a hechos alegados y discutidos, sino también por estar la adición autorizada en el apartado segundo del artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y, en definitiva, porque no se trataría de un caso de aplicación del principio *ejura novit curia*, recogido en la doctrina de esta Sala de 11 de enero de 1943. Finalmente expone el recurrente, que la razón social de una sociedad, en los propios precisos términos que hayan sido establecidos en el contrato de su otorgamiento, y la adición «y compañías» en las sociedades colectivas, al tener por objeto establecer la denominación concreta con que ha de actuar no puede ser en modo alguno confundida ni suplida con el nombre y apellidos personales del socio gestor, porque ello implica desconocimiento completo de la finalidad de tal denominación, examinada esencialmente a que no pueda existir confusión entre los actos realizados por aquél personalmente y de su exclusiva responsabilidad, con los que realice con la denominación social de la compañía y en nombre de ésta:

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Obdulio Siboni Cuenca:

CONSIDERANDO que la sentencia recurrida para llegar al fallo que pronuncia, al discurrir de manera capital interpretando las cláusulas del contrato privado que se concertó el día 1 de mayo de 1950 entre don J. Manuel Losada Lago y don Manuel Pérez Lafuente, por virtud del cual acordaron unirse en sociedad mercantil privada, para negociar en la compra y venta de aceites, grasas y borras de pescado, aceites y grasas industriales, y demás productos o mercancías, que estimaron conveniente para el mayor desarrollo de su negocio, llega a fijar el sentido del clausulado que examina, sentando las conclusiones de que, la sociedad constituida era de carácter mercantil irregular por la explotación de dicho negocio por tiempo indefinido, comprendiendo, dada la generalidad de los términos del pacto contractual en cuanto al objeto del negocio, que en éste se hallaba incluido el de los barnices; que, el domicilio social podía estar establecido como lo fué en dependencias de la «Empresa Céltica», aunque ésta se dedicase a comercio análogo, dados los términos en que está concebida la cláusula tercera del contrato; que aunque la razón social había de girar según lo estipulado, bajo la denominación de «J. M. Losada Lago», el hecho de que en las cambiales y correspondencia mantenida por éste con la sociedad actora, figurase el de J. Manuel Losada Lago, no implicaba la carencia de la denominación adecuada, puesto que la inicial del nombre o éste por entero cuando va acompañado de los dos apellidos, no altera la propia razón social adoptada; y que la cuenta bancaria A a que se refiere la estipulación 19 del contrato social, es coincidente con la de remisión de efectos del demandado señor Pérez Lafuente, a su consocio señor Losada Lago; deducciones interpretativas que el recurrente en su motivo primero no combate por el cauce adecuado del número primero del artículo 1.692 de la Ley civil de procedimientos, sino que el recurrente lo enmarca en el número séptimo y en el nú-

mero primero del propio precepto procesal, pero para combatir con el apoyo de los artículos 1.249 y 1.253 del Código Civil, una supuesta prueba de presunciones inexistente en el presente caso, desde el momento en que el juzgador de instancia establece el sentido y alcance de unas cláusulas contractuales, de que derive los hechos que como fijos establece sin que por tanto dé margen a otros que por rigor lógico de enlace se traten de demostrar, y al ser así, el motivo primero del recurso no puede prosperar:

CONSIDERANDO que, el segundo de los propuestos por el que se pretende destacar el error de hecho y el de derecho, en que en sentir del recurrente incide la sentencia de instancia, es inocuo al fin pretendido, en cuanto al de hecho, no sólo porque no se menciona ningún documento con carácter de auténtico, que por sí mismo ponga de manifiesto la evidente equivocación del juzgador, al no tener tal cualidad las cartas, facturas, letras de cambio, actas de protesto, talonarios de ferrocarril y guía telefónica a que globalmente alude, sino también por cuanto tal pretendido error se hace radicar, en las deducciones que obtiene la Sala de instancia al aceptar los considerandos de la de primer grado, en función interpretativa de determinadas cláusulas del contrato de sociedad de que se ha hecho mérito, que son las que el recurrente trata de combatir como error de hecho, sin haberlas impugnado como ya se ha expuesto por la vía formal adecuada; y por lo que afecta al error de derecho, con la invocación del artículo 51 del Código de Comercio, y el 1.248 del Código Civil, en relación con el 659 de la Ley procesal de este mismo orden, al referirse el primero de ellos a que la declaración de testigos no será por sí sola bastante para probar la existencia de un contrato, en este caso el de sociedad irregular que aparece otorgado, carece de aplicación en la ocasión presente, desde el momento en que la vida legal del que suscribió el demandado, aquí recurrente, con el causante de sus codemandados, ha sido reconocida por el primero, aun cuando manifestara que no tuvo virtualidad jurídica fuera de los contratantes, por lo que su existencia era innecesario acreditar; y en cuanto se refiere al valor definitivo que la sentencia da a la declaración de un testigo, mediante la que tiene por justificado que el demandado señor Pérez Lafuente retiró de los almacenes de la «Empresa Céltica» cincuenta barriles de molkas de pescado que en ellos se hallaban depositados, sobre que el citado artículo 1.248 en relación con el también citado 659 sólo contienen una advertencia acerca de la valoración por sí sola de la prueba testifical, no impide por ello que se dé fuerza probatoria al testimonio de una sola persona si el juzgador estima su veracidad evidente, la que en tal caso no es susceptible de casación según muy reiterada doctrina de este Tribunal, todo lo cual conduce a la conclusión de que el motivo se ha de rechazar:

CONSIDERANDO que, para que una sociedad mercantil tenga existencia legal, se precisa que en su constitución se den los requisitos de carácter formal que prescribe el artículo 119 del Código de Comercio, los que si no concurren determinan el negocio jurídico de una sociedad irregular, que es la que en el caso de autos quedó concertada entre don J. Manuel Losada Lago y don Manuel Pérez Lafuente, por el documento privado de 1 de mayo del año 1950, y como en la formación del ente social creado, se contravino lo dispuesto en dicho precepto, de ello deriva la responsabilidad personal de los encargados de la gestión social, que será solidaria cuando existiere más de uno, para con las personas extrañas a la compañía con quienes hubiere o hubieren contratado en nombre de la misma como previene el artículo 120 del propio Cuerpo legal mercantil, por lo que es evidente que, como enseña la sentencia de esta Tribu-

nal de 5 de diciembre de 1946, al no existir persona jurídica que responda de sus actos contractuales, contra los gestores personalmente deben ejercitarse las acciones judiciales derivadas de tales contratos, de ahí que, aun con independencia de que la sentencia recurrida no declaró en ninguno de los antecedentes premisa del fallo, es que la razón social demandante probaba cuál le incumbía con sujeción al artículo 1.214 del Código Civil, que la venta origen de la deuda que reclama, hubiera sido hecha a la sociedad irregular constituida por las dos precitadas personas, no puede hacerse responsable de un pago a quien no ha contratado compraventa de mercancía alguna con la entidad social actora, y aun cuando don José Manuel Losada Lago hubiere celebrado el contrato o contratos origen de la reclamación judicial por y para la sociedad irregular que estableció, él mismo es el solo responsable, por ser según pacto social su único socio gestor, y al no entendiendo así la Sala de instancia ha incidido en las infracciones de los preceptos legales invocados de que le acusen los motivos tercero y cuarto del recurso, por lo que procede casar y anular la sentencia recurrida en atención a ellos, sin que se precise entrar en el examen del quinto y último de los propuestos:

FALLAMOS que debemos declarar y declaradamente haber lugar al recurso de casación por infracción de ley, interpuesto a nombre de don Manuel Pérez Lafuente, y en su virtud casamos y anulamos la sentencia que en 25 de junio de 1956 dictó la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña; devuélvase al recurrente el depósito que tiene constituido, y librese al Presidente de la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución del apuntamiento que remitió.

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

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Obdulio Siboni Cuenca, Magistrado de la Sala de lo Civil del Tribunal, y Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando audiencia pública la misma en el día de su fecha de que como Secretario certifico.—Por mí compañero señor Rey Stolle.

En la villa de Madrid a 11 de marzo de 1961; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de León, y en grado de apelación, ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valladolid por don Cipriano García-Luben Hurtado, industrial y vecino de León, contra la Compañía Mercantil «Aguas de León, S. A.», domiciliada en Oviedo, y el Ayuntamiento de León, sobre resolución de contrato de arrendamiento; pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria, interpuesto por el demandante, representado por el Procurador don Rafael Rodríguez y Rodríguez y defendido por el Letrado don Daniel Alonso, habiendo comparecido ante este Tribunal Supremo la demandada y recurrida «Aguas de León, S. A.», representada y defendida, respectivamente, por el Procurador don Manuel Muniesa Mateos y el Letrado don Fernando Muniesa:

RESULTANDO que mediante escrito de fecha 12 de diciembre de 1957, el Procurador don Pedro Pérez Merino, en nombre y representación de don Cipriano García-Luben Hurtado, el cual obra también por y para la comunidad de propietarios de la casa número 17 de la calle de Ordoño II, de León, integrada por el mismo y sus hermanos doña Juana, doña Eloísa, doña Petra, doña María de los Dolores y los herederos de don José Luis García-Luben

Hurtado, dedujo ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de León demanda contra la Compañía Mercantil «Aguas de León, S. A.» y el Ayuntamiento de mencionada ciudad, alegando como hechos:

Primero. Que el actor y sus expresados hermanos son dueños de la casa-chalet con su jardín, sita en la calle de Ordofio II, de León, y señalada con el número 17, que linda: al frente, con la citada calle; derecha entrando, casa de doña Catalina Alfageme, hoy sus herederos; izquierda y fondo, con más de los mismos propietarios; que la adquirieron por herencia de su padre don Cipriano García Lubén, habiendo sido adjudicada a los mismos en las operaciones particionales protocolizadas ante el Notario de dicha ciudad don José López y López en 1 de julio de 1951.

Segundo. Que con anterioridad a la fecha de adquisición del inmueble de referencia por el causante de los actuales propietarios se había arrendado a la Compañía Mercantil «Aguas de León, S. A.», que en la actualidad abona la renta mensual de 733 pesetas, una vez efectuados los correspondientes incrementos y repercutibles, o sea un total de 3.796 pesetas al año; que la finalidad a que se vino destinando por la Sociedad arrendataria la finca en cuestión ha sido la de instalar en la misma sus oficinas administrativas y técnicas, así como la vivienda de su representante en esta ciudad o Jefe administrativo, don Santiago Pérez Martínez.

Tercero. Que parece ser que la Sociedad demandada concertó con el Ayuntamiento de León la caducidad de la concesión del Servicio de Abastecimiento de Aguas, revertiendo al Municipio; que en contra de las prohibiciones legales ha llevado a cabo la Sociedad demandada una indebida cesión parcial del inmueble arrendado, por cuanto en el mismo tiene instaladas el Ayuntamiento de León las oficinas administrativas referentes al Servicio de Abastecimiento de Aguas, siendo allí donde se abonan los recibos por los usuarios, donde se admiten las reclamaciones, efectúan pagos, etcétera, continuando además en las restantes dependencias la administración de la Sociedad y la vivienda de su expresado representante; que por lo tanto, era evidente que la cosa arrendada no se disfruta por el titular del contrato, sino que en gran parte es hoy poseída por un tercero ajeno al arrendamiento, cuales son los funcionarios y Servicios Municipales, como se acredita con las comunicaciones de la propia Corporación municipal que acompañaba; que han sido inútiles las gestiones realizadas con la Sociedad arrendataria, cuya personalidad jurídica subsistente para otras finalidades distintas, así como también con el propio Ayuntamiento de León, circunstancias que obligaban al demandante a interponer la presente demanda, una vez cumplimentado el requisito de la previa reclamación a la Corporación municipal que justificaba con la copia del escrito a tal efecto presentado.

Cuarto. Que para el supuesto de que se alegue por los demandados se trataba de un arrendamiento de vivienda, procedería la resolución del contrato por concurrir la causa de excepción a la próroga del mismo, consistente en que la Compañía Mercantil «Aguas de León, S. A.» conserva la propiedad de la casa número 3 de la calle del General Sanjurjo, de dicha ciudad, donde cuenta con amplias dependencias en la planta de su entresuelo para instalar allí sus oficinas, y hace menos de seis meses también estuvo libre la vivienda izquierda entrando de su planta sexta, recientemente arrendada a don Carlos Carracedo Ojeda; es más: el propio Ayuntamiento de León tiene en condiciones de ocupación la casa o edificio que ha levantado en la plaza Mayor y a que hace referencia en el acuerdo comunicado al demandante; y después de citar los fundamentos de derecho que estimó de

aplicación, terminó suplicando que se dicte sentencia por la que se declare resuelto el contrato de arrendamiento del inmueble referido por las causas que respectivamente habían sido alegadas, apercibiendo de lanzamiento a la Sociedad arrendataria y a la Corporación local que parcialmente lo ocupa, para dejarlo a la libre disposición de sus dueños y demás, que haya lugar, condenando a los demandados al pago de todas las costas.

RESULTANDO que, admitida a trámite la demanda, y emplazado el demandado, Ayuntamiento de León, se personó en los autos representado por el Procurador don Fernando Tegerina A. Santullano, el cual, por medio de escrito de fecha 22 de enero de 1958, contestó y se opuso a la demanda, alegando como hechos:

Primero y segundo. Que siendo esta parte ajena y desconocedora de lo que en el contenido de los respectivos apartados de la demanda se exponen, excepto, naturalmente, por ser público, que la Sociedad «Aguas de León, S. A.», desde hace muchos años viene en la posesión, arrendaticia del inmueble de que se trata, se remite en cuanto a su certeza o inexactitud a lo que en definitiva resulte de la prueba que se practique.

Tercero. Que extraña sobremanera que la parte demandante manifieste en este numeral de su escrito, con expresión de incertidumbre y duda, que parece ser que la Sociedad «Aguas de León» concertó con el Ayuntamiento de León la caducidad de la concesión del servicio de abastecimiento de la capital, revertiendo al Municipio; que el expresarse así significa resistirse a reconocer la realidad de un hecho público y conocido por todos los vecinos de la capital, dada la publicidad, por todos los medios que se le dió, en razón de su trascendencia para la ciudad y sus habitantes; que en efecto, en 23 de diciembre del año 1955 se otorgó ante el Notario de dicha ciudad señor Soto Sáez escritura pública por la cual la Sociedad «Aguas de León» renunció a la explotación del servicio público de abastecimiento de aguas por el tiempo que restaba, según la escritura concesional, revertiendo al Municipio la concesión; que como el Ayuntamiento, al hacerse cargo del servicio y organizarlo, no contaba con locales adecuados para la instalación de las oficinas del mismo, de acuerdo con la Sociedad arrendataria y con el beneplácito del demandante don Cipriano García Lubén las instaló en los propios locales, en los que venía funcionando en el inmueble arrendado por la Sociedad «Aguas de León, Sociedad Anónima», aunque ello fuese por tiempo limitado y hasta tanto que el Ayuntamiento, construido el edificio de su propiedad en la plaza Mayor, habilitase locales en él para trasladar a los mismos las oficinas de dicho servicio público de abastecimiento de aguas; que todo vecino de León, sobre todo si es usuario del servicio y tiene discernimiento, sabe sobradamente que, desde el mes de diciembre de 1955 comenzó a facturar el importe del suministro la entidad local, aprovechando los taionarios de la Sociedad «Aguas de León», colocando sobre los recibos con el membrete de la misma un sello en tinta con grandes caracteres que hacía expresa referencia al servicio municipalizado por el Municipio, y todo el mundo sabe también que en el chalet de las aguas, como con expresión vulgar se le conoce, continuaron sin interrupción instaladas las oficinas del servicio, lo que en la propia demanda se reconoce al expresarse que allí se iban a abonar los recibos y se ha seguido yendo a formular reclamaciones, pagos, etc.

