

## IV. Administración de Justicia

### TRIBUNAL SUPREMO

#### SALA PRIMERA

##### Sentencia

En la villa de Madrid a 22 de marzo de 1961; en los autos incidentales sobre revisión de aumentos de renta de local de negocio, promovidos en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de esta capital, y seguidos en apelación ante la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid por don Manuel Sierra Sierra, mayor de edad, vaquero y de esta vecindad, contra doña Victoria Nadador Corral, mayor de edad, viuda, sin profesión especial y de la misma vecindad; pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto por el demandante, representado por el Procurador don José Granados Weil con la dirección del Letrado don Manuel Valoso Rodríguez; habiendo comparecido en este Tribunal Supremo la demandada y recurrida, representada y defendida, respectivamente, por el Letrado don Félix Quesada y Mas y el Letrado don Felipe Moreno González; y fallecido dicho Procurador señor Quesada, ha sido sustituido en la representación de la recurrida por el Procurador don Santos de Gandarillas Calderón:

**RESULTANDO** que por medio de escrito de fecha 5 de marzo de 1957, presentado a reparto el siguiente día 6, el Procurador don José Granados Weil, en nombre y representación de don Manuel Sierra Sierra, dedujo ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Madrid demanda incidental contra doña Victoria Nadador Corral, alegando sustancialmente los siguientes hechos:

Primero. Que con fecha 1 de mayo de 1953 se suscribió u otorgó entre la demandada, como propietaria, y el demandante, como arrendatario, el contrato de arrendamiento por el que aquella cedía a éste el uso del local de negocio sito en Madrid, carretera de Andalucía, kilómetro 6.500, compuesto, según se hace constar al dorso de dicho contrato, de «un despacho de leche, un dormitorio, cocina y establo con 20 plazas»; dicho contrato se pactó por tiempo indefinido y precio de 6.500 pesetas anuales, pagadas por meses.

Segundo. Que el referido local de negocio fue construido en el año 1953, dándose además la circunstancia de que el demandante fué su primer arrendatario, ya con anterioridad al referido contrato dicho local estaba ocupado por la propia demandada y propietaria, doña Victoria Nadador, y sin interrupción desde la fecha de su construcción; que con anterioridad a la construcción del local de negocio arrendado al demandante, la demandada construyó una vivienda y cobertizo para cuadras en el solar; esta vivienda y cobertizo cuya fecha de construcción no podía precisarse exactamente esta parte, nada tienen que ver con el local que a él se le arrendó y fueron ocupados ininterrumpidamente por la demandada; la vivienda la sigue aún ocupando, y el cobertizo o cuadra (no arrendado al actor) fué habilitado por ésta entre los años 1954 y 1955 para viviendas, que arrendó a distintas personas; que hasta el mes de mayo de 1953, doña Victoria Nadador ocupó todas las edificaciones y

ejerció la industria de vaquería, la que, al parecer, puso a nombre de don Patricio Díaz, persona con la que convivía maritalmente en dicha finca desde el primer momento; industria que ejercieron, primero, en el cobertizo, cuadra o establo primitivamente construido, y luego también en el establo construido posteriormente y fué el arrendado al demandante, quedando con ello bien claro que había habido dos establos sin posibilidad de confusión y que lo arrendado al actor había sido construido con posterioridad a 1 de enero de 1952, ya que su construcción data del año 1943; quedando también bien claro que el demandante ha sido el primer arrendatario de dicho local; que el precio del arrendamiento fué libremente pactado entre ambas partes, ya que por las circunstancias dichas no estaba sujeto a ninguna limitación legal, dándose además la circunstancia de que el líquido imponible de toda la finca en la fecha del arriendo, y aún posteriormente hasta el año 1955, era de 290 pesetas.

Tercero. Que hasta el mes de octubre inclusive del año 1956, el demandante vino pagando por el local de negocio de autos la renta pactada en el contrato, o sea la cantidad de 550 pesetas mensuales, sin que por la demandada se intentase elevarle dicha renta, ni repercutirle aumento alguno.

Cuarto. Que el demandante, siguiendo ya la costumbre establecida, por no pasarle la demandada los recibos al cobro, procedió a girar a la demandada la renta del local de negocio correspondiente al mes de noviembre de 1956, por el mismo importe de 550 pesetas, giro que le fué rehusado por la demandada, cosa que anteriormente no había hecho; acompañando como documentos números 7 y 8 resguardo de dicho giro y talón de devolución; y sin más antecedentes, recibió el demandante el 5 de noviembre de 1956 la carta de la demandada, fechada en primer día de dicho mes, por cuyo sobre podía apreciarse que fué certificada el día 4 y recibida el día 5; en cuya carta la demandada pretendía cargar al demandante en los recibos de renta los siguientes conceptos: A) Obras de la cuadra, 6.500 pesetas; el 40 por 100, cobrándolas por meses, a razón de 110 pesetas al mes; B) lechería, gastos de obras, tejados, ventanas, cielos rasos, importe 2.000 pesetas, al 6 por 100, 120 pesetas anuales, pagaderas por meses, a razón de 10 pesetas al mes; C) por contribución y arbitrios municipales, el 15,48 por 100 de la renta, importe 85, 14 al mes; y sin más explicaciones de los referidos conceptos, terminaba así dicha carta: «Este es el importe del recibo mensual, según explica la Ley presente»; que ésta era la primera y la única notificación recibida por el actor sobre tales aumentos, al que ni tan siquiera se había dado a conocer pretensión alguna de la demandada sobre los mismos.

Quinto. Que según se acreditaba por medio del acta notarial que se acompañaba, el demandante contestó a la demandada con fecha 29 del mismo mes de noviembre lo siguiente: Concepto A) del apartado anterior. Que rechazaba la pretendida participación en las obras de la cuadra, porque, como bien sabía la demandada, las únicas obras que allí se habían efectuado habían sido satisfechas

por él y no por ella (para que pudiera apreciarse la temeridad de la demanda, bastaba decir que fué precisamente por la realización de dichas obras, por lo que la demandada, estimando que afectaban a la solidez y estructura de la cuadra, demandó al ahora actor pretendiendo la resolución del contrato por esta causa, en juicio que se tramitó ante el Juzgado de Primera Instancia número 21 de Madrid, el que desestimó con costas la demanda en sentencia recurrida) Conceptos B) y C). Obras de lechería y repercusión por contribución y arbitrios: «Con respecto a estos conceptos me reservo comunicarle si los acepto o rechazo dentro del plazo que me resta para ello. Independientemente, le ruego que tenga la amabilidad de especificarme con más concreción las obras realizadas en la lechería, así como los conceptos contributivos por los que pretende el aumento de renta, los aumentos que por los mismos se le hayan girado a usted y la fecha, así como el modo de la derrama que usted haya efectuado, ya que estas aclaraciones que usted me haga, si lo considero conveniente y que ya le tengo interesadas verbalmente, me facilitarían la comprobación de la legitimidad de los aumentos por usted pretendidos, evitándonos así dudas y ulteriores discusiones. Espero de su amabilidad que se sirva aclararme lo que le interese, sin perjuicio, repito, hágame usted o no esta aclaración, de que yo, dentro del plazo que para ello me resta, le comuniqué el acepto o rechazo de dichos aumentos de renta»; que como podía apreciarse, era muy natural que el demandante le pidiese a la demandada aclaraciones de conceptos, ya que era imposible saber por la vaguedad de la carta notificadora de los mismos cuáles eran los conceptos contributivos a que se refería; y no quería el actor rechazar expresamente unos aumentos que, por desconocidos, pudieran resultar legítimos y dar lugar por ello a la resolución del contrato de arrendamiento del local de negocio arrendado; pero la demandada nada le contestó sobre ello, como tampoco anteriormente había contestado a las explicaciones verbales que le pidiera.

Sexto. Que en espera el demandante de que la arrendadora le aclarase los conceptos contributivos cuyo aumento pretendía en renta, y haciendo al mismo tiempo indagaciones sobre cuáles pudieran ser y legitimidad de los mismos, se le pasó el plazo de treinta días para rechazarlos o admitirlos expresamente, plazo que venció el día 5 de diciembre de 1956, con lo que la arrendadora quedaba facultada para girarle el día 6 de dicho mes el recibo de la renta arrendaticia con los incrementos expuestos, excepto la participación en las «obras de la cuadra», por haber sido esta participación en el importe de dichas obras rechazada expresamente por el demandante, como se ha visto; que aunque el actor había venido pagando la renta desde el mes de julio de 1956 por medio de giros postales, al darse la circunstancia de que la demandada le había rechazado el correspondiente al mes de noviembre y con la esperanza de que—dadas las explicaciones—especificase ésta en los recibos los conceptos de las elevaciones por contribución y arbitrios que pretendía, fué por lo que el actor se abstuvo de hacer el