Cuarto. Que de lo que antecede se deduce y perfila esta situación de hecho: Que el Ayuntamiento ha ocupado y ocupa, con carácter temporal los locales destinados a oficinas por la empresa concesionaria del servicio de aguas, al ser éste municipalizado, y desde el mes de diciembre de 1955, por expreso consentimiento de la

Sociedad arrendataria del edificio, que a tal fin se los cedió, y con conocimiento y tolerancia, también expresa del copropietario demandante, que aparte de ello sabe, como lo tiene que saber todo vecino de León, más él por su dicho carácter de propietario y cercanía de su residencia, que desde fines del año 1953, en que se hizo cargo la entidad de dicho servicio, municipalizándolo, las oficinas del mismo se encuentran en dicho inmueble y locales instalados, conociendo también que dicha cesión de la entidad arrendataria y la aludida autorización de la propiedad, tiene carácter temporal, condicionada a la habilitación por el Ayuntamiento de locales propios en edificio perteneciente a su patrimonio, ya levantado y por tanto encontrándose muy próximo por darse la condición, el abandono de los locales, ocupados por traslado de las oficinas a los de esta entidad; y después de citar los fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando se dicte sentencia absolviendo de la misma al Ayuntamiento de León, imponiendo el pago de su parte de costas a la parte actora.

RESULTANDO que, emplazada también la demanda «Aguas de León, S. A.», se personó en los autos, representada por el Procurador don Santiago Berjón Millán, el cual, por medio de escrito de fecha 22 de febrero de 1958, contestó y se opuso a la demanda, alegando como hechos:

Primero. Que negaba el correlativo de la demanda, ya que no se presenta el documento justificativo de la titularidad del demandante, pues ésta, para la demandada, corresponde exclusivamente a don Cipriano García Lubén González, y si existe la escritura a que se hace referencia en el citado hecho debió de acompañarse necesariamente a la demanda, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 503 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Segundo. Que era cierto el correlativo el hecho del arrendamiento, por la demandada, de aquel inmueble, convenido con personas que no son precisamente los actores; asimismo cierto el destino de aquel inmueble que se mantuvo y mantiene, aún en la actualidad, con la finalidad que se expresa en la demanda; destacaba el hecho, harto significativo e importante, de que, en efecto, una parte del inmueble lo lleva don Santiago Pérez Martínez para su vivienda, ocupándolo así en la actualidad; tal reconocimiento adverso supone la afirmación de una titularidad de derechos, como ocupante, por parte del don Santiago, que deja al descubierto una clara falta de legitimación pasiva, al no convocar a este pleito a dicho señor, resaltando que en el contrato de arrendamiento se hizo constar que la mayor parte del inmueble se arrendaba para vivienda de don Santiago Pérez.

Tercero. Que en relación con este hecho, hacía constar que por el Ayuntamiento de León, en su día, se promovió el expediente de municipalización del Servicio de Abastecimiento de Aguas de León y consiguiente reversión de la concesión administrativa, de que era titular la Sociedad demandada; que al tramitarse el expediente de expropiación forzosa, en el período de justiprecio, se aceptó por la Corporación la proposición de que se formalizó por la Empresa concesionaria del Servicio y, en su consecuencia, se convino en reintegrar al Ayuntamiento lo que había sido objeto de la concesión, bien entendido que en tal recate no fueron incluidos más que la concesión administrativa del servicio público de abastecimiento de aguas y aquellos bienes que formaban parte integrante del Servicio, pero no el resto del patrimonio de la Sociedad «Aguas de León», que continuó subsistiendo con su patrimonio y personalidad; que el rescate de la concesión administrativa tuvo lugar en virtud de escritura pública, autorizada por el Notario de León don José Soto Sáez en 23 de diciembre de 1955; que era completamente incierto el que la Sociedad «Aguas de León» hubiera al

Ayuntamiento una cesión parcial del inmueble señalado con el número 17 de la calle de Ordoño II, a que se refiere esta demanda; que si se admitiera cuanto se expresa en la demanda, habría de sacarse la conclusión de que la cesión había sido total, puesto que en la demanda referida se habla de la cesión parcial de las oficinas, y es de señalar que la parte destinada a vivienda, que ocupa don Santiago Pérez, representante de esta Sociedad en León, había de considerarse también cedida al Ayuntamiento, puesto que es el Gerente del Servicio Municipalizado de Aguas, que la Sociedad «Aguas de León» subsiste con un patrimonio y una personalidad indiscutible, vive aún y desarrollando sus actividades, en la misma reversión al Ayuntamiento de la concesión y de los bienes del servicio, no del patrimonio total, ni menos de su personalidad, requiere el transcurso de un lapso de tiempo, por existir un período liquidatorio que ha de desarrollarse en sucesivas fases, liquidaciones de atrasos, reajustes de cuentas y otras operaciones, no se improvisan ni pueden desarrollarse en un solo día; que la demandada no ha cedido ni total ni parcialmente el uso de la casa número 17 de la calle de Ordoño II, de la que es arrendataria el Ayuntamiento de León; esta Corporación no paga cantidad alguna ni es arrendataria de ninguna parte del indicado inmueble; que lo único que ha ocurrido es que, al rescatar la concesión administrativa del Servicio de Abastecimiento de Aguas, como el Ayuntamiento no tenía locales para la instalación del Servicio Municipalizado, y además era preciso el efectuar el reajuste de cuentas y liquidaciones entre la Empresa concesionaria y la Corporación rescataste, con el pleno y absoluto consentimiento de la propiedad del inmueble, se convino en que las Oficinas del Servicio Municipalizado de Aguas permanecieran en los locales que ocupaban, en el inmueble a que se refiere esta demanda, hasta que el Ayuntamiento, al terminar de construir el edificio que tenía proyectado en la plaza Mayor, pasara tales oficinas a una nueva edificación; que la verdad de esto resultaba clara si se tenía en cuenta que cuando se firmó la escritura de rescate no sólo la prensa local, sino la nacional se ocupó de aquel hecho y fué comentado ampliamente además por las emisoras de radio local, y conocido absolutamente por todos los habitantes de León, siendo necesario resaltar que en los recibos de agua fué preciso colocar, sobre el antiguo membrete, un sello que decía: «Servicio Municipalizado de Aguas», y, no obstante, el demandante no presentó ni formuló ninguna reclamación hasta el día 4 de febrero de 1957.

Cuarto. Que del correlativo adverso, y en lo que afecta a la demandada, negaba rotundamente que «Aguas de León» conserve la propiedad de aquel inmueble número 3 de la calle del General Sanjurjo, por cuanto, según se sabe y consta al demandante, dicha casa fué subastada notarialmente, celebrándose tal subasta en la Notaría del señor Linares, en Oviedo, estando pendiente de otorgar la escritura de adjudicación y venta del inmueble; que por lo que respecta al Ayuntamiento de León, nada le constaba a la demandada de lo que el actor afirma, y en todo caso entendía que era inoperante.

Quinto. Que la Sociedad demandada, «Aguas de León», ha sido disuelta, según la escritura autorizada, en el mes de diciembre de 1957, por el Notario de Oviedo señor Linares; que por esta razón la representación de la Sociedad corresponde a la Comisión Liquidadora, siendo nulas y sin ningún valor las diligencias de citación y llamamiento que se han hecho a la misma; y después de citar los fundamentos legales que estimó de aplicación, terminó suplicando que se dicte sentencia por la que, aceptando las excepciones alegadas, desestime la demanda o, en otro caso, entrando a conocer en el fondo del

asunto, resuelva igualmente la desestimación de aquella, absolviendo a la entidad demandada e imponiendo las costas del procedimiento a la parte actora.

RESULTANDO que, recibido el juicio a prueba, a instancia de la parte actora se practicó la documental y de reconocimiento judicial, y a instancia de las demandadas, Ayuntamiento de León y «Aguas de León», tuvieron lugar las de confesión y documental, y unidas las pruebas practicadas a sus autos, y seguido el juicio por sus restantes trámites, el Juez de Primera Instancia número 2 de León dictó sentencia con fecha 5 de mayo de 1958 por la que declaró haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento existente entre don Cipriano García Lubén Hurtado y sus hermanas doña Juana, doña Elvira, doña Petra y doña María de los Dolores, y «Aguas de León, S. A.», sobre el chalet y dependencias del número 17 de la calle de Ordoño II, de León, ocupados por el Ayuntamiento de León, condenando tanto a éste como a la entidad arrendataria a estar y pasar por la anterior declaración y a que desalojen el mencionado edificio dentro del plazo legal, con apercibimiento de lanzamiento si no lo hicieron, con expresa imposición de costas a los demandados.

RESULTANDO que contra la anterior sentencia se interpuso por la representación de la demandada «Aguas de León, Sociedad Anónima», recurso de apelación que fué admitido en ambos efectos, y sustanciada la alzada por sus pertinentes trámites, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valladolid dictó sentencia con fecha 24 de noviembre de 1958 por la que, con revocación de la sentencia apelada, rechazando las excepciones de incompetencia de jurisdicción, falta de legitimación activa y pasiva y relación jurídico-procesal incompleta, todas ellas opuestas por la Sociedad «Aguas de León, Sociedad Anónima», desestimaba en todas sus partes la demanda interpuesta en estos autos por don Cipriano García-Lubén Hurtado, por sí y para comunidad de propietarios de la casa número 17 de la calle de Ordoño II, de la ciudad de León, de la que absolvía a los demandados Ayuntamiento de León y Sociedad «Aguas de León, S. A.», con expresa imposición de las costas de primera instancia al demandante y sin hacer especial declaración en cuanto a las costas de esta segunda instancia.

RESULTANDO que el Procurador don Rafael Rodríguez y Rodríguez, en nombre y representación de don Cipriano García-Lubén Hurtado, ha interpuesto recurso de injusticia notoria al amparo de las causas tercera y cuarta del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por las siguientes causas:

Primera.—Fundada en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente por infracción de la causa tercera del artículo 149 de la Ley de 31 de diciembre de 1946 y hoy causa quinta del artículo 114 de la Ley de 13 de abril de 1956, en relación con los artículos 33 y 36 de la misma Ley de 1946, que viola, así como la doctrina legal a continuación citada, que erróneamente interpreta, aplicando indebidamente los artículos 1.203, párrafo segundo, y 1.205 del Código Civil; que la cuestión planteada en virtud de la sentencia dictada en segunda instancia objeto del presente recurso versa ciertamente sobre las consecuencias del hecho que recoge en su considerando segundo, a saber: Si el inmueble arrendado por «Aguas de León, Sociedad Anónima», que destinó y sigue destinando a sus oficinas técnicas y administrativas y a vivienda del apoderado o Jefe administrativo, puede ser disfrutado simultáneamente por el Ayuntamiento de León con sus propias oficinas del Servicio Municipalizado de Abastecimiento de Aguas, por virtud del traspaso, cesión o subarriendo que hayan podido producirse, dado que en el considerando cuarto de la

misma sentencia se afirma, en consonancia con las apreciaciones de su considerando segundo, que, cualquiera que fuese el negocio jurídico así producido, resulta legal por haber tenido lugar con el permiso o autorización del demandante, por lo que rechaza la acción de resolución del contrato de arrendamiento, que para llegar a esta conclusión no se sienta en las sentencias de ambas instancias una calificación concreta respecto a si el arrendamiento de la casa por «Aguas de León, Sociedad Anónima», se reputa como de «local de negocio», a tenor del párrafo segundo del artículo quinto de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, o como «vivienda», por aplicación del artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 31 de diciembre de 1946, sin duda por ser evidente que la modificación introducida por aquella Ley lleva consigo que en la actualidad tenga tal contrato el concepto de arrendamiento de local de negocio, cesando el régimen aplicable con arreglo a la legislación derogada, mas, al reputar en la sentencia que la cesión, traspaso o subarriendo se produjeron en todo caso el día 1 de enero de 1956, lógico es que se aplique a los efectos del presente proceso el sistema de la Ley de 31 de diciembre de 1946, pues se afirma por las partes y en la sentencia se establece que el destino que «Aguas de León, S. A.», dio a la casa número 17 de la calle de Ordoño II, de dicha ciudad fué el de instalar en el inmueble las oficinas técnicas y administrativas y vivienda de su Apoderado, por lo que tiene la consideración de «vivienda», según el artículo 10 de dicha Ley, sin perjuicio de que por el juego de la disposición transitoria segunda de la nueva Ley se ejerciten los derechos y acciones con arreglo a las normas de la legislación en vigor; que al desestimarse, por tanto, la acción resolutoria ejercitada con base en aparecer probado que en el inmueble objeto del arrendamiento se ha introducido un tercero, cual es la Corporación Municipal de León, resultan infringidos los preceptos legales y la doctrina de este Alto Tribunal que a continuación se invocan, porque ha prescrito de establecer cuál es la relación o negocio jurídico que, entre la Sociedad arrendataria y la Entidad cesionaria haya podido tener lugar, toda vez el consentimiento que considera prestado por la propiedad del inmueble requiere en el presente supuesto una discriminación que lo haga posible, ante el diferente régimen legal de la subrogación de tan inconcreta y confusamente se aprecia en la sentencia recurrida; en efecto: a) Que en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946, lo mismo que en la vigente, se utilizan tres términos para expresar, prácticamente la misma idea: «cesión», «traspaso» y «subrogación»; la palabra «cesión» es la que con preferencia utiliza el texto legal, así, además de ser empleada en el artículo primero, constituye el epígrafe de la sección primera del capítulo cuarto, destinado a regular su contenido, siendo además citada en multitud de preceptos; que el término «traspaso», en su sentido corriente de transmisión de un local a título oneroso, se emplea por el legislador para designar también la cesión de vivienda, según el artículo 33, aunque esta palabra más bien se reserva en sentido técnico para denominar la transmisión de los llamados «locales de negocio», como se comprueba comparando las locuciones que encabezan las secciones primera y segunda del citado capítulo cuarto del texto legal, pues mientras en la primera se habla de «cesión de viviendas», en la segunda se alude al «traspaso de locales de negocio»; que, a pesar de esta diversidad terminológica, el significado de ambos conceptos es el mismo, porque con ellos se quiere referir a la transmisión o transferencia de los derechos del arrendatario a favor de otra persona, que pasará a ocupar el local en

sustitución del antiguo titular cedente; que cesión y traspaso constituyen a última hora una adquisición traslativa por cuya virtud se sustituye el antiguo titular por otro nuevo, subsistiendo inalterado el contenido del derecho, y los efectos de una y otra son idénticos, consistiendo en la «subrogación» del cesionario en la total posición jurídica que ocupaba el inquilino cedente, idea que recoge el artículo 34 de la propia Ley al conceder que el inquilino podrá subrogar en los derechos y obligaciones propios del contrato de inquilinato...», habiendo seguidamente de subrogación: que, por lo tanto, la cesión de vivienda es simplemente una modalidad de la cesión de los contratos de arrendamiento sujetos a la Ley especial, que es a su vez una especialidad de la cesión de todo contrato, lo que constituye un solo negocio jurídico, como vino a declarar la sentencia de este Alto Tribunal de 17 de octubre de 1953 sobre un supuesto de traspaso de local de negocio, estableciendo que en la subrogación de un contrato para éste en toda su extensión y alcance al cesionario, sin que pueda reputarse que el cesionario se subroga sólo en los derechos y no en las obligaciones, con lo que alcanza esta subrogación por cesión o traspaso un carácter novatorio—número segundo del artículo 1.203 del Código civil—que requiere siempre el consentimiento del arrendador—artículo 1.205 del mismo Código—para que surja. b) Que institucionalmente la cesión del arriendo constituye una subrogación personal en la posición jurídica de una de las partes, de tal suerte que si la produce el arrendatario lleva consigo la novación subjetiva consistente en desaparecer de la esfera contractual, cediendo su lugar a un tercero; que a diferencia de la cesión del arriendo, la cesión de derechos singulares del arrendatario presupone, sin embargo, la permanencia del mismo en su posición contractual, lo que implica que en tanto la cesión total del arriendo es un acto de ejecución instantánea, la de los derechos singulares presupone un negocio de ejecución o tracto prolongado: pues bien, en el artículo 33 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946, al igual que en el artículo 23 del ordenamiento vigente, se prohíbe la cesión o traspaso de viviendas a título oneroso o gratuito, precepto prohibitivo general que sólo admite las excepciones recogidas en sus artículos 34—para la subrogación en favor de familiares—y 36—que permite la subrogación de extraños por consentimiento del arrendador—, sin que pueda olvidarse que la fórmula general prohibitiva del citado artículo 33 se refiere tanto a la titularidad total del arrendamiento, como también a los supuestos de transmisión a un tercero de la mera facultad de goce sobre el todo o parte de la cosa arrendada, habiendo interpretado estas disposiciones por la jurisprudencia de la Sala en el sentido que reflejan las sentencias que invocaba de 20 de octubre de 1952, 19 de octubre de 1955, 20 de marzo de 1956, 28 de enero, 30 de abril, 10 y 23 de junio de 1958. c) Que esta misma jurisprudencia viene también a perfilar las diferencias que separan a la cesión de vivienda del subarriendo, pues mientras la primera implica sustitución en el arrendamiento, en el segundo no desaparece el arrendatario, sino que continúa ocupando su puesto; que si hay desaparición del titular arrendatario, el contrato es cesión; si la personalidad contractual del inquilino persiste, nos encontramos ante un subarriendo como se deduce de la doctrina sentada por la sentencia de 20 de diciembre de 1954 y muy especialmente en la de 27 de febrero de 1956 y corroboraba también la sentencia de 3 de abril del mismo año. d) Que por otra parte el juego de los artículos 34 y 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos no permite que exista una cesión parcial de los arrendamientos asimi-

lados a «viviendas» por su artículo 10, porque a más de no producirse lo que institucionalmente lleva consigo, o sea la «subrogación» del arrendatario, la entrada del tercero en esta hipotética cesión parcial forzosamente llevaría consigo una novación subjetiva, cuando menos en parte, de los derechos y obligaciones del primitivo arrendatario, siendo de observar que en la Ley de 1946 esta situación tenía un régimen especial cual es de la convivencia con el inquilino de vivienda propiamente dicha, con los efectos regulados en su artículo 27, situación no admisible en los contratos asimilados del artículo 10, según la sentencia de 18 de diciembre de 1947, dadas las características especiales de estos arrendamientos, postura que se recoge también en las sentencias de 24 de noviembre de 1953, 7 de enero de 1954 y 5 de octubre de 1957; que si con arreglo a la doctrina legal expuesta la cesión únicamente puede producirse mediante la subrogación total del titular arrendatario por el cesionario y cuando así no ocurre debe calificarse como subarriendo la permanencia de un tercero en el uso parcial de la cosa objeto del contrato, resulta patente la infracción de los citados artículos de la Ley y la doctrina invocada, que se interpretan indebidamente y erróneamente se aplican en la sentencia impugnada cuando admite que se produjo la subrogación por cesión o traspaso y rechaza la acción resolutoria con apoyo en el presunto consentimiento del propietario sobre esos inexistentes negocios jurídicos entre la Sociedad arrendataria y el Ayuntamiento de León, que los rechaza terminantemente; que no es dable un negocio jurídico de tal índole porque el presunto consentimiento del arrendador jamás podrá recaer sobre lo que ni la Ley autoriza, ni los demandados admitieron haber llevado a efecto, y de ahí que por esa sola circunstancia se viole la causa de resolución tercera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946, hoy causa quinta del artículo 119 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, en relación con los artículos 36 y 33, que determinan la resolución del contrato acogida en la sentencia de primera instancia y desestimada en la dictada por la Audiencia Territorial en grado de apelación. Segunda. Fundada en la causa cuarta del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos por manifiesto error en la apreciación de la prueba documental obrante en autos que a continuación se indica; que en la sentencia recurrida se parte del supuesto de haberse procedido por el Ayuntamiento de León a municipalizar el Servicio de Abastecimiento de Aguas a la ciudad, que explotaba la Sociedad «Aguas de León», hasta entonces concesionaria del mismo, utilizando la Corporación Municipal desde esa misma fecha con igual fin los locales destinados por la Empresa a oficinas del negocio, hechos conocidos por el demandante a los que prestó su conformidad y beneplácito (sic), como se deduce de la prueba practicada y muy especialmente de la instancia que un año después, en 4 de febrero de 1957, presentó el actor al Ayuntamiento de León en súplica de que diesen las órdenes necesarias para que las oficinas del Servicio de Aguas de León, S. A., fuesen trasladadas del inmueble que ocupaban, todo lo cual sirve de antecedente inmediato al pronunciamiento desestimatorio de la acción de resolución por concluir en el considerando cuarto que la cesión o el subarriendo tuvieron lugar con el permiso o autorización del demandante; que, sin embargo, la prueba documental obrante en autos revela los manifiestos errores en que ha incurrido la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valladolid, al efectuar su apreciación, como pasaba a examinar: a) Que en primer término se olvida del testimonio obran-

te en autos de la escritura pública, aportado con citación contraria, que otorgó la Compañía recurrida «Aguas de León, Sociedad Anónima», con fecha 15 de diciembre de 1955, ante el Notario de Oviedo don Enrique de Linares López Dóriga, por cuya virtud cedió a esta última Compañía todos los derechos, obligaciones, bienes e instalaciones integrantes del sistema de abastecimiento de aguas a la ciudad de León, como se recoge en el apartado segundo del considerando primero de la sentencia de primera instancia, aceptado por la de la Audiencia; que a su vez, fue «Cerámica Guisasaola, S. A.», quien, según la escritura otorgada ante el Notario de León don José Soto Sáez, en 23 de diciembre de 1955—cuyo testimonio también obra en autos—, cedió al Ayuntamiento de la misma ciudad el expresado servicio de abastecimiento de aguas, transmitiendo por el precio estipulado todos los bienes y derechos que previamente había adquirido de «Aguas de León, Sociedad Anónima» (apartado tercero del considerando primero de la misma sentencia de primera instancia); que si estos documentos públicos son eficaces en juicio, conforme a la regla segunda del artículo 597 de la Ley de Enjuiciamiento civil, y hacen prueba contra los contratantes, conforme al artículo 1.218 del Código civil, el error evidente en que incide la sentencia impugnada reside en reputar que la transmisión del Servicio de Abastecimiento de Aguas se llevó a cabo directamente entre la Empresa concesionaria—la Compañía demandada «Aguas de León, Sociedad Anónima»—y el Ayuntamiento de dicha capital, porque está demostrado en autos que se produjo anteriormente su cesión en favor de «Cerámica Guisasaola, Sociedad Anónima», que es quien lo entregó a la Corporación Municipal, recibiendo el precio de tres millones de pesetas para ello estipulado, y sin que interviniese en tal operación la primitiva Sociedad concesionaria. b) Que tiene trascendencia fundamental este patente error que denunciaba, porque se parte del supuesto de la publicidad que en la población tuvo la municipalización del expresado Servicio, pero sin que el vecindario, y tampoco el demandante que ahora recurre, pudieran suponer se había producido la previa cesión del mismo a otra Compañía mercantil, cual es «Cerámica Guisasaola, S. A.», hasta el extremo de que en el apartado quinto del primer considerando de la sentencia de primera instancia—que como antes decía es aceptado por la Audiencia Territorial—se da como probada la publicidad del traspaso o cesión del Servicio de Aguas al Ayuntamiento, si bien con la salvedad de que en esa publicidad quien aparecía como transmitente era «Aguas de León, S. A.», y no «Cerámica Guisasaola, S. A.», que es la entidad que concertó la transferencia según el expresado instrumento público testimoniado, circunstancias sospechosamente ocultadas por los demandados en sus contestaciones; que así, al afirmar que por ello había conocido el actor una transmisión que implícitamente parece llevar consigo la del todo o parte del arrendamiento del inmueble donde se encontraban las oficinas administrativas, se incide en la errónea apreciación de que hubo de ser consentida la ocupación de ciertas dependencias por la Corporación Municipal en virtud de esta inexistente relación directa entre la Empresa arrendataria y el Ayuntamiento de León, en pugna con el contenido y resultancia de ambos (documentos públicos) instrumentos públicos. c) Que este error es todavía mucho más manifiesto si se observa que en la escritura de 15 de diciembre de 1955, «Aguas de León, Sociedad Anónima», cede los derechos, obligaciones, bienes e instalaciones integrantes del sistema de abastecimiento de aguas, según se relacionan en su apartado b), constando que entre ellos se inclu-

ven bajo el concepto denominado «Capítulo 7.º Oficinas», el mobiliario y útiles instalados en el inmueble objeto del pleito, arrendado a los herederos de don Cipriano García-Lubén, pero sin incluir el arriendo (sic), toda vez únicamente transmite los muebles que enumera, que en la sentencia se prescinde de esta relevante y significativa exclusión porque persiste en el error padecido en el considerando tercero de la sentencia de primera instancia—igualmente aceptado por la Sala de la Audiencia Territorial—cuando transcriben los términos con que aparece redactado el meritado particular del instrumento público, en un sentido completamente contrario al de sus propios términos, expresando que se vende por «Aguas de León, Sociedad Anónima», a «Cerámicas Guisasaola, S. A.», el mobiliario y útiles instalados en el edificio propiedad de los herederos de don Cipriano García-Lubén, a los que se halla arrendado, pero sin incluir en el arriendo mobiliario y útiles que se enumeran a continuación; y precisamente lo que se excluye en la referida cesión es el arrendamiento de la casa que disfruta «Aguas de León, S. A.», limitando la transmisión al mobiliario y los útiles de las oficinas allí instaladas, resaltando el «clausus» de introducir en la frase la posición «en» que no consta utilizada en la escritura, donde por último figura una coma después de la palabra «arrendados», con el fin de reiterar que sólo se transfieren los útiles y el mobiliario inmediatamente relacionado, que la voluntad contractual expresada en dicho documento público no permite dudar: «Aguas de León, S. A.», excluyó literal, expresa y claramente de la cesión el arrendamiento objeto de este proceso, pues si no hubiese tenido el firme y decidido propósito de continuar en el uso y disfrute exclusivo de la casa objeto del mismo, lo habría transferido a «Cerámicas Guisasaola, S. A.», quien después cedió al Ayuntamiento de León los mismos elementos patrimoniales que había adquirido de la primera Sociedad, según la escritura de 23 de diciembre de 1955; que en su virtud no es dable argüir que fue prestado un consentimiento por la Compañía arrendataria de la casa para que fuesen usadas las dependencias del inmueble como oficinas de la Compañía mercantil adquirente, ni que por esta última se llevase a cabo una cesión, especialmente no querida ni deseada; que este documento acredita el error evidente en que incurrió la sentencia de segunda instancia a que se contrae este recurso, pues no sólo asegura que la cesión de «Aguas de León, S. A.», en favor del Ayuntamiento de León fue conocida con todo detalle por el demandante, sino que también afirma que por razón de la inexistente relación directa entre «Aguas de León, S. A.», y la Corporación Municipal, tan erróneamente supuesta, se produjo la ocupación parcial del inmueble arrendado, prestando a este negocio jurídico imposible el consentimiento y la autorización del actor. d) Que consentir en un negocio jurídico, como es la cesión del contrato de arrendamiento, tanto implica como obligarse en los términos del artículo 1.262 del Código Civil, pues nuestro Ordenamiento jurídico identifica la declaración de voluntad con el consentimiento, y para que surja es necesario que recaiga sobre la cosa y causa del contrato mismo que, como se ha visto, no existe en el presente supuesto, porque ni la Sociedad titular del arrendamiento cedió ni el Ayuntamiento de León adquirió directamente ninguno de los derechos del arriendo, ya que la transferencia de los demás elementos integrantes del Servicio municipalizado a la Corporación Municipal se verificó por otra persona jurídica diferente, cual es «Cerámicas Guisasaola, S. A.». e) Que no sólo fluye el error-manifiesto de cuanto acababa de exponer, sino que también se produce en otro aspecto cuando la sen-

tencia impugnada afirma que la «conformidad» y el «beneplácito» del actor resultan de la instancia que dirigió al Ayuntamiento de León un año después de la ocupación parcial del inmueble por la misma Corporación Municipal, o sea la presentada en 4 de febrero de 1957, según la certificación obrante en autos, porque de su texto se desprende que por desear los propietarios construir una casa acogida al régimen de las llamadas «viviendas de renta limitada» en el solar que ocupan las oficinas de «Aguas de León, S. A.» (sic) suplican el traslado de las mismas, que al final de ese escrito se denominan oficinas del «Servicio de Aguas de León, S. A.» (sic) aseverándose en el Considerando tercero que no se menciona para nada a la Sociedad «Aguas de León, S. A.», como tal Sociedad, lo que es rotundamente inexacto, porque el reiterado empleo de las siglas «S. A.» denota que se está haciendo referencia constante a una Compañía Mercantil Anónima, como de modo invariable y corriente utilizan profanos y profesionales; que si en el meritado documento se hubiese solamente hablado de las «Oficinas del Servicio de Aguas» podría entonces reputarse que la petición sólo se refería al servicio público municipalizado ya, pero como literalmente se emplea la denominación «Aguas de León, S. A.», quebra de modo total la apreciación en que se apoya la sentencia recurrida, y no se diga, como en la sentencia se aduce, que es claro el contenido de esta instancia e incongruente la explicación que el actor da al absolver las posiciones sexta y quinta que para su confesión formularon los demandados, porque responde a una idea lógica y perfectamente congruente con la tesis mantenida en los dos escritos de contestación, donde se silencio que «Aguas de León, S. A.», hubiese transferido previamente el negocio del abastecimiento de aguas «Cerámicas Guisasaola, S. A.», llegando incluso a afirmar todo lo contrario, pues lo mismo la representación del Ayuntamiento (hecho tercero de su escrito) que la de aquella Sociedad (también en el hecho tercero de su contestación) aseguran que fue concertado el rescate de la concesión mediante una escritura otorgada directamente por ambas entidades ante el Notario don José Soto Sáez, en 23 de diciembre de 1955, aportada mucho más tarde en período de prueba, y cuyo testimonio resulta que quien efectuó la cesión fue «Cerámicas Guisasaola, Sociedad Anónima». f) Que el actor consideró que el Ayuntamiento había adquirido las acciones de la expresada Sociedad Anónima, es decir, la primitiva concesionaria «Aguas de León, S. A.», porque la publicidad de la municipalización se refería a tal empresa, según el párrafo quinto del aceptado Considerando primero de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, continuando a nombre de la Compañía, con esa denominación literal y expresa, nada menos que al formularse la declaración para el pago del Impuesto de Derechos Reales de los contratos de suministro de aguas, según el párrafo f) de la certificación igualmente librada con citación contraria por la Abogacía del Estado de León, obrante en autos, declaraciones fechadas en 23 de enero de 1956, o sea después de haberse transferido el negocio del abastecimiento a «Cerámicas Guisasaola, Sociedad Anónima», según la escritura de 15 de diciembre de 1955, y después, también, de que esta última Compañía lo cediese al Ayuntamiento de León en 23 de diciembre del mismo año 1955, según el instrumento obrante en autos. g) Que a mayor abundamiento, la subsistencia de la Compañía «Aguas de León, S. A.», después de la municipalización llevada a cabo por el Ayuntamiento de León, con esa misma denominación y sin alteración alguna, está acreditada por la certificación del Registro Mercantil de Oviedo obrante en autos, donde se consigna que todavía en 11 de

julio de 1956 fueron reelegidos los miembros de su Consejo de Administración, sin que en el momento de expedirse—25 de marzo de 1956—constase su disolución o liquidación; de ahí, pues, que sean patentes los manifiestos errores en la apreciación de la prueba documental que consignaba, porque la petición de que fuesen trasladadas las oficinas en cuestión respondía a la lógica idea de que la Compañía Mercantil «Aguas de León, S. A.», continuaba con plena personalidad jurídica, sin perjuicio de que a consecuencia de la municipalización formase parte integrante de la misma el Ayuntamiento de la ciudad; que esta resultancia es congruente con las expresiones literales del escrito de 4 de febrero de 1957, constituyendo una errónea apreciación el argumento de ser absurdo su contenido y que por ello viene implicando el beneplácito y la conformidad a la imaginaria cesión parcial del objeto del arriendo por parte de la propiedad, toda vez se rearguye sobre el texto del documento, lo que deja evidenciado el error que se denuncia en la presente causa de injusticia notoria; que como en posteriores motivos del recurso pone de relieve, inferir un consentimiento con base en que se solicita—aunque por otra razón—, la cesación en el indebido uso del inmueble arrendado, no responde a una lógica interpretación, pero si además se apoya en el manifiesto error de hecho que ampara la causa cuarta del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos no podrá oponerse que la Audiencia aprecia en su conjunto la prueba—lo que aquí parece afirmar, pero no hace—, toda vez ha declarado esta Sala en sentencias de 10 de marzo de 1955 y 6 de octubre de 1957 que tratándose del recurso de injusticia notoria no es dable limitar el examen que se realice, aunque se hubiera procedido de ese modo por el Tribunal de instancia.