giro correspondiente a los meses de noviembre y diciembre, cuyo pago, por lo expuesto correspondía hacer a partir del día 6 de este mes. Pero la demandada no le pasó al cobro dichos recibos; en vista de ello y de que se negaba a darle explicación de su conducta pasiva, el demandado le ofreció el pago con los incrementos propuestos a presencia de testigos los días 7, 8 y 9 de dicho mes de diciembre, volviéndose a negar la demandada a su cobro y a toda explicación de su conducta; que esta actitud pasiva de la demandada, y sin pasar tampoco al cobro los recibos en el mes de enero, el demandante, después de ofrecerle el pago a presencia de testigos y de rechazárselo aquélla, procedió el día 10 de este mes a girarle la cantidad de 1.840 pesetas con 30 céntimos, correspondientes 550 al mes de noviembre y 645 pesetas con 14 céntimos por cada uno de los meses de diciembre y enero, es decir, ya incrementada la renta de estos dos meses con los aumentos propuestos y no rechazados expresamente; pero la demandada rechazó este giro, que le fué devuelto al demandante; que dejó de pasar también la demandada los recibos al cobro en el mes de febrero, volviendo el actor a ofrecerle el pago a presencia de testigos; sin embargo, el día 28 de dicho mes se los pasó al fin al cobro, pagándolos el demandante y haciéndose al dorso de los mismos la salvedad—de puño y letra de don Pascual Díaz—que estos recibos son puestos al cobro el día 28 de febrero de 1957, lo que se repite en todos y cada uno de ellos; y dichos recibos, incluso el correspondiente al mes de noviembre, vienen girados por la cantidad de 645 pesetas con 14 céntimos; es decir, ya según especifica en los mismos, por 550 pesetas de alquiler, 85,14 por contribución y 10 pesetas por obras, que fueron los incrementos propuestos y no rechazados expresamente; acompañando dichos recibos.

Séptimo. Que aunque el demandante en el momento de pagar dichos recibos con los mentados incrementos ya había adquirido la convicción (después de las gestiones y asesoramientos oportunos) de que los mismos eran improcedentes, se creyó en el caso de efectuar el aludido pago por estimarlo una obligación suya y sin perjuicio de solicitar su revisión, como lo hacía por medio de esta demanda; que en cuanto al incremento por electricidad, gastos de obras, tejados, ventanas, cielos rasos, importe 2.000 pesetas, al 6 por 100, 120 pesetas anuales, pagaderas por meses, a razón de 10 pesetas al mes; habida cuenta que dichas obras fueron impuestas por la Fiscalía de la Vivienda y se efectuaron en el mes de agosto y septiembre de 1957, ya vigente la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, y habida consideración también de la dificultad que pudiera haber en cuanto a la prueba de la fecha en que dicho local fuera habitado por primera vez, el demandante admite y no se opone al pago del importe del 6 por 100 de dichas obras, pero no de ese importe figurado de 2.000 pesetas sobre el que halla la arrendadora el 6 por 100 anual, pagadero por meses, es decir, que se aviene a pagar el 6 por 100 anual y por recibos mensuales del verdadero importe de dichas obras, pero no de las 2.000 pesetas que con manifiesto abuso pretende la demandada; pues en efecto, el actor se había podido enterar que el importe de dichas obras no ha podido sobrepasar de las 1.000 pesetas; se ha tratado de unas modestísimas obras, en las que el albañil que las realizó sólo invirtió el tiempo necesario correspondiente a tres domingos, y lo que se dice «ventanas», es un simple ventanuco de unos 25 por 60 centímetros, aproximadamente, sin siquiera cristales; acompañando una nota sobre el importe de dichas obras escrita de puño y letra del albañil que ejecutó las mismas, don Lorenzo Soto Millán, y en que la mano de obra ascendió a 500 pesetas, las tejas

a 29 pesetas con cinco céntimos, el cañizo a 32 pesetas 50 céntimos y el yeso a 90 pesetas. Los importes de ventana y herrajes de la misma son aproximados; a lo que hay que añadir el importe de la mano de obra del fontanero don Lorenzo López, que ascendió a 150 pesetas; de tal modo el importe, muy aproximado, de la totalidad de dichas obras asciende a unas 990 pesetas, por consiguiente, el demandante sólo debe pagar como incremento el 6 por 100 anual, por mensualidades del capital invertido en dichas obras y que así se declare probado.