Tercera. Fundada en la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos por infracción del precepto legal al aplicar indebidamente los artículos 1.249 y 1.253 del Código civil y la doctrina legal que se citará, que interpreta con error, violando los artículos 33 y 36 y causa tercera del artículo 114 de la Ley de 13 de abril de 1956 y los artículos 1.281 y 1.282 del mismo Código; que siguiendo la orientación que marca la sentencia de este alto Tribunal de 6 de marzo de 1958, entre otras resoluciones reiteradas, articulaba el presente motivo de injusticia notoria por la vía de la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, ya que a última hora se produce la apreciación de la autorización o consentimiento de la propiedad sobre la cesión parcial del inmueble arrendado, de que goza el Ayuntamiento de León, presumiendo su existencia con apoyo en dos circunstancias, a saber: la publicidad y conocimiento de la municipalización del servicio público que hubo de tener el actor y el contenido del escrito que presentó un año después—4 de febrero de 1957—ante la Corporación Municipal; que si su texto no se refiere ni contrae a declarar o expresar ese inexistente conocimiento—toda vez su propia redacción exterioriza la voluntad y el deseo sobre cosa bien distinta—, y para inducirlo acude la Sala de instancia a argumentar que la autorización es implícita deducción de lo allí manifestado, no cabe duda que interpreta de modo erróneo y aplica indebidamente el artículo 1.253, en relación con el artículo 1.249, ambos del Código civil, donde se declara que para que sean apreciables las presunciones no establecidas por la Ley es indispensable que entre el hecho demostrado y aquel que se trata de deducir haya un enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano, habiéndose declarado también por este Alto Tribunal en sentencias de 5 de octubre y 22 de febrero de 1956, entre otras, que

cuando no hay ese enlace lógico y directo o la armónica conexión entre los hechos demostrados y los deducidos puede impugnarse por la presente vía del recurso de injusticia notoria el lógico raciocinio de la deducción obtenida en la sentencia impugnada; que en efecto, aun prescindiendo del error de hecho denunciado en el anterior motivo del recurso no puede, normal, lógica y razonadamente desprenderse del documento o escrito de 4 de febrero de 1957 que el actor haya prestado un consentimiento contractual a la cesión, traspaso o subarriendo parciales de la casa arrendada, por las siguientes razones:

a) En primer lugar porque en dicho documento no se lleva a cabo ningún acto expreso que facilite la subrogación, que como había examinado no ha sido querida por ninguna de las partes, a más de la imposibilidad de que tal subrogación pueda ser parcial sin un concorde y manifiesto consentimiento directa y expresamente dirigido a tal fin por todos los interesados; y

b) Porque al tenor del propio documento, el demandante pretendía que se desalojasen las dependencias ocupadas, lo que solicitaba del Ayuntamiento de la ciudad en atención a haber municipalizado el Servicio y sobre la base de que continuaba administrándolo bajo la titularidad de la Compañía «Aguas de León, Sociedad Anónima», a la que literalmente se hace referencia por dos veces en la citada instancia, o sea, que a última hora perseguía la misma finalidad que la que se produce con la negativa de la autorización, tampoco prestada anteriormente, y en congruencia con la acción resolutoria ejercitada, pues al fin y a la postre lo deseado por el actor entonces y ahora es la recuperación de la posesión real de lo arrendado, circunstancia bien distinta a la deducción que obtiene la sentencia recurrida; que por lo tanto, no concurre el enlace directo que exige el artículo 1.253, pues para ello sería necesario que de los términos del documento en cuestión se desprendiese inequívocamente que había autorizado la ocupación de las dependencias por razón de la cesión o el subarriendo; que al expresarse en la repetida instancia que quien las ocupa era «Aguas de León, S. A.», tanto quiso decirse como que no se disputaban por los empleados municipales, y la duda sobre cuál fue lo verdaderamente manifestado impide, ya el enlace preciso, directo e inequívoco que erróneamente se establece en la sentencia que impugnaba; que a mayor abundamiento no sólo resulta violada la doctrina legal invocada, con la interpretación errónea de los citados preceptos legales, sino que también infringe la sentencia una reiterada doctrina legal que de modo constante mantiene esta Sala en la ya citada sentencia de 5 de octubre de 1955, y más especialmente en las de 24 de noviembre de 1956 y 8 de abril de 1957, a cuyo tenor el conocimiento del acto ilegal de la cesión o el traspaso no es bastante para estimar que existe el asentimiento a un acto que a su vez no responde al estado de hecho para el que tampoco había sido requerido el propietario, porque el consentimiento como declaración de voluntad que se exige para alcanzar eficiencia en derecho que se exteriorice y corresponda a un sentimiento real y deseado, toda vez que es preciso que sea concluyente e inequívoco revelando la voluntad del arrendador para utilizar y consentir la cesión; que a estas exigencias responden también las declaraciones de la sentencia de 30 de abril de 1958, donde se define que el consentimiento del arrendador, o mejor, de todos los arrendadores cuando se trata de una copropiedad (y no se olvide que en el caso actual existe la comunidad y el Tribunal de instancia atribuye la autorización a uno sólo de los conductos), ha de

ser prestado de una manera expresa, verbal o escrita, aunque también se admite que lo sea de manera tácita siempre que se deduzca de actos llevados a cabo por el arrendador, pero en este último caso requiere, para llegar a la conclusión de que el consentimiento se prestó de este modo implícito o tácito la necesidad de que tales actos sean concluyentes y revelen por sí mismos de una manera clara e inequívoca la voluntad del arrendador, lo que aquí evidentemente no puede deducirse que haya ocurrido, dados los términos, contenido y finalidad del meritado escrito de 4 de febrero de 1957, que no permiten más interpretación que su propia literalidad, conforme al artículo 261 del Código Civil, violado por tanto en la sentencia; que las palabras empleadas en dichos documentos son por tanto claras y aún en el supuesto de que no lo fuesen revelan que la intención de su firmante al producir este acto posterior a la presunta cesión o subrogación es inequívoca y concluyente, conforme a su negativa de autorizar la subrogación, o sea, lo más opuesto a la interpretación que se hace en la sentencia recurrida violando la norma del artículo 1.252 del mismo Código; que para deducir el existente consentimiento implícito ha de prescindirse de una realidad, cual es la de que si el recurrente hubiera autorizado la cesión, en lugar de referirse por dos veces en tal instancia o solicitud a «Aguas de León, S. A.», y las oficinas de la misma Compañía, se habría manifestado en el sentido de mencionar a las «Oficinas del Servicio de Aguas del Ayuntamiento», a las que ni siquiera invoca, como tendría lógicamente que producirse en la hipótesis de estar en su ánimo que la Corporación Municipal se hallaba subrogada total o parcialmente en el arrendamiento o en el uso de la cosa, cesando también total o parcialmente en el contrato la Compañía «Aguas de León, Sociedad Anónima»; que, por último, tampoco puede hablarse de un consentimiento tácito por el transcurso del término de seis meses señalado en el artículo 36 de la Ley de 1946, porque a ello se oponen dos razones:

a) Para que concurren esta caducidad se requiere la cesión de la vivienda, o sea la subrogación total del arrendamiento por el cesionario, que es lo que constituye el hecho ostensible frente al propietario, como tiene declarado el Tribunal Supremo en sentencia de 16 de octubre de 1954, siendo imposible computar el término de tal caducidad cuando el disfrute de la cosa se ostenta simultáneamente por el anterior arrendatario y el presunto cesionario, a más de que ya en sentencia de 24 de noviembre de 1953, sin duda por la índole especial de la asimilación de los arrendamientos de los almacenes y oficinas a los de «viviendas», vino a establecerse que la cesión de los mismos requería la autorización del propietario; y

b) Porque declarándose en la resolución recurrida que el Ayuntamiento de León inició el disfrute de las dependencias en 1 de enero de 1956 es obvio que no llegó a consumarse la caducidad de los seis meses, ya que vencían en 1 de junio de 1956, y entre tanto se promulgó el texto articulado de la Ley vigente de 13 de abril de dicho año (publicada en el «Boletín Oficial del Estado» del día 21), entrando en vigor a partir del día 11 de mayo, es decir, antes del vencimiento del referido término, y como en su artículo 25 se eleva el plazo a dos años, será este último el aplicable por analogía a la regla cuarta de las disposiciones transitorias del Código Civil, ya que las acciones y derechos nacidos pero no ejercitados antes de regir subsistían con la extensión y en los términos que les reconociera la legislación precedente, si bien sujetándose en cuanto a su ejercicio, duración y procedimiento para hacerlos valer a lo dispuesto en el nuevo ordena-

miento, principios a los que responden las disposiciones transitorias segunda y sexta de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1956, y criterio que fué acogido por sentencia de 23 de diciembre de 1947 en aplicación de la disposición transitoria primera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946—reproducida en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1956—contemplando además un arrendamiento similar al presente, declarando que es obligado atenerse a los preceptos del nuevo ordenamiento para regular la resolución de los contratos por hechos comenzados antes y continuados después de la promulgación de la nueva legislación.

Cuarta. Fundada en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente por violación de la causa segunda, del artículo 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946 y hoy causa segunda del artículo 114 de la Ley de 13 de abril de 1956, en relación con sus artículos 14 y 30, de la primera, los 10 y 22 de la segunda, y doctrina que se cita; que en directa conexión con las alegaciones desarrolladas en la primera causa de injusticia notoria que se esgrime en el presente recurso, y cuyas invocaciones para apoyar la inexistencia de una cesión total o parcial daba aquí por reproducidas para evitar inútiles repeticiones, forzándole la sentencia impugnada a articular el presente motivo, dada la indeterminación con que se califica en dicha sentencia la relación que pueda existir entre la recurrida «Aguas de León, S. A.», arrendataria del inmueble, y el Ayuntamiento de León, ocupante y usuario de ciertas dependencias del mismo; que esta Sala ha reiterado en múltiples resoluciones cuya cita huelga, que demostrada la introducción de un tercero en el uso de la cosa arrendada sin autorización de la propiedad, resulta indiferente que se trate de una cesión, de un traspaso o de un subarriendo, porque al no existir el consentimiento se produce la situación ilegal determinante de la resolución del contrato, pero en la sentencia que impugnase se acoge este razonamiento para todo lo contrario, pues supuesto que se dió la implícita autorización que presuntivamente deduce, afirma quedó convalidado el negocio jurídico, sea cual fuere su naturaleza; que con ello olvida que si se trata de un subarriendo no basta la prestación del consentimiento verbal, sino que ha de ser escrito, como se exigía para las viviendas y los locales de negocio en los artículos 14 y 30 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946, si es que se aplican sus normas, y hoy en los correlativos preceptos que se reproducen en los artículos 10 y 22 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1956, abiertamente violados; que no se olvide que en la sentencia recurrida se admite la existencia del subarriendo, aunque de modo alternativo e indeterminado en unión de la cesión, más ya en la sentencia de 22 de febrero de 1956, se declaró que no bastaba la prueba del asentimiento o la autorización del subarriendo, si es que no resultaba justificada su prestación por escrito, como se reitera en las de 5 de mayo de 1956, 1 de febrero, 11 de mayo, 5 de octubre y 23 de diciembre de 1957, donde fueron resueltos supuestos en que a pesar del consentimiento expreso o presunto del propietario se dió lugar a la resolución por faltar su forma escrita; que la calificación del negocio jurídico como cesión o subarriendo es función primitiva de los Tribunales, pues los contratos son lo que son, pese al nombre que les asigne las partes, según la sentencia de 9 de abril de 1949, y como una cesión parcial, en el sentido subrogatorio y novatorio del contrato, no puede existir en una situación de simultáneo uso de la cosa, sólo cabe que se reputa subarriendo, según se acoge en sentencia de 15 de marzo de 1957, pese incluso a una tolerada temporalidad, criterio que

fué también establecido en la sentencia de 27 de febrero de 1958 al declarar que hallándose acreditado que una parte de la finca arrendada se usa por persona distinta al arrendatario implica la existencia de un subarriendo, pues el consentimiento en el uso de cosa ajena comporta la transferencia del mismo por quien en su titular, como arrendatario, en favor de quien lo ejercita y aprovecha sin relación con el arrendador, contrato que no es de traspaso o cesión porque no se produce una relación directa de éste con el concesionario ocupante del local, que se subroga en el lugar del cedente arrendatario que deja de serlo, ocupando el puesto del último en el único contrato de uso, el de arrendamiento, que subsiste entre arrendador y el usuario advenido a arrendatario, por derivación del que originariamente lo fué, y ello, aunque no se justifique el precio que satisface por tal subarriendo, según se declara por la jurisprudencia de esta Sala ante la imposibilidad de esta prueba (sentencias de 14 de mayo de 1948, 21 de noviembre de 1951, 14 y 19 de enero y 28 de abril de 1952, 15 de diciembre de 1953, 13 de febrero, 25 de mayo, 5 de junio de 1954, 10 de marzo, 19 y 31 de octubre de 1955, 24 de febrero y 24 de marzo de 1956), situación que incluso puede darse aunque la ocupación fuese gratuita y la retribución no existiera según la sentencia de 5 de junio de 1954:

RESULTANDO que admitido el recurso y conferido el oportuno traslado de instrucción a la recurrida Sociedad «Aguas de León, S. A.», lo evacuó el Procurador don Manuel Muniesa Mateos, el cual por medio del oportuno escrito impugnó dicho recurso, alegando:

Primera. Que denuncia la supuesta infracción de la causa tercera del artículo 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946 (quinta del artículo 114 de la vigente), que plantea el recurrente en este motivo una serie de cuestiones intrascendentes, desarrollando los preceptos de la derogada Ley de Arrendamientos Urbanos que entiendo aplicables al supuesto debatido; que toda la tesis sostenida en este apartado, en general correcta y en cualquier caso documentadísima, le lleva a la siguiente conclusión: en los locales que, a tenor del artículo 10 de la Ley anterior, se reputan como viviendas, no cabe aplicar la convivencia del artículo 27, ni el subarriendo parcial; luego—sigue diciendo el recurrente—si aquí se ha producido el hecho real de que parte de la cosa locada está siendo disfrutada por un tercero no arrendatario, el consentimiento del arrendador no puede servir, como pretende la Sala de instancia para justificar aquel uso, porque dicho consentimiento recae sobre inexistentes negocios jurídicos, inexistentes por no estar previstos en la Ley de Arrendamientos Urbanos; grave error del recurso que llevaría nada menos que a la consecuencia de que todo pacto entre arrendador y arrendatario no tipificado en la legislación especial es inexistente y carece de virtualidad y eficacia; consecuencia inadmisibles, porque el arrendamiento, como todo contrato, está informado por los principios generales que rigen esta clase de negocios jurídicos bilaterales y entre ellos por el de la autonomía de la voluntad sancionada en el Cernamiento de Alcalá y expresamente aceptado y reconocido por el artículo 1.255 del Código Civil, que viene a resolver la cuestión y a echar por tierra este primer motivo o causa que aduce el recurrente; que el disfrute gratuito de parte del inmueble cuestionado por las oficinas municipales del Servicio de Arrendamiento de Aguas esta, pues, legitimado por el acuerdo de los interesados y ha nacido como consecuencia de la libre y voluntaria voluntad del arrendador, vinculado hoy por aquel consentimiento y por ese pacto que no se opone a la moral ni al orden público y que, desde

luego, no es ilícito, no contraría mandato alguno del legislador; que la copiosa jurisprudencia que por la recurrente se cita, sólo afirma que la convivencia del artículo 27 o el subarriendo del artículo 34 de la Ley de Arrendamientos de 1946 sin consentimiento del arrendador, no es posible en viviendas de la especial condición que el artículo 10 de la propia Ley contempla, pero no supone ni puede suponer que cuando se da el consentimiento, el negocio jurídico realizado con base en tal acuerdo de voluntades sea nulo por infracción de Ley, ya que ningún precepto se opone a esta clase de negocios jurídicos amparados, sin ninguna duda, por aquel general principio de la libertad contractual consignado en el artículo 1.255 del Código Civil, cuyo contenido, que ha olvidado el recurrente, sirve por sí sólo para justificar la sentencia de la Audiencia Territorial y para proclamar la falta de apoyo del recurso que impugnaba.