Octavo. Que en cuanto al incremento por contribución y arbitrios municipales; el 15,48 por 100 de la renta, importe 85,14 al mes, el actor lo rechazaba en absoluto; en primer lugar, porque la notificación de la arrendadora en cuanto a este aumento hay que estimarla nula o ineficaz por no expresar la «causa» de dichos aumentos, por lo que el demandante no puede conocer a qué creación o elevación de contribuciones o arbitrios se refiere dicha notificación, ni por consiguiente, rebatir ningún concepto en concreto; que como se ha visto anteriormente, antes de expirar el plazo de treinta días que tenía el demandante para contestar a tal notificación, éste se dirigió a la demandada por medio de carta certificada con acuse de recibo expedida por Notario en la que le rogaba la especificase los conceptos contributivos por los que pretendía el aumento de renta para facilitársele así la comprobación de la legitimidad de los mismos, en evitación así de dudas y ulteriores discusiones, y sin perjuicio, le hiciese o no esta aclaración, de que dentro del plazo que le restaba le comunicase si aceptaba o no dicho aumento; la demandada, según queda expuesto en el apartado quinto de este escrito, se negó a toda explicación; el demandante no contestó si aceptaba o no dicho aumento, por lo que quedaba obligado, como hizo, a pagar los recibos girados con el mismo; que como el actor no es un litigante temerario, antes de impugnar en su totalidad o en parte dicho aumento, y ante la falta absoluta de orientación en que le dejaba la demandada, realizó diversas gestiones en el Ayuntamiento, de las que resultó que no se había creado ninguna contribución especial que gravase la finca de autos; y de estas gestiones y de los asesoramientos que obtuvo el actor, pudo llegar a la conclusión de que no se había creado ni elevado ninguna contribución o arbitrio que le fueran repercutibles, y ello por las razones siguientes: A) Las anteriormente expuestas, por vicio o defecto de la notificación del aumento. B) Porque el local de negocio de autos con la vivienda (un dormitorio y cocina, sin ningún servicio, ni siquiera retrete) que le constituye, fué construido en el año 1943, sin que por lo tanto (artículo 128 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946) pudiera girársele ningún aumento contributivo hasta pasados tres años de la fecha del contrato, o sea hasta el mes de mayo de 1956, fecha desde la cual no se creó ni se elevó ningún concepto contributivo. C) Porque aun cuando dicho local fuere construido o habitado con anterioridad a 1 de enero de 1942—cosa que se negaba—, no fué arrendado por primera vez hasta mayo de 1953 y con renta libremente pactada, muy elevada teniendo en cuenta que dicho local de negocio y vivienda que lo constituye son de muy escasas dimensiones y de construcción modestísima y casi provisional; dándose la circunstancia de que hasta el mes de abril de 1955 toda la finca estuvo declarada con un líquido imponible de 290 pesetas. D) Porque desde la fecha de dicho contrato no se ha elevado la contribución del Estado sobre las fincas urbanas, y los únicos arbitrios y recargo municipal que existen sobre las mismas radicantes en el término municipal de Madrid, son los siguientes: a) Arbitrio sobre riqueza