Segunda. — Que pretende descansar y fundarse en un presunto error en la interpretación de la prueba documental; que el sólo planteamiento de esta supuesta causa permite ya, sin más, rechazarla como motivo del recurso y ello porque los hechos reconocidos como ciertos en la sentencia de la Audiencia Territorial y fundamentalmente el del consentimiento prestado por el arrendador para que las oficinas del reseñado servicio de aguas funcionasen gratuitamente o interinamente en el inmueble litigioso aparecen acreditados en la totalidad de la prueba practicada; su certeza la infiere el Tribunal del conjunto de lo actuado y es doctrina legal reiteradísima y sancionada últimamente por la sentencia de 7 de octubre de 1959 que no cabe combatir la eficacia o resultado de una prueba determinada cuando la Sala la ha apreciado en combinación con otras; que aquí pretende denunciarse, como textualmente se dice en el escrito de formalización del recurso, la inexistencia de un error en la prueba documental, y ello impone ya, sin seguir adelante, la desestimación de esta supuesta causa cuando la Sala ha entendido probada la realidad del consentimiento, según expresa en el tercer considerando de su sentencia, por el «total resultado de los autos»; pero es que además aquel presunto error se concreta, en el ánimo del recurrente, a un punto extremo realmente intrascendente: el hecho de que ocho días antes del rescate por el Ayuntamiento del Servicio de Aguas, la Compañía «Aguas de León, Sociedad Anónima», cedió a «Cerámicas Guisasaola, S. A.», sus derechos y obligaciones en relación con aquel servicio, intrascendente porque, como el propio recurrente reconoce, en la cesión se excluyó el arrendamiento objeto de esta litis y en consecuencia aquel negocio jurídico no afecta a la relación locativa ni a los derechos de arrendador y arrendatario, ni, por fin, puede privar de eficacia a la declaración de la Sala dirigida a proclamar que el hecho de la municipalización y rescate del Servicio fué de sobra conocida por el arrendador, pues el mismo se encarga de manifestar y repetir en el escrito de formalización que las noticias relativas a dicha municipalización y rescate se publicaron consignando que se trataba de relaciones directas entre la Sociedad arrendataria, «Aguas de León, Sociedad Anónima», y el Ayuntamiento leonés; que el hecho evidente es que todos los datos relativos al abastecimiento de aguas y todas las instalaciones administrativas del Servicio se encontraban en las oficinas de la entidad arrendataria que había hecho—por razones que no eran del caso explicar ahora—la cesión a «Cerámicas Guisasaola, S. A.», sólo ocho días antes de la formalización del rescate por el municipio, por tanto, la relación entre la recurrida «Aguas de León, Sociedad Anónima», y el Ayuntamiento es innegable a la necesidad de que los

funcionarios y personal de este trabajasen tras la municipalización en los archivos de la Sociedad instalados en la finca litigiosa, es algo evidente, para satisfacerla y para legitimar el obligado disfrute interno, parcial y gratuito por el municipio, del inmueble cuestionado se solicitó y obtuvo el consentimiento de los propietarios; que por la recurrente se pretende que al no haberse producido, formalmente hablando, transferencia del Servicio de «Aguas de León, S. A.», al Ayuntamiento, no hay cosa cierta que permita obligarse respecto de la misma (artículo 1.262 del Código Civil), y que en consecuencia, el consentimiento prestado por el arrendador carece de toda virtualidad y eficacia, pero olvida el recurrente que lo que consistió no fué el rescate ni la transferencia del servicio de aguas, respecto de lo cual nada se le pidió, porque en nada le afectaba; lo que consistió y respecto de lo que quedó obligado, fué la temporal y gratuita presencia en su inmueble o parte de él de algún funcionario del Ayuntamiento, y esta presencia, esta ocupación, es al fin y al cabo consentida que, por razón de dicho consentimiento vincula y obliga a quien lo prestó y a sus causahabientes; que por fin, como de pasada, dentro de la misma causa o motivo pretende deslizar que la Sala ha deducido el consentimiento del arrendador, de la instancia dirigida por éste a la Corporación Municipal en 4 de febrero de 1957, añadiendo que se ha interpretado erróneamente dicho documento, nada más lejos de la realidad; de una parte, el Tribunal en su sentencia proclama la existencia de aquella autorización como consecuencia del resultado que ofreció la totalidad de la prueba obrante en autos; de otro lado, aquel escrito o instancia, a su contenido se remita la recurrida, no puede interpretarse sino como ha hecho la Sala; que en la sentencia recurrida se afirma explícitamente que a aquella consecuencia se llega por el examen conjunto de las pruebas, manifestando en el considerando tercero que el non pacto y con omisión del arrendador existe según demuestra la prueba practicada y muy especialmente... y es que el Tribunal de instancia llega a aquella convicción no sólo como consecuencia del examen del escrito fecha 4 de febrero de 1957, que por sí sólo la produciría, sino también midiendo y pesando los demás hechos acreditados en el juicio entre los que pueden ser destacados la publicidad que se dió a la municipalización del Servicio, conocida por todos los vecinos de León aun antes de formalizarse; el de que sobre los recibos de agua apareciese desde entonces el membrete que reza «Servicio Municipal de Aguas»; el pago de dichos recibos por los usuarios en las oficinas municipales instaladas en el inmueble y la recepción de reclamaciones relativas al Servicio en la misma finca ocupada parcialmente por dichas oficinas, como era público y notorio desde 1 de enero de 1956; que lo que ocurre es que el Tribunal, al lado de aquellos hechos y pruebas que acreditan el consentimiento y asentimiento expreso de la propiedad, valora como merece el escrito dirigido por el actor al Ayuntamiento en 4 de febrero de 1957, calificándolo como manifestación «muy especial» de dicho consentimiento, en el referido escrito, el arrendador pide a la Corporación Municipal que ordene el traslado de sus oficinas del Servicio de Aguas, instaladas en el inmueble litigioso, porque pretende derribarlo para edificar sobre el mismo varias viviendas; en una palabra, está preparando el ejercicio de la acción denegatoria de prórroga al amparo del número segundo del artículo 62 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, y esta acción, que habrá de dirigirse también contra el arrendatario «Aguas de León, S. A.», como afecta al Ayuntamiento, ocupante, por su consentimiento de parte del inmueble, habrá de prepararse frente al

municipio en la forma prescrita por los artículos 376 de la Ley de Régimen Local y 343 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, es decir, mediante la reclamación previa estatuida por aquellos preceptos, cuyo requisito llenaba o cumplía entonces el arrendador a medio de la referida instancia o escrito, se quiere una demostración más clara del reconocimiento del derecho del Ayuntamiento por parte del propietario de la finca, como dice muy bien la Sala, la realidad del consentimiento prestado por el arrendador, que fluye de todo lo actuado, aparece sin ninguna duda de aquel escrito que el mismo arrendador dirige a la Corporación Municipal sin que pueda desvirtuarse posteriormente su contenido y significación con las absurdas e infantiles manifestaciones del actor al prestar confesión; que no es, por tanto, posible acoger el segundo motivo del recurso que como el anterior y los siguientes debe ser totalmente rechazado.

Tercera. Que se articula con base en la pretendida infracción por aplicación indebida, de los artículos 1.259 y 1.253 del Código Civil; que incurrió el recurrente, una vez más, en el error de considerar que en su sentencia establezca, se ha apoyado en los resultados de una o dos de las pruebas practicadas; que insiste en la recurrida, en que por el contrario es todo lo actuado, examinado en su conjunto, lo que está proclamando la evidente realidad del consentimiento o autorización de la propiedad a la temporal, gratuita y parcial ocupación del inmueble por las oficinas del Servicio Municipal de Aguas; bastaría sin embargo, la instancia que el arrendador dirige a la Corporación en 4 de febrero de 1957 para deducir la existencia de aquel consentimiento, así como el contenido de dicho escrito para atender, por sí solo, consentida la ocupación y disfrute parcial de la finca; que en efecto, en dicha instancia se solicita del Ayuntamiento de León que ordene el desalojo del inmueble por sus oficinas; y es cierto, como dice el recurrente, que hoy se busca la misma finalidad, pero realmente, por caminos y en virtud de razones no sólo diferentes, sino opuestas e incompatibles entre sí, ahora se pretende el desalojo por una supuesta ocupación inconstituida; se intenta resolver el contrato de arrendamiento porque en virtud del traspaso o subarriendo no consentido que se dice existió «Aguas de León, Sociedad Anónima», ha incurrido en causa resolutoria del vínculo locaticio, sin que el Ayuntamiento de León, por tanto, tenga ningún derecho a la parcial ocupación del local arrendado; pues bien, antes, en el escrito de 1957, se pedía al Ayuntamiento que desalojase el local para derriuirlo y edificar sobre el solar resultante; se preparaba el ejercicio de la acción denegatoria de próroga por el vínculo del número segundo del artículo 62 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, lo que suponía y supone reconocer el derecho de la Corporación Municipal a la ocupación del inmueble, es decir, se proclamaba que el Ayuntamiento tenía allí algún derecho concedido por el arrendador, hasta el punto de que dándose al parecer una causa denegatoria de la próroga arrendaticia, había que contar con la Corporación para llevar a la realidad tal denegación; aquel acto propio del arrendador supone un expreso reconocimiento de su consentimiento a ocupación parcial del inmueble y no cabe ahora pretender desconocer el derecho del Ayuntamiento ni negar la existencia de una autorización que si no la estuviesen proclamando todas las pruebas practicadas, habría de deducirse necesariamente de aquella reclamación extrajudicial acto concluyente e inequívoco que, como todos los demás del ahora demandante, llevan a la Sala, con recto criterio, a declarar la existencia del consentimiento; que típicamente se refiere el recurrente a que

en dicha instancia o escrito lo que solicitó es que fueran desalojadas del inmueble de su propiedad las oficinas de «Aguas de León, S. A.», pero realmente nadie puede creer que ignorante como dice, de que el Ayuntamiento ocupase parcialmente su finca, fuese a dirigirse precisamente a esta Corporación, con la que ninguna relación tendría entonces, convirtiéndola «en una especie de gestor de los negocios particulares del actor y demás conductos del inmueble y aún más (es absurdo) que esa gestión la desempeñase sin interponer sus buenos oficios, antes al contrario, dando las órdenes necesarias para el traslado de las oficinas, órdenes, que sólo cabe dar respecto a aquello que está bajo la jurisdicción y potestad de quien ordena», que como gráfica y certeramente expresa la Audiencia Territorial en el considerando tercero de su sentencia; que por último, si bien el consentimiento prestado por el arrendador es por sí sólo causa bastante legitimadora de la situación creada, precisamente al amparo de dicha autorización, aun faltando aquél habría extinguido por caducidad la acción del arrendador, al haber transcurrido los seis meses de plazo que concede el artículo 28 de la Ley arrendaticia de 1946, aplicable sin duda al caso litigioso—si es que no se diera como realmente se da, la autorización—pues nada en contrario establece la disposición transitoria cuarta del Código Civil que de adverso se cita, mientras que la primera de aquellas disposiciones remita al régimen de la legislación anterior los derechos nacidos de hechos realizados bajo su vigencia, citando la transitoria sexta de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos que afirma que aquellas situaciones jurídicas subsistirán con la extensión y en los términos que la legislación precedente les reconociera; que en el último término, la cuestión carece de trascendencia en lo que afecta al caso presente, pues aquí se da el consentimiento expreso del arrendador que le vincula y legitima amparándole, la situación que hoy se pretende atacar.

Cuarta. Fundada en la supuesta violación de la causa segunda del artículo 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946; que constituye, ni más ni menos, un repliegue del recurrente a posiciones que supone más ventajosa para él que las que hasta ahora mantenía; que ventanegando de plano el consentimiento y ahora dice: es posible que hubiese consentimiento pero no era escrito, y como se trata de un subarriendo parcial, no basta verbal, aunque expreso, para legitimarlo; que no es subarriendo, ni convención, se trata de una figura jurídica no prevista en la legislación arrendaticia, no tipificada en ella, pero constituida por acuerdo de las partes al amparo del principio de la libertad contractual y del sistema *numerus apertus* que informa nuestro régimen contractual; que el arrendador ha autorizado la temporal, parcial y gratuita ocupación del local por las oficinas municipales de abastecimiento de aguas a León, lo que por otra parte es una continuidad del destino pactado para el edificio y que ha quedado vinculado por este consentimiento, prestado libremente; que por otra parte, de los autos resulta, no sólo la seguridad de existencia de aquel consentimiento, sino un reflejo escrito del mismo, que por sí sólo vale como autorización escrita y que está constituida por la instancia de 4 de febrero de 1957 a que tantas veces se había referido.