urbana, creado por la Ley de Bases de Haciendas locales, de 3 de diciembre de 1953, con efectos a partir de 1 de enero de 1954 (base segunda y Decreto de 18 de diciembre de 1953, artículos 29 a 26, disposición final primera y adicional cuarta), con el tipo máximo de imposición, que fué el establecido por el Ayuntamiento de Madrid en 1954, del 17,20 por 100, sobre el líquido imponible de la contribución territorial urbana. Como se decía en el preámbulo de la Ley de Bases, este tributo «tiene como base previa la supresión del recargo del 55 por 100 que nutre el fondo de Corporaciones Locales», y representa el 9,04 por 100 del líquido imponible, con lo cual la diferencia hasta el 17,20 por 100 que se proyecta será el nuevo gravamen máximo que pese sobre esta riqueza. Por consiguiente, dicho arbitrio (implantado cuando la finca de autos sólo tenía un líquido imponible de 290 pesetas por falta de declaración de las verdaderas rentas por la arrendadora), sólo ha implicado un aumento del 7,74 por 100 del líquido imponible; y como la finca de autos tiene actualmente (y desde el 21 de abril de 1955) un líquido imponible de 10.800 pesetas, este arbitrio sólo ha supuesto un aumento contributivo de 835 pesetas con 92 céntimos para toda la finca; y como la renta total de la finca declarada es de 14.400 pesetas, el aumento sobre cada 100 pesetas de renta ha significado tan sólo 5 pesetas 30 céntimos; b) recargo del 10 por 100 sobre las cuotas a la renta de la contribución urbana para amortización de empréstitos municipales. Este recargo fué establecido para los Ayuntamientos por la Ley de Régimen local de 17 de julio de 1945; anterior por tanto a la fecha del contrato de arrendamiento de autos; c) arbitrios sobre solares edificadas y sin edificar (regulado por el texto articulado de la Ley de Régimen local, de 17 de julio de 1945, aprobado por Decreto de 16 de diciembre de 1950; por el artículo 143 del Reglamento de las Haciendas locales, de 4 de agosto de 1952, y 590 del Decreto de 24 de junio de 1955 (anteriormente, por tanto, a la declaración de las verdaderas rentas del inmueble por la arrendadora y propietaria), siendo su tiempo de imposición el 0,25 sobre el valor del solar; se ve, pues, que desde la fecha del contrato de autos no hubo aumentos contributivos para el Estado, y que sólo se establecieron para el Ayuntamiento sobre la riqueza urbana (a partir de 1 de enero de 1954), que representó sólo un 7,74 por 100 del líquido imponible, y el arbitrio sobre solares edificadas y sin edificar con el tipo de imposición del 0,25 por 100 sobre el valor del solar; que por todo lo expuesto en este apartado expostivo, es visto que no procede incrementar la renta del contrato de arrendamiento de autos por creación o elevación de impuestos; pero aun cuando así no fuese, la cantidad repercutible sería muy inferior a la propuesta por la arrendadora; acompañando a este escrito copia de la declaración de rentas presentada a la Administración de Propiedades y Contribución Territorial de esta provincia por la propietaria del inmueble, demandada doña Victoria Nadador, con fecha 21 de abril de 1955, por la que se ve que hasta entonces la finca tenía declarado el líquido imponible de 290 pesetas. Invocó los fundamentos de derecho que consideró de aplicación, y suplicó que se dictara sentencia por la que se declarase: A) Que la notificación hecha por la demandada al demandante por «contribución y arbitrio municipal; el 15,48 por 100 de la renta, importe 85,14 al mes», es nula e ineficaz, debiendo devolver aquélla a éste lo indebidamente pagado por este concepto, o, alternativamente, que es legítima dicha elevación en todo o en parte, debiendo devolver la misma al demandante lo indebidamente satisfecho por el referido concepto; B) que es excesiva la cantidad de 10 pesetas mensuales girada por la

demandada al demandante por el concepto de chería, gastos de obras, importe 2.650 pesetas, al 6 por 100, 120 pesetas anuales, pagaderas por meses, a razón de diez pesetas al mes, reduciendo dicha cantidad al importe de lo que resulte dividirse por 12 el importe del 6 por 100 anual del capital invertido por dicha arrendadora en dichas obras en la cuantía que en sentencia se declare probado; todo ello con expresa imposición de costas a la demandada.

RESULTANDO que admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada doña Victoria Nadador Corral, se personó en los autos representada por el Procurador don Félix Quesada Mas, quien con escrito de fecha 11 de abril de 1957 contestó y se opuso a dicha demanda, exponiendo los siguientes hechos:

Primero. Que estaba conforme con el correlativo, acompañando ejemplar del contrato de arrendamiento que se refiere a un local de negocio con vivienda aneja.

Segundo. Que era incierto el correlativo tal y como está redactado: la demandada compró el solar a su anterior propiedad, por documento privado de fecha 1 de mayo de 1940, con precio aplazado; y se elevó a escritura pública ante el Notario de Getafe don Diego Hidalgo Durán con fecha 1 de mayo de 1955, que, debidamente liquidada del impuesto de derechos reales, se acompañaba; que no era cierto que el local de negocio con vivienda aneja que ocupa el arrendatario demandante—así como el resto de las edificaciones que existen—esté construido con posterioridad a 1 de enero de 1942, sino antes bien, todo ello se construyó en el año 1940, después de la compra por documento privado, según acreditaban las certificaciones, proyectos y planos que suscritos por el arquitecto don Ventura Rodríguez y visados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, se presentaban; que tampoco era cierto que en el local de negocio con vivienda aneja no haya existido ningún arrendatario anterior al actual demandante, porque dicho arrendatario lo había sido don Patricio Díaz Martín, que allí había ejercido su industria de despacho de leche y lechería con estable para veinte plazas, según acreditaban los documentos de licencia de apertura municipal y contribución industrial, desde 4 de abril de 1949 hasta el 23 de octubre de 1954 (porque se había dado el caso de que, debido a una tolerancia del anterior arrendatario e industrial y de la propietaria del inmueble, el demandante ha ejercido durante cierto periodo de tiempo su industria amparado por las licencias del arrendatario anterior).

Tercero. Que era cierto que la actual demandada, por dejación que vino haciendo de sus derechos, cobraba exclusivamente al arrendatario el importe de la renta consignada en el contrato de arrendamiento, sin incremento ni repercusión alguna; y si el demandante hizo giros en julio y meses sucesivos del año 1956, es porque la actora se negó a seguir cobrando ya la renta exclusivamente, sin los demás aumentos que había notificado ya de modo particular al expresado arrendatario, sin que éste estuviera dispuesto a hacerlos efectivos.

Cuarto. Que por ello la actual demandada se vio en la precisión de notificar notoriamente al arrendatario los expresados aumentos legales y repercusiones por la carta que se expresa de adverso en el correlativo; y el contrato, contestó en la suya, rechazando una de las elevaciones: obras realizadas en la cuadra por importe de 6.500 pesetas, que el arrendatario se ha valido de que las facturas obrasen en su poder y por él fueran abonadas en un principio, si bien su íntegro importe le fué descontado por dicho arrendatario a la arrendadora al ir haciendo pago de las mensualidades de renta, y por ello no ha podido esta parte probar este pago por la arrendadora y ha

tenido que renunciar a cobrar por tal concepto; y los otros dos conceptos ya se ha visto como tenía previo conocimiento el arrendatario y se negó a su pago, por lo que giraba el importe de la renta exclusivamente.

Quinto. Véanse los conceptos que impugnó el arrendatario: Obras en la lechería; precisamente por denuncia del arrendatario demandante en la Fiscalía Delegada de la Vivienda de Madrid se obligó a la arrendadora a realizar las obras siguientes: recorrido de cubierta para suprimir goteras, reparar cielos rasos hundidos, establecer un tragaluz en una de las habitaciones y construir un retrete, dotándolo de desagüe; y dichas obras fueron ordenadas realizar por la Fiscalía Superior de la Vivienda, resolviendo el recurso de alzada que interpuso la arrendadora, dejando enteramente la vía judicial para cuantas acciones estimen justas y se deriven del derecho privado, a la vista de las cláusulas contenidas en el contrato de arrendamiento como consecuencia del estudio de la relación arrendaticia por la jurisdicción competente y teniendo en cuenta el artículo 1.555 y siguientes del Código Civil, pudiendo ante la misma jurisdicción solicitarse la aplicación del artículo 137 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos o bien ejercitar las acciones concedidas por el artículo 139 del mismo texto legal. Pues bien, las obras realizadas a este respecto se hizo saber en la notificación que le envió la propietaria, sino de 4.604 pesetas, como se demuestra por las facturas y justificantes de previas licencias municipales y de obras, que se unían como documentos 14 al 25; o sea, que en lugar de pedir revisión por este concepto, resulta que la propietaria, en su ignorancia y humildad de medios económicos, toma como base un importe de obras por 2.000 pesetas, en lugar de las 4.606 pesetas, que demuestran los justificantes que se acompañan Contribución y arbitrios municipales; partiendo del hecho cierto y demostrado de que el local de negocio con vivienda aneja de que es arrendatario el actor está construido en el año 1940, y que anteriormente fué arrendatario del mismo don Patricio Díaz, que allí ejerció su industria de lechería y estable, es inconcuso que el total a repercutir al arrendatario es el 15,48 por 100 de la renta, como se expresa en la notificación; e incluso así se consigna en los cuadros de repercusiones facilitados por la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Madrid y su provincia.