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Luis Vacas Andino:

CONSIDERANDO que la sentencia recurrida declara hallarse plenamente probado que el inmueble del pleito fué arrendado a la Sociedad «Aguas de León, Sociedad Anónima», para que lo destinase, como lo hizo, a sus oficinas técnicas y administrativas y a vivienda de su representante o Jefe administrativo y que el Ayuntamiento de León tiene instaladas o al menos las tenía hasta fecha muy reciente sus propias oficinas del Servicio

Municipalizado de Aguas en parte de las dependencias de dicho inmueble continuando en las restantes la administración de la expresada sociedad y la vivienda de su representante sin que la sentencia llegue a calificar el título en cuya virtud dicho Ayuntamiento ocupa parte del mencionado inmueble y se impone la necesidad de hacerlo porque si los demandados invocan para justificar la ocupación del expresado local el consentimiento del arrendador se hace preciso determinar el objeto sobre el que tal consentimiento recayó, pues pudiendo haberse verificado la ocupación por virtud de una cesión, traspaso o subarriendo y siendo distinta la naturaleza jurídica de la cesión y traspaso de la del subarriendo en cuanto en los primeros, contratos de tracto simple, se verifica una sucesión a título particular en el contrato de arrendamiento con sustitución de la persona del arrendatario en tanto que en el segundo, contrato de tracto sucesivo, tal sustitución no existe y la persona del arrendatario y sus relaciones con el arrendador continúan, surge la necesidad de determinar sobre cuál de las relaciones jurídicas mencionadas recayó el consentimiento que el arrendador prestara ya que en otro caso no puede afirmarse la existencia de una manifestación de voluntad vinculante para el arrendador por indeterminación de la causa:

CONSIDERANDO que hallándose ocupado el local arrendado en parte de sus dependencias por la entidad arrendataria, «Aguas de León, S. A.» y en otra parte por el Ayuntamiento de León, es evidente que en el arrendamiento no se ha producido la sustitución o subrogación de la persona del arrendatario por un tercero y por lo tanto no conviven a la relación jurídica que tal ocupación constituye los caracteres que al contrato de cesión o traspaso se acaban de asignar sino los del contrato de subarriendo por virtud de cuya celebración se produce una yuxtaposición de arrendamiento dentro de la cual el celebrado entre el arrendador y el arrendatario subsiste en los mismos términos en que se constituyó y el celebrado entre éste y el subarrendatario alcanza también vida propia sin perjuicio de las obligaciones impuestas por la Ley al subarrendatario en favor del arrendador y esto sentado la ocupación de la cosa arrendada por un subarrendatario solamente podría quedar legitimada por la autorización expresa y escrita del arrendador, pues así lo estableció lo mismo para las viviendas que para los locales de negocio la Ley de Arrendamientos Urbanos derogada, artículos 14 y 20 y lo ha prevenido en los mismos términos la vigente por sus artículos 10 y 22, y como tal género de autorización no se dio por el arrendador según reconoce la sentencia recurrida, es visto que la ocupación parcial del local arrendado por el Ayuntamiento de León a título de subarrendatario no está legalmente justificada:

CONSIDERANDO que, admitiendo hipotéticamente que la relación jurídica de que se trata no constituyera un subarriendo y pudiera ser calificada de cesión, traspaso, posesión en precario, etcétera, su legitimación exigiría el consentimiento del arrendador en defecto del cumplimiento de aquellos requisitos que para la validez de alguna de tales situaciones como el traspaso exige la Ley, consentimiento que cuando es expreso ha de resultar clara y concluyentemente de los términos del contrato en relación en su caso con los elementos que sirvan para la interpretación del mismo, y cuando es tácito ha de resultar clara y concluyentemente también de los actos que el arrendador realizara, pues dado el carácter obligacional para el arrendador que el consentimiento envuelve no puede deducirse de actos de carácter dudoso susceptibles de interpretaciones diversas y atribuibles a causas de distinto orden y esto establecido del conocimiento que el actor tuviera de que la concesión del servicio de abastecimiento de aguas

de León había revertido al Ayuntamiento de dicha ciudad, quien se hizo cargo de dicho servicio desde el 1.º de enero de 1956 utilizando desde esta fecha los locales que tenía destinados al mismo fin la empresa concesionaria «Aguas de León, S. A.», no implica la existencia de un consentimiento tácito prestado por el arrendador a la ocupación de tales locales por persona distinta del arrendatario; ya que, como ha declarado reiteradamente este Tribunal, el mero conocimiento de una situación no lleva consigo la aceptación de la misma por aquel a quien perjudique cuando no exista una actú que de manera concluyente e indubitada revele tal aceptación, la que no puede deducirse tampoco de la instancia que en 4 de febrero de 1957 dirigió el demandante al Ayuntamiento de León en súplica de que diese las órdenes necesarias para que las oficinas del Servicio «Aguas de León, S. A.» fuesen trasladadas del inmueble que ocupaban a fin de proceder a su derribo, porque de tal solicitud solamente puede deducirse, en buena lógica, que el arrendador conocía la ocupación de los locales por persona distinta de la de la Sociedad arrendataria, y su tolerancia hasta aquel momento, situación que quería dar por terminada fuese cualquiera la improcedencia del medio que empleara a tal fin, lo que carece de trascendencia en una negociación de carácter oficioso como la que el actor llevó a efecto y que en modo alguno puede constituir una ratificación al hecho ilegal de la introducción en la cosa arrendada de una persona distinta del arrendatario, ocupación que cuando no se realiza a virtud de un título legítimo da lugar a la resolución del contrato, conforme a la doctrina que este Tribunal ha venido proclamando;

CONSIDERANDO que, en razón a todo lo expuesto, procede declarar que la sentencia recurrida ha violado por falta de aplicación el artículo 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos derogada en sus causas segunda y tercera con las que se corresponden las segunda y quinta de la vigente, así como la doctrina legal que las interpreta, y por ello debe darse lugar al recurso interpuesto y a la estimación de la demanda.

FALAMOS: Que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto por don Cipriano García-Lubén Hurtado contra la sentencia dictada por la Audiencia Territorial de Valladolid con fecha 24 de noviembre de 1958, y en su consecuencia anulamos dicha sentencia y confirmamos la dictada por el Juez de Primera Instancia número 2 de León, que declaró haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento a que tal sentencia se refiere y condenó a los demandados a desalojar el edificio arrendado dentro del plazo legal, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verifican, con imposición a los demandados de las costas de la primera instancia y sin hacer mención especial de las causadas en la segunda ni en este recurso.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la «Colección Legislativa», pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—Juan Serrada Hernández.—Luis Vacas Andino.—Francisco Arias Rodríguez Barba.—Eduardo Ruiz Carrillo.—Bernabé Pérez Jiménez.

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Luis Vacas Andino, 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.

SALA QUINTA

Secretaría

Por el presente anuncio se hace saber, para conocimiento de las personas a cuya favor hubieren derivado o derivaren dere-

chos del acto administrativo impugnado y de quienes tuvieren interés directo en el mantenimiento del mismo, que por don José María Baena Rubio se ha interpuesto recurso contencioso-administrativo sobre resolución del Ministerio de la Gobernación de 2 de junio de 1961, sobre incompatibilidad entre el ejercicio de la Abogacía y el cargo de Inspector del Cuerpo General de Policía, pleito al que ha correspondido el número general 6.660 y el 176 de 1961 de la Secretaría del que suscribe.

Y para que sirva de emplazamiento a las referidas personas, con arreglo a los artículos 60 y 64, en relación con los 29 y 30, de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y con la prevención de que si no comparecieren ante la susodicha Sala de este Tribunal dentro de los términos expresados en el artículo 66 de la misma les parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho, se hace público, en cumplimiento de providencia de fecha 19 de septiembre de 1961.

Madrid, 25 de septiembre de 1961.—El Secretario, Ramón Pajarón.—4.121.

Por el presente anuncio se hace saber, para conocimiento de las personas a cuyo favor hubieren derivado o derivaren derechos del acto administrativo impugnado y de quienes tuvieren interés directo en el mantenimiento del mismo que por don Francisco Alonso Phillos se ha interpuesto recurso contencioso-administrativo sobre Resolución del Ministerio del Ejército de 14 de marzo de 1961 referente a la concesión de haberes como Sargento de la Policía Armada en situación de retirado y haberes en cuantía diferente a la señalada por el Consejo Supremo de Justicia Militar, pleito al que han correspondido el número general 6.466 y el 164 de 1961 de la Secretaría del que suscribe.

Y para que sirva de emplazamiento a las referidas personas, con arreglo a los artículos 60 y 64, en relación con los 29 y 30, de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y con la prevención de que si no comparecieren ante la susodicha Sala de este Tribunal dentro de los términos expresados en el artículo 66 de la misma les parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho, se hace público, en cumplimiento de providencia fecha 19 de septiembre de 1961.

Madrid, 23 de septiembre de 1961.—El Secretario, Ramón Pajarón.—4.095.

Por el presente anuncio se hace saber, para conocimiento de las personas a cuyo favor hubieren derivado o derivaren derechos del acto administrativo impugnado y de quienes tuvieren interés directo en el mantenimiento del mismo que por don Manuel García Conde se ha interpuesto recurso contencioso-administrativo sobre Resolución del Ministerio de la Gobernación de 4 de julio de 1961 sobre denegación de mejora de puesto en el Escalafón del Cuerpo General de Policía, pleito al que han correspondido el número general 6.563 y el 179 de 1961 de la Secretaría del que suscribe.

Y para que sirva de emplazamiento a las referidas personas, con arreglo a los artículos 60 y 64, en relación con los 29 y 30, de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y con la prevención de que si no comparecieren ante la susodicha Sala de este Tribunal dentro de los términos expresados en el artículo 66 de la misma les parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho, se hace público, en cumplimiento de providencia fecha 20 de septiembre de 1961.

Madrid, 22 de septiembre de 1961.—El Secretario, Ramón Pajarón.—4.096.

Por el presente anuncio se hace saber, para conocimiento de las personas a cuyo favor hubieren derivado o derivaren derechos del acto administrativo impugnado y de quienes tuvieren interés directo en el mantenimiento del mismo que por don Pedro Poyo Novo se ha interpuesto recurso contencioso-administrativo sobre Resolución de la Dirección General de Seguridad de 10 de junio de 1961 referente a incompatibilidad entre el ejercicio de la Abogacía y el cargo de Inspector del Cuerpo General de Policía, pleito al que han correspondido el número general 6.513 y el 168 de 1961 de la Secretaría del que suscribe.

Y para que sirva de emplazamiento a las referidas personas, con arreglo a los artículos 60 y 64, en relación con los 29 y 30, de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y con la prevención de que si no comparecieren ante la susodicha Sala de este Tribunal dentro de los términos expresados en el artículo 66 de la misma les parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho, se hace público, en cumplimiento de providencia fecha 19 de septiembre de 1961.

Madrid, 22 de septiembre de 1961.—El Secretario, Ramón Pajarón.—4.097.

Por el presente anuncio se hace saber, para conocimiento de las personas a cuyo favor hubieren derivado o derivaren derechos del acto administrativo impugnado y de quienes tuvieren interés directo en el mantenimiento del mismo que por don Joaquín Hernández Pardo se ha interpuesto recurso contencioso-administrativo sobre Resolución del Ministerio de la Vivienda de 12 de junio de 1961 referente a exclusión de incorporarse a la Escala General Administrativa, Rama Auxiliar, del citado Departamento, pleito al que han correspondido el número general 6.525 y el 170 de 1961 de la Secretaría del que suscribe.

Y para que sirva de emplazamiento a las referidas personas, con arreglo a los artículos 60 y 64, en relación con los 29 y 30, de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y con la prevención de que si no comparecieren ante la susodicha Sala de este Tribunal dentro de los términos expresados en el artículo 66 de la misma les parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho, se hace público, en cumplimiento de providencia fecha 19 de septiembre de 1961.

Madrid, 22 de septiembre de 1961.—El Secretario, Ramón Pajarón.—4.098.

Por el presente anuncio se hace saber, para conocimiento de las personas a cuyo favor hubieren derivado o derivaren derechos del acto administrativo impugnado y de quienes tuvieren interés directo en el mantenimiento del mismo que por don Francisco Rodríguez del Real se ha interpuesto recurso contencioso-administrativo sobre Resolución del Ministerio de la Vivienda de 12 de junio de 1961 referente a exclusión de incorporación a la Escala General Administrativa, Rama Auxiliar, del citado Departamento, pleito al que han correspondido el número general 6.520 y el 169 de 1961 de la Secretaría del que suscribe.

Y para que sirva de emplazamiento a las referidas personas, con arreglo a los artículos 60 y 64, en relación con los 29 y 30, de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y con la prevención de que si no comparecieren ante la susodicha Sala de este Tribunal dentro de los términos expresados en el artículo 66 de la misma les parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho, se hace público, en cumplimiento de providencia fecha 19 de septiembre de 1961.

Madrid, 22 de septiembre de 1961.—El Secretario, Ramón Pajarón.—4.099.

Por el presente anuncio se hace saber, para conocimiento de las personas a cuyo favor hubieren derivado o derivaren derechos del acto administrativo impugnado y de quienes tuvieran interés directo en el mantenimiento del mismo, que por don José Martínez Moreno se ha interpuesto recurso contencioso-administrativo sobre Resolución del Ministerio de Justicia referente a la negativa de ingreso en el Secretariado de la Administración de Justicia, Rama de Tribunales, por pertenecer al Cuerpo Administrativo de los Tribunales, pleito al que han correspondido el número general 6.431 y el 162 de 1961 de la Secretaría del que suscribe.

Y para que sirva de emplazamiento a las referidas personas, con arreglo a los artículos 60 y 64, en relación con los 29 y 30, de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y con la prevención de que si no comparecieren ante la susodicha Sala de este Tribunal dentro de los términos expresados en el artículo 66 de la misma les parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho, se hace público, en cumplimiento de providencia fecha 19 de septiembre de 1961.

Madrid, 22 de septiembre de 1961.—El Secretario, Ramón Pajaron.—4.100.

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

BARCELONA

En virtud de lo dispuesto por el señor Juez de Primera Instancia del Juzgado número 13, accidentalmente encargado del número 3 de esta ciudad, en providencia de esta fecha dictada en expediente de extravío de valores promovido por «R. Torrella y Cia., S. L.», por medio del presente se emplaza al tenedor de los títulos que se dirán para que dentro del término de nueve días pueda comparecer ante este Juzgado a usar de su derecho, habiéndose decretado la retención del capital e intereses correspondiente de dichos títulos, los cuales resultan ser de cincuenta acciones de importe nominal 25.000 pesetas, números 116.210/215, 124.149, 125.645, 125.662, 137.734/35, 145.763, 145.759, 145.431/432, 1.290.783/785, 386.421/422, 2.198.008/012 y 232.065/674, de la entidad «Unión Eléctrica Madrileña, S. A.»

Barcelona, a 28 de julio de 1961.—El Secretario, P. D., Antonio Costa.—7.526.

En virtud de lo dispuesto por el señor Juez de Primera Instancia número 15 de esta ciudad en providencia de esta fecha dictada en el juicio declarativo de mayor cuantía promovido por doña Francisca Vendrell Gellostra contra doña Francisca Vendrell Vidal y otros, sobre cese en la indivisión de finca urbana, se emplaza al demandado don Pedro Vendrell Vidal, cuyo paradero se ignora, para que dentro del término improrrogable de nueve días a contar de la publicación de la presente comparezca en los autos, personándose en forma, con la prevención que de no verificarlo le parará el perjuicio a que haya lugar en derecho.

Barcelona, 21 de septiembre de 1961.—El Secretario (ilegible).—7.527.

HOSPITALET

En virtud de lo dispuesto por el señor Juez de Primera Instancia de este partido, en resolución de esta fecha, dictada en procedimiento judicial sumario regulado por el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, promovido por don Mariano Ferrero Regales contra don José Morales Arangó, para hacer efectivo el crédito hipotecario de 500.000 pesetas, sus intereses al 7 por 100 anual y 100.000 pesetas más fijadas para costas, por el presente se

anuncia la venta en primera subasta, término de veinte días y precio de valoración que se dirá, la finca especialmente hipotecada, que se describe así:

«Edificio en construcción destinado a residencia de turismo, compuesto actualmente sólo de una planta, de superficie quinientos cincuenta metros cuadrados, rodeada de jardín, que ocupa en junto un solar, parte píos y parte algarrobos, situado en el término municipal de Castelfelers, de superficie 1.967 metros 40 decímetros cuadrados, equivalentes a 52.075 palmos 80 centímetros de otro; de los cuales 1.164 metros 5 decímetros, equivalentes a 44.608 palmos 91 centímetros, son edificables, siendo el resto vial y destinado a la ampliación de la carretera de Barcelona a Santa Cruz de Calafell, y linda por el Norte y por el Este con finca de don Salvador Biscarri Guinot y don Juan y don Salvador Biscarri Amat; por el Sur, dando fachada a la carretera de Barcelona a Santa Cruz de Calafell, y por el Oeste, con mayor finca de que es resto la que se describe, propia hoy de don Jaime Minguet. Inscrita en el Registro de la Propiedad de este partido al tomo 659, antes 1.375 del archivo, libro 44 del Ayuntamiento de Castelfelers, folio 12, finca número 4.051, inscripción segunda.»