Sexto. Que el actor contestó a la arrendadora con la notificación que se acompañaba, y en ella se ve cómo su negativa rotunda se refiere al concepto que no se le ha cobrado, y en cuanto a los otros dos conceptos, quedan suficientemente expuestos en la notificación primera que le hizo la propiedad, sin precisar más aclaraciones. Citó los fundamentos legales que estimó aplicables y suplicó que se dictara sentencia desestimando íntegramente la demanda, absolviendo libremente a la demandada, con condena de costas al actor.

RESULTANDO que, recibido el juicio a prueba, se practicó a instancia de ambas partes litigantes la de confesión judicial, documental y testifical; y también la pericial propuesta por la demandada, en la que informó el Perito Arquitecto designado, valorando las obras realizadas en la finca de autos, ordenadas por la Fiscalía de la Vivienda, en 2.551 pesetas con 79 céntimos;

RESULTANDO que, unidas las pruebas a los autos y celebrada vista, en cuyo acto, al informar el Letrado defensor de la demandada, alegó en primer término la caducidad de la acción ejercitada por el actor, a tenor de lo dispuesto en el artículo 101, apartado segundo, regla cuarta, y por el artículo 105 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. El Juzgado acordó, para mejor proveer, y con sus-

pensión del término para dictar sentencia, que el Perito Arquitecto se ratificase en el informe emitido, lo que tuvo lugar, y que se reiterase del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Madrid lo interesado respecto a la prueba documental propuesta por la parte actora, y no habiéndose recibido contestación a los reiterados oficios que se le dirigieron, se acordó quedasen de nuevo los autos para sentencia;

RESULTANDO que el Juez de Primera Instancia del Juzgado número 2 de los de esta capital, con fecha 22 de enero de 1958 dictó sentencia por la que desestimando la caducidad invocada por la parte demandada, y la demanda formulada en nombre y representación de don Manuel Sierra Sierra, contra doña Victoria Nadador Corral, absolvió a dicha demandada, con expresa imposición de costas al actor;

RESULTANDO que, interpuesta apelación contra dicha sentencia del Juez por el demandante don Manuel Sierra Sierra, se admitió en ambos efectos, y sustanciada la alzada por sus trámites, con intervención de la demandada-apelada, la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, con fecha 25 de junio de 1958, dictó sentencia por la que, confirmando en todas sus partes la apelada, absolvió de la demanda a doña Victoria Nadador Corral de la demanda contra ella formulada por don Manuel Sierra Sierra, con condena al demandante de las costas causadas en primera instancia, y disponiendo que, respecto a las producidas en segunda instancia, cada litigante pague las causadas a su instancia y la mitad de las comunes;

RESULTANDO que con depósito de pesetas 2.000, el Procurador don José Granados Weil, en nombre de don Manuel Sierra Sierra, ha interpuesto ante este Tribunal Supremo recurso de injusticia notoria, fundado en las causas tercera y cuarta del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por los siguientes motivos:

Primero. Apoyado en la causa cuarta de dicho artículo 136, consistente en manifiesto error en la apreciación de la prueba documental obrante en autos; alegando que la sentencia recurrida, al desestimar la acción revisoria de aumentos de renta ejercitada por esta parte, funda la caducidad que estima de oficio, de dicha acción en el supuesto de hecho de que la notificación de autos la hizo el arrendado en el día 5 de noviembre de 1956, de la procedencia, a su juicio, del mismo, y de haber transcurrido los treinta días siguientes sin aceptarlo ni impugnarlo, por lo que su silencio fué tomado como aceptación tácita, deduciendo de este único supuesto de hecho, junto con el de la presentación de la demanda en 6 de marzo siguiente, la referida caducidad de la acción; añadiendo el recurrente que no es, como dice o quiere dar a entender la sentencia recurrida, que la notificación de aumentos de renta efectuada por la arrendadora en 5 de noviembre fuese dejada incontestada en absoluto, ya que se rechazó expresamente en el término legal uno de los aumentos propuestos en dicha notificación, por lo que no cabía a la arrendadora optar entre la resolución del contrato o reclamarle todos o parte de los aumentos propuestos, de conformidad con el artículo 101, párrafo segundo, regla quinta de la mencionada Ley, y mientras esta opción no se ejercitase, reclamando en su caso los aumentos no rechazados y sobre los que se guardó silencio (tácita aceptación), como fué el supuesto de autos, no podía comenzar a correr el término de dicha caducidad, según se desarrollará en el siguiente motivo, y de aquí la trascendencia del presente; que en efecto, se alegó en la demanda que el hoy recurrente recibió el 5 de noviembre de 1956 la carta de la recurrida fecha primero de dicho mes, en la cual pretendía las si-