La subasta tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado el día 31 de octubre próximo, a las once horas, haciéndose constar que los autos y la certificación de la regla cuarta están de manifiesto en Secretaría; que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes al crédito del actor continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate; que servirá de tipo para la subasta el pactado en la escritura de constitución de hipoteca o sea la cantidad de 700.000 pesetas y que no se admitirá postura alguna que sea inferior a dicho tipo; que a excepción del demandante, los demás postores deberán consignar en la Mesa del Juzgado o en el establecimiento destinado al efecto el diez por ciento del tipo para tomar parte en la misma.

Dado en Hospitalet a 16 de septiembre de 1961.—El Secretario, José María Tarrés.—7.509.

MADRID

En virtud de providencia de hoy, dictada en el juicio ejecutivo especial seguido por el Banco Hipotecario de España contra don Juan Piqueras Belmonte, en reclamación de un préstamo hipotecario, se saca a la venta en pública subasta, por primera vez, al finca hipotecada, trozo de tierra dedicado a huerta denominada «Huerta de Piqueras», en el paraje de La Nava, del término municipal de Albacete, de dos hectáreas 83 áreas y 83 centiáreas, cuya subasta tendrá lugar, doble y simultáneamente, en la Sala Audiencia de este Juzgado de Primera Instancia número 1, Decano de Madrid, sito en la calle del General Castaños, número 1, y en la del de Igual clase de Albacete el día veintidós de noviembre próximo, a las once y media de su mañana, previniéndoles a los licitadores:

1.º Que el tipo del remate es el de cincuenta mil pesetas, fijado al efecto en la escritura de préstamo, no admitiéndose posturas que no cubran las dos terceras partes de dicho tipo.

2.º Que para tomar parte en la subasta deberán consignar previamente el 10 por 100 del indicado tipo, sin la que no serán admitidos.

3.º Que los títulos supeditados por certificación del Registro se encuentran de manifiesto en esta Secretaría, debiendo

conformarse con ellos los licitadores, no teniendo derecho a exigir ningunos otros; y

4.º Que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Dado en Madrid a veintitrés de septiembre de mil novecientos sesenta y uno. El Juez de Primera Instancia e Instrucción, Miguel Granados.—El Secretario, José de Molinae.—4.145.

Por el presente, que se expide cumpliendo lo dispuesto por el Juzgado de Primera Instancia número cinco de Madrid en los autos promovidos al amparo del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, a instancia del Procurador señor Mantola, en nombre y representación de don Fermín García París, contra doña Felisa Rodríguez Sánchez, asistida de su esposo, se anuncia a la venta en pública subasta de nuevo por tercera vez la siguiente

«Casa en esta capital, calle de doña Berenguela, número 52, hoy 70, del barrio de la Colmenares, llamado hoy de San Isidro. Consta de planta baja y otras dos encima, cuyos linderos son: por su frente, o fachada, al Sur, con la calle de Doña Berenguela, en línea de 15 metros; por la derecha, entrando, o sea en Este, en línea de 15 metros, con terreno de doña Teresa Calvo; por la izquierda, al Oeste, con terrenos de don Mariano Revilla, en línea también de 15 metros. Comprende una superficie de doscientos treinta y seis metros y veinticinco decímetros cuadrados, equivalentes a tres mil cuarenta y dos pies noventa décimas de pie, todo cuadrados.»

Valorada en la escritura de préstamo base de estos autos en la suma de trescientas treinta 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 uno, se ha señalado el día seis de noviembre próximo, a las doce horas; que la subasta se celebrará sin sujeción a tipo, admitiéndose cualquier postura; 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 del tipo de valoración rebajado en un 25 por 100; 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 los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor, continuarán subsistentes y sin cancelar, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate, el cual podrá hacerse a calidad de ceder.

Dado en Madrid a ocho de septiembre de mil novecientos sesenta y uno.—El Juez de Primera Instancia (ilegible).—El Secretario (ilegible).—7.562.

En virtud de providencia del día de hoy, dictada por el señor don José Beguiristain y Eguliaz, Juez de Primera Instancia número 25 de esta capital, en auto ejecutivo sumario promovidos por don César Meras Vázquez, hoy sus herederos, contra don Senén Sancho Villagroy, sobre cobro

de crédito, se saca a la venta en pública y segunda subasta la siguiente:

Casa, que constituye siete viviendas, con fachada a la calle de Vizconde de Arlesón, por donde le corresponde el número 27. Ha sido edificada sobre una parcela de terreno o solar en término municipal de Vallecas, sitio denominado barrio del Pícazo, que ocupa una superficie de 156 metros 25 decímetros, todos cuadrados, equivalentes a 2,012 pies 50 décimos de pie, todos cuadrados, y linda: Oeste y frente, en línea de 6,25 metros, con la expresada calle; Este o fondo, en igual línea de 6,25 metros, con terrenos propiedad de don Antonio Martínez; Sur o derecha, en línea de 25 metros, con la parcela número 2 del plano parcelario de la finca de origen, y Norte o izquierda, en línea de 25 metros, con terrenos propiedad de don Antonio Martínez. Es la parcela número 1. Ocupa lo edificado 111,55 metros cuadrados.

Para el remate se ha señalado el día 10 de noviembre próximo y hora de las doce de su mañana en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en la calle del General Castaños, número 1, y regirán las siguientes condiciones:

1.ª Servirá de tipo la cantidad de ciento doce mil quinientas pesetas, setenta y cinco por ciento del que sirvió para la primera subasta.

2.ª No se admitirán posturas inferiores a dicho tipo.

3.ª Para tomar parte en la subasta deberán los licitadores consignar previamente, sobre la mesa del Juzgado o en la Caja General de Depósitos, el diez por ciento de dicho tipo, sin cuyo requisito no serán admitidos.

4.ª 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, y se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación, sin tener derecho a exigir ninguna otra.

5.ª Las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes al crédito del actor continuarán subsistentes, aceptándolos el rematante y quedando subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Dado en Madrid a 23 de septiembre de 1961.—El Juez (ilegible).—El Secretario (ilegible).—7.529.

Don Luis Cabrerizo Botija, Juez de Primera Instancia número 8 de esta capital.

Por el presente y para general conocimiento se hace saber que en el juicio universal de quiebra de la Entidad «Zurro Hermanos, S. L.», que se tramita ante este Juzgado, se ha señalado el día treinta de octubre próximo, a las cinco de la tarde, para la celebración en la Sala Audiencia de la oportuna Junta general de acreedores, a fin de dar cuenta en ella de determinados hechos ocurridos, en relación con la Sindicatura de dicha quiebra y proceder a la sustitución de los síndicos don José María Segura Ferns y don José Luis Artigaga Leal, que han renunciado sus cargos.

Y para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», a fin de que sirva de citación en forma a los acreedores de la Entidad quebrada que se hallen en ignorado domicilio, se expide el presente en Madrid a 22 de septiembre de 1961.—El Juez, Luis Cabrerizo Botija.—El Secretario.—7.566.

Por el presente y en virtud de providencia dictada con esta fecha por el señor Juez de Primera Instancia número 14 de esta capital, en los autos de procedi-

mientos especial sumario de la Ley Hipotecaria, promovidos a nombre de don Bernardo Madiedo Valdés y doña María Hermosinda y doña Verena Rodríguez Rodríguez, contra don José María Vargas García, sobre reclamación de un crédito hipotecario, se saca a la venta en pública subasta, por tercera vez, término de veinte días y sin sujeción a tipo, la siguiente:

«Finca integrada por nueve plantas, a partir de la primera inclusive, sin contar la baja ni las dos de sótanos, con un total de dieciocho cuartos o viviendas, de la casa letra A, de la avenida del Mediterráneo, con vuelta a la calle de Sánchez Barcáiztegui, de esta capital. Linda: por su frente, con la carretera de Valencia o avenida del Mediterráneo, en línea de once metros ochenta centímetros; izquierda, entrando, en línea de once metros ochenta centímetros, con la calle de Sánchez Barcáiztegui; estas dos líneas forman un chaflán de cinco metros ochenta centímetros; derecha, con línea letra B, de la misma avenida, propiedad del señor Vargas García, en línea de diez metros diez centímetros, y fondo, en línea de diez metros diez centímetros, con línea de la Compañía «Hemice, S. A.». Tiene de superficie ciento sesenta y tres metros cuadrados veintiséis decímetros, también cuadrados, equivalentes a dos mil ciento dos pies setenta y ocho centímetros de otro, también cuadrados. Representa el ochenta por ciento de la totalidad del inmueble del que forma parte, y con esta cuota participa en los elementos comunes del mismo».

Para cuyo acto de la subasta que habrá de tener lugar en el local del Juzgado de Primera Instancia número 14 de esta capital, sito en la calle del General Castaños, número 1, se ha señalado el día 2 de noviembre próximo, a las doce horas, anunciándose por medio del presente y previniéndose: Que para tomar parte en la subasta deberán consignar previamente los licitadores la cantidad de doscientas veinticinco mil pesetas, por lo menos, cuya cantidad es el diez por ciento del tipo que sirvió de precio para la segunda: Que las posturas podrán hacerse a calidad de ceder el remate a un tercero: Que la certificación del Registro a que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, estará de manifiesto en Secretaría para su examen, con los autos, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación, sin que tenga derecho a exigir otra, y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, a crédito de los actores continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos; sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Y para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», se expide el presente en Madrid a quince de septiembre de mil novecientos sesenta y uno.—El Juez, Juvencio Escribano.—El Secretario, Manuel Comellas.—7.567.

Don Luis Cabrerizo Botija, Magistrado, Juez de Primera Instancia del Juzgado número 8 de Madrid.

Hago saber: Que en este Juzgado de mi cargo se sigue expediente sobre declaración de herederos abintestato por fallecimiento de don Cornelio Salz Salz, de estado soltero, hijo de don Isidro Salz Gómez y de doña Petra Salz Salz, natural de Renedo de Briceia, de sesenta y dos años de edad, a instancia de su hermano don Juan Salz Salz, a fin de que en unión de sus hermanos de doble vínculo doña Oblidia, don Lino, don Calixto, doña Trinidad, don Francisco, don Juan y don Severiano, se les declare únicos y universales herederos de dicho causante, que falleció en esta capital el día 22 de marzo del corriente año.

Y de conformidad con lo que preceptúa el artículo 984 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se anuncia el expresado trámite para que los que se crean con igual o mejor derecho a la herencia de don Cornelio Salz Salz comparezcan ante este Juzgado en término de treinta días a partir de la publicación del presente para hacer uso del citado derecho que le correspondiera.

Dado en Madrid, a 21 de septiembre de 1961.—El Juez, Luis Cabrerizo.—El Secretario (ilegible).—7.530.

En el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Madrid se sigue procedimiento con el número 209 de 1961, a instancia de doña María Paz Martín Vegas, representada por el Procurador señor Sánchez Poves, contra don Antonio Polo Ruiz, que se halla en ignorado paradero, sobre ejecución de la sentencia dictada por el Tribunal Eclesiástico en procedimiento sobre separación conyugal de ambos esposos, en los que se ha dictado providencia con fecha 20 de junio próximo pasado, que en su parte esencial dice como sigue:

«Providencia.—Juez: señor Esteva Pérez, Juzgado de Primera Instancia número 10, Madrid, a 20 de junio de 1961. Por repartido a este Juzgado el anterior escrito con el poder y certificación que acompaña del Tribunal Eclesiástico, con los que se forme el oportuno procedimiento, teniéndose por parte en el mismo a nombre de doña Maira Paz Martín Vegas al Procurador don Alfonso Sánchez Poves, con quien se entiendan en tal representación las sucesivas actuaciones. Con entrega de copias de dicho escrito, poder y certificación, que al efecto presentará el Procurador, haga saber la existencia de este procedimiento de ejecución de aquella sentencia al marido de expresada señora, don Antonio Polo Ruiz, para que pueda comparecer en el mismo dentro del término de diez días y exponer en su caso lo que convenga a su derecho, y para el cumplimiento de este acuerdo requiriese a la parte actora con objeto de que designe el domicilio actual del don Antonio, o solicite, en otro supuesto, la forma en que ha de hacerse la notificación...»

Y habiéndose manifestado por la representación de la parte actora que desconoce el paradero de don Antonio Polo Ruiz, por providencia de esta fecha se ha acordado hacerle la notificación acordada por medio del presente, que será publicado en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, a 18 de septiembre de 1961.—El Secretario (ilegible).—Visto bueno: el Juez, Esteva Pérez.—7.538.

En este Juzgado de Primera Instancia número 12, Secretaría de don Luis de Gasque, se tramitan autos de procedimiento sumario al amparo de la Ley Hipotecaria, promovidos por el Procurador don Santos de Gandarillas en nombre de don José Maldonado López y doña Mercedes de Fortuny Salazar, contra doña María Francisca Jáuregui y Gil Delgado, en reclamación de dos préstamos de cuatrocientas mil pesetas y ciento cincuenta mil pesetas dados con garantía de la siguiente:

Finca.—En Madrid, villa de dos plantas en término de esta capital, antes Chamartín de la Rosa, segunda sección a los efectos hipotecarios, manzana 74 de la Ciudad Lineal, letra H, números 3 y 4, con fachada a la calle de Añastro, llamada antes de Triviño por la que está actualmente señalada con el número 3, distribuida en habitaciones con cuarto de baño, garaje y calefacción central, que mide 14 metros de fachada y 8,50 metros de fondo, o sea 19 metros cuadrados de superficie, a los que hay que sumar 17 metros cuadrados que mide un mirador situado junto a la fachada posterior del edificio. El resto del terreno con el que linda por los cuatro

puntos cardinales el edificio descrito está destinado a jardín. Linda: al Sur, que es su fachada, en línea recta de 20 metros, con la calle llamada Anastro, antes Triviño; al Oeste o derecha entrando, con pareja de terreno del Excmo. Sr. Duque de la Unión de Cuba; al Norte o testero, en línea recta de 19.83 metros, con hotel de doña Josefa Benítez, y al Oeste, izquierda entrando, en línea recta de 39.86 metros, con terreno de la excelentísima señora dona Amalia Romea. Afecta la forma de un cuadrilátero y encierra entre sus lados una superficie plana horizontal de 792 metros 55 decímetros cuadrados, equivalentes a 10.200 pies cuadrados con 4 décimos de otro. Inscrita en el Registro de la Propiedad al folio 206 del tomo 181 del archivo, libro 28 de la sección 2.ª de Chamartín de la Rosa, finca número 327 duplicado.

En dichos autos, a instancia de la parte actora, se ha acordado sacar a la venta por segunda vez y en pública subasta la finca hipotecada, habiéndose señalado para la celebración del remate el día 21 de noviembre próximo, a las doce de su mañana, en la Sala audiencia de este Juzgado, sita en el piso segundo de la casa número 1 de la calle del General Castaños, de esta capital.

Se tomará como tipo para la subasta la cantidad de 900.000 pesetas, rebajado el 25 por 100 del tipo que sirvió de base para la primera.

No se admitirá postura que no cubra el expresado tipo y los licitadores, para tomar parte en la subasta deberán consignar previamente una cantidad igual por lo menos al 10 por 100 de dicho tipo.

La consignación del precio se efectuará dentro de los ocho días siguientes a la aprobación del remate.

Que los títulos, sumidos por certificación del Registro, se hallan de manifiesto en Secretaría a disposición de los licitadores, que deberán conformarse con ellos, sin derecho a exigir otros.

Que las cargas y gravámenes anteriores al crédito ejecutado y las preferentes, si las hubiere, continuarán subsistentes y sin cancelar, entendiéndose que el rematante las acepta, quedando subrogado en las responsabilidades de las mismas, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Y para conocimiento del público, mediante su inserción en el «Boletín Oficial del Estado», se exhibe el presente en Madrid, a 25 de septiembre de 1961.—El Secretario, Luis de Gueque.—Visto bueno: el Juez (legible).—7.528.

En virtud de lo acordado en providencia de esta fecha dictada por el ilustrísimo señor don Carlos de la Cuesta y Rodríguez de Valcárcel, Magistrado, Juez de Primera Instancia número 21 de Madrid, en los autos de procedimiento judicial sumario a que se refiere el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, promovidos por don Francisco Fernández Martín, contra don Ignacio Gisbert Martínez, hoy sus herederos, sobre reclamación de un préstamo hipotecario, se saca a la venta en pública subasta, por tercera vez, el siguiente:

«Piso primero número 1, exterior, de la casa número 8 de la calle Mira el Río Baja, de esta capital. Comprende una superficie aproximada de cuarenta y tres metros treinta decímetros cuadrados, y linda: frente, pasillo; derecha, entrando, calle de Mira el Río Baja; izquierda, piso primero, número 2, interior, y espalda, casa número 6, de la calle de Mira el Río Baja. El W. C., situado entre el corredor y el piso interior primero, número 2, es común de este piso y del que se acaba de describir. La cuota de su propietario en los elementos comunes del inmueble a los efectos del artículo 396 del Código Civil y párrafo tercero del artículo 398, digo octavo de la Ley Hipotecaria, es de diez enteros por ciento en el valor total de aquéllos. Inscrito en el Re-

gistro de la Propiedad número 3 de esta capital.

La referida subasta tendrá lugar en la sala audiencia de este Juzgado, sito en la casa número 1 de la calle del General Castaños, de Madrid, el día 19 de noviembre próximo, a las once horas, bajo las siguientes condiciones:

Primera.—Dicho piso sale a subasta por tercera vez, sin sujeción a tipo.

Segunda.—Para tomar parte en el acto deberán consignar previamente los licitadores en la Mesa del Juzgado o en el establecimiento público destinado al efecto, por lo menos el diez por ciento de la cantidad de ciento cinco mil pesetas, que sirvió de tipo para la segunda subasta, sin cuyo requisito no serán admitidos.

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 la Secretaría de este Juzgado; se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación y que las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes al crédito del actor continuarán subsistentes, entendiéndose también 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 20 de septiembre de 1961, para su publicación con veinte días hábiles, por lo menos, de antelación al señalado para la subasta, en el «Boletín Oficial del Estado».—El Secretario, por sustitución, Diego Uceda.—Visto bueno: El Juez, Carlos de la Cuesta.—7.502.

PEÑARANDA DE BRACAMONTE

Don José Moreno y Moreno, Juez de Primera Instancia de la ciudad y partido de Peñaranda de Bracamonte.

Por el presente hace saber: Que en el juicio declarativo ordinario de menor cuantía registrado al número 16 de 1961, y del que se hará mención, se ha dictado por este Juzgado la sentencia cuyo encabezamiento y parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

«Sentencia.—En la ciudad de Peñaranda de Bracamonte, a trece de septiembre de mil novecientos sesenta y uno, el señor don José Moreno y Moreno, Juez de Primera Instancia de la misma y su partido, habiendo visto los presentes autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía, sobre nulidad de las operaciones particionales practicadas a la defunción de don Pablo Cortés García, seguidos a instancia de don Ricardo Martín Ruano, mayor de edad, casado, jornalero y vecino de Huerta, representado por el Procurador don Félix Nodal Navarro y dirigido por el Abogado don Alfredo José Marcos Rodríguez, contra doña Nicolasa Barbero García, sin profesión especial; su esposo, don Tomás García Cortés y don Gumerindo García Arias, mayores de edad, agricultores estos últimos, y todos vecinos de Huerta, representados por el Procurador don German Díaz Bruno y defensores por el Letrado don Carlos Gutiérrez de Zaballón; y contra doña Brígida Barbero Cortés, mayor de edad, sin profesión especial; doña Paz Rodríguez, mayor de edad, sin profesión especial, y su marido y representante legal, don Agustín Barbero García; don Antonio Barbero García, don Pascasio Barbero García, don Agustín Barbero García, mayores de edad, labradores; don Máximo García Arias, mayor de edad, soltero, labrador; doña Beatriz García Arias, mayor de edad, casada, y su marido, don Teodoro Arias García; doña Engracia Barbero García y su marido, don Bertoldo Sánchez García, mayores de edad; don Antonio Arias García, mayor de edad, soltero, agricultor, vecinos de Huerta; doña Juana Palomero García, mayor de edad, viuda y vecina de Madrid, con domicilio en la calle de la

Luna, número 19; don Lorenzo Cortés Martín, mayor de edad, casado, jornalero y vecino de Alistejada; don Elcercio Barbero García, mayor de edad, casado, obrero y vecino de Royan; don Bernardo Isidoro Miguel, mayor de edad, casado, labrador y vecino de Cordovilla; doña Manuela Miguel Sánchez, mayor de edad, casada, y su esposo, don Juan Miguel García, vecinos de Cordovilla; doña Cipriana Sánchez Galocha, mayor de edad, casada, y su marido, don Santiago Pérez Herero, vecinos de Villoria; doña Lucía Galocha García, mayor de edad, casada, y su marido, don Salvador Pérez Caspe, vecinos de Babilafuente; don Miguel García Arias, mayor de edad, casado, jornalero, vecino de Calvarrasa de Arriba; doña Faustina García Arias y su marido, don José Delgado, mayores de edad y vecinos de Calvarrasa de Abajo; doña Dominica García García y su marido, don Bolusiano García Curto, mayores de edad y vecinos de Salamanca, calle Pinzones, número 2; doña Francisca Ruaro Carabias y su marido, don José Martín Miguel, mayores de edad, vecinos de Galates, y don Francisco García Arias, mayor de edad, casado, vecino de Madrid, paseo de la Dirección, 280, encontrándose todos ellos en situación de rebeldía por no haber comparecido en autos, y litigando el demandante en concepto de pobre por tener concedido el beneficio legal de pobreza para ello.

FALLO. Que estimando la demanda promovida por el Procurador señor Nodal Navarro en nombre y representación de don Ricardo Martín Ruano, debo declarar y declaro que procede la rescisión de las operaciones particionales realizadas por el albacea testamentario don Antonio Arias García, protocolizadas ante el Notario de Salamanca don Hipólito Sánchez Velasco con fecha 24 de diciembre de 1959, por lesión sufrida por el legatario demandante al no adjudicársela el legado definido en la cláusula cuarta del testamento otorgado por don Pablo Cortés García, continuando a los demandados a estar y pasar por esta declaración, quienes podrán optar entre indemnizar el daño o consentir que se proceda a una nueva partición dando validez al legado establecido en la cláusula antes referida. Todo ello en virtud de los anteriores fundamentos y sin hacer expresa imposición de costas. Dicha sentencia fue publicada en el mismo día de su fecha.

Y para que sirva de notificación en forma a los demandados rebeldes, se expide el presente edicto en Peñaranda de Bracamonte a 25 de septiembre de 1961.—El Juez, José Moreno.—El Secretario (legible).—4.107.

SABADELL

En virtud de lo acordado por el señor Juez de Primera Instancia de esta ciudad y su partido, en los autos del procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, que se siguen en este Juzgado a instancia de la Caja de Ahorros de Sabadell, contra doña Teresa Gracia Almoracid y don Lorenzo Llobet Gracia; por la presente se anuncia la venta en pública subasta, por segunda vez, término de veinte días, y tipo el fijado en la escritura de constitución de hipoteca, con la rebaja del 25 por 100, de las siguientes fincas, especialmente hipotecadas:

1.ª Un edificio señalado con los números doscientos cincuenta y seis, doscientos cincuenta y ocho y doscientos sesenta en la calle de las Tres Cruces, de esta ciudad de Sabadell, compuesto de una cuadra lateral y una casa habitación, divididos por un patio y un pasillo central, que tiene salida a la calle Tres Cruces, al cual da frente, y ocupan aproximadamente la mitad de la edificación, estando el resto por otra cuadra, en todo su largo y ancho, con un patio al detrás de dicha cuadra; ocupando lo edificado

la superficie total de ochocientos trece metros y cincuenta y un decímetros cuadrados, y el patio ciento cincuenta y ocho metros y un decímetros, o sea, una cabida total, edificación y patio, de novecientos setenta y un metros y noventa y un decímetros, aproximadamente; que linda, por su frente, Norte, con la calle de las Tres Cruces; por la derecha, entrando, Poniente, con finca de Jaime Vidal Viñas, en parte, y el resto con los patios de las casas números 365, 367, 369 y parte del número 371 de la calle de Covadonga; por la izquierda, Este, con finca de don Juan Maquet, y por detrás, Sur, con los patios de las casas números 17, 19, 21, 23 y 25 de la calle de Conde de Borrell, inscrita en el Registro de la Propiedad de este partido al tomo 807, libro 404, de Sabadell, tomo 192, finca 5.832 triplicado, inscripción 11.

Precio por el que sale a esta subasta: cuatrocientas cincuenta mil pesetas.

2.ª Casa señalada con el número trescientos sesenta y cinco, en la calle de Covadonga de esta ciudad, compuesta de planta baja y tin piso y un pequeño patio al detrás, que tiene cuatro metros y medio de ancho por veintinueve de fondo, formando la total superficie de noventa y cuatro metros y cincuenta centímetros cuadrados; que linda, por su frente, Poniente, con la calle de Covadonga; por la derecha, entrando, Sur, con otra casa de la misma procedencia que la presente; por la izquierda, Norte, con finca de don Antonio Renóm, en parte y parte con la de don Jaime Vidal Viñas, y por detrás, con otra finca de dicha herencia. Inscrita en el mencionado Registro al tomo 821 del Archivo, libro 332 de Sabadell, folio 111, finca número 9.001, inscripción primera.

Precio por el que sale a subasta: cincuenta y dos mil quinientas pesetas.

3.ª Otra casa señalada con el número trescientos sesenta y siete en la calle de

Covadonga, de esta ciudad de Sabadell, compuesta solamente de bajos y un patio detrás, que tiene un ancho de cuatro metros y medio, por un fondo de veintinueve metros que forma la total superficie de noventa y cuatro metros y cincuenta centímetros cuadrados; linda por su frente, Poniente, con la calle de Covadonga; por la derecha, entrando, Sur, con casa de la misma herencia; por la izquierda, Este, con otra de igual procedencia, y por detrás, Este, con otra de la misma herencia. Inscrita en el Registro indicado, en el tomo 575 del Archivo, libro 216 de Sabadell, folio 117 vuelto, finca número 5.922, inscripción segunda.

Precio por el que sale a esta subasta: cincuenta y dos mil quinientas pesetas.

Para el acto del remate se ha señalado el día siete de noviembre próximo, y hora de las once, en la Sala Audiencia de este Juzgado, previniéndose a los señores licitadores:

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

2.º Que servirá de tipo para la subasta el expresado en cada finca, y no se admitirán posturas que sean inferiores al mismo; y que para tomar parte en la subasta, deberán consignar previamente en la mesa del Juzgado o en el establecimiento destinado al efecto, el 10 por 100 efectivo, por lo menos, del tipo que sirva de base a la subasta, sin cuyo requisito

no serán admitidos, y cuyas consignaciones se devolverán a sus respectivos dueños acto continuo del remate, excepto la que corresponda al mejor postor.

Sabadell, veintinueve de septiembre de mil novecientos sesenta y uno.—El Secretario.—4.154.

EDICTOS

Juzgados civiles

En virtud de lo acordado por el señor Juez de Instrucción de este partido con esta fecha en el sumario que instruye este Juzgado con el número 84 de 1959 por apropiación indebida, por medio de la presente, que se insertará en el «Boletín Oficial del Estado» y en el de esta provincia, se notifica la terminación de dicho sumario acordada por auto de fecha 4 de abril pasado, al procesado Joaquín Serrano Miranda, natural de Sevilla, y vecino que fué de Isla Cristina, donde tuvo anteriormente su domicilio, en calle San Francisco, fonda Manolita, de veintiseis años, soltero, camarero, y que últimamente se encontraba en la Legión, 2.ª Bandera del Tercio Gran Capitán, I de la Legión, desconociéndose su paradero actual; y al propio tiempo se le emplaza para que en el término de cinco días y por medio de Abogado y Procurador que le defienda y represente, comparezca ante la Ilustrísima Audiencia Provincial de Huelva, cuyos profesionales podrá designar dentro del término del emplazamiento, bajo apercibimiento de que en otro caso le serán nombrados en turno de oficio.

Y para que sirva de notificación y emplazamiento, expido y firmo la presente en Ayamonte a veintiocho de agosto de mil novecientos sesenta y uno.—El Secretario, Tomás Rodríguez.—3.403.

V. Anuncios

MINISTERIO DE JUSTICIA

Audiencias Territoriales

LA CORUÑA

Se hace público haberse iniciado el expediente sobre la devolución de la fianza que tenía constituida don Antonino Rodríguez para garantizar el ejercicio de su profesión de Procurador de los Tribunales en la ciudad de Lugo, contra la que pueden formularse reclamaciones ante el Juzgado de Primera Instancia de dicha ciudad, dentro del plazo de seis meses, contados desde el siguiente día al de la inserción del presente.

La Coruña, 9 de septiembre de 1961.—El Secretario de Gobierno, Ramón Malz Bermejo.—7.512.

MINISTERIO DE HACIENDA

Tribunales de Contrabando y Defraudación

ALAVA

Desconociéndose el actual paradero de José Ramírez, titular del carnet de Pasajeros número C/707.384, expedido por el Automóvil Club de Francia, encartado en

el expediente número 23 de 1960, se le hace saber que el Ilmo. Sr. Presidente de este Tribunal, en el expediente indicado, instruido por aprehensión de un automóvil, marca «Citroen», matrícula francesa número 356-BG-64, que ha sido valorado en 10.000 pesetas y aforado en 9.980 pesetas, ha dictado providencia, en cumplimiento de lo establecido en el apartado 1) del artículo 75 de la vigente Ley de Contrabando y Defraudación, calificada, en principio, la supuesta infracción como de mínima cuantía y, por tanto, de la competencia de la Presidencia de este Tribunal, debiendo tramitarse las actuaciones con arreglo al procedimiento señalado en el artículo 78 de dicha Ley.

Lo que se publica advirtiéndosele que contra dicha providencia puede interponer, durante el día siguiente al de la publicación de esta notificación, recurso de súplica ante el Ilmo. Sr. Presidente de este Tribunal.

Una vez firme la providencia determinadora de que por su cuantía la infracción perseguida en el expediente indicado es de mínima cuantía, cuyo conocimiento y sanción corresponden al Ilmo. Sr. Presidente de este Tribunal, se le requiere para que, con arreglo a lo establecido en el artículo 78, apartado primero, del vigente texto refundido de la Ley de Contrabando y Defraudación, presente, antes

de que finalice el plazo de cinco días, a partir del de la publicación de esta notificación, la prueba documental que interese a la defensa de sus derechos.

Lo que se publica en el «Boletín Oficial del Estado» para conocimiento del interesado.

Vitoria, 25 de septiembre de 1961.—El Secretario del Tribunal, José María Rodríguez.—Visto bueno, el Delegado de Hacienda, Presidente, Antonio López Linares.—4.080.

Desconociéndose el domicilio en España de George Breman Ronald, con residencia en Penshurst (Australia), encartado en el expediente de defraudación número 1 de 1961, se le hace saber que el Ilustrísimo señor Presidente de este Tribunal, en el expediente indicado, instruido por aprehensión de una motocicleta, marca «Innocenti» 150 LD, matrícula italiana EE.6985, que ha sido valorada en 4.000 pesetas y aforada en 3.194 pesetas, ha dictado providencia, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 75, apartado primero de la vigente Ley de Contrabando y Defraudación, calificada, en principio, la supuesta infracción como de mínima cuantía y, por tanto, de la competencia de la Presidencia de este Tribunal, debiendo tramitarse las actuaciones