guentes repercusiones: «Obras de la cuadra, 110 pesetas al mes», más otras repercusiones por obras en «elechería» y por contribuciones y arbitrios municipales; también se alegó que por medio de carta con acuse de recibo, remitida notarialmente, fecha 29 de noviembre, recibida por la demandada el siguiente día 30, el señor Sierra expresó expresamente el rechazar el pretendido aumento por «obras de la cuadra», reservándose el contestar dentro del término legal que le restaba sobre la aceptación o no de los otros dos aumentos, respecto de los cuales no contestó, debiendo entenderse aceptados legalmente en forma tácita; que estos hechos y documentos fueron reconocidos por la arrendadora al contestar la demanda, que incluso acompañó como documento número 26 la aludida carta de 29 de noviembre, por lo que los referidos documentos deben de tenerse como auténticos y demostrativos del manifiesto error fáctico del Tribunal «a quo», que debe quedar rectificado en el sentido de que la notificación de aumentos de rentas, efectuada en 5 de noviembre, comprendía tres conceptos distintos, uno de ellos de 110 pesetas al mes por «obras de cuadra» y los otros dos que se discuten en los autos y objeto de la acción ejercitada por el recurrente, cuya notificación de aumento contestó éste el 29 de noviembre, rechazando el aumento pretendido por «obras de la cuadra», y reservándose contestar dentro del término legal sobre la aceptación o no de los otros dos aumentos, y al haber transcurrido los treinta días del término legal sin aceptar ni impugnar estos otros dos aumentos, fué su silencio tomado como aceptación tácita de los mismos; que es también de completar la referida declaración fáctica, como resulta de la prueba documental obrante en autos, en el sentido de que la arrendadora, después de la referida notificación, se negó al cobro de los recibos de renta hasta el 28 de febrero de 1957, día en que los giró o puso al cobro por primera vez por el importe de la renta pactada en el contrato; más los aumentos aceptados tácitamente, en cuyo día fueron pagados por el recurrente los correspondientes a los meses de noviembre de 1956 a febrero de 1957, ambos inclusive, habiendo rechazado hasta entonces la demandada el pago de los mismos y devuelto los giros postales que al efecto se le hicieron por las referidas cantidades, cuyos recibos se acompañaron con la demanda y reconocidos por la arrendadora al contestar la demanda; quedando claro con lo expuesto el carácter auténtico de dichos documentos a los efectos de este motivo del recurso.

Segundo. Apoyado en la causa tercera del mismo artículo 136, y consiste en injusticia notoria por infracción por interpretación errónea de los artículos 101, párrafo segundo, reglas tercera y cuarta y párrafo uno, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y se alega que la sentencia recurrida desestima la acción ejercitada de revisión de aumentos de renta de local de negocio sólo por la caducidad que estima de oficio de dicha acción, y que no fué alegada por el demandado hasta el acto de la vista en primera instancia, considerando que, conforme al artículo 101, la aceptación tácita de los aumentos no rechazados dentro del término legal «ha de entenderse verificada en el día 6 de diciembre, siguiente a mencionados treinta días; pues no cabe poner en duda que la realización de la expresada aceptación tácita tuvo lugar por el mero transcurso de aludido tiempo, habiéndose presentado la demanda en el día 6 de marzo siguiente, se verificó esto habiendo transcurrido, notoriamente, esos tres meses y habiendo caducado, por ende, la acción; lo que hemos de decidir así, decidiendo sólo por ello la improcedencia de la demanda y la absolución del demandado, sin entrar, por consiguiente, a decidir respecto a las cuestiones planteadas

en la litis, cuya determinación procede de tomar sin necesidad de la pretensión oportuna, en este sentido del demandado, ya que la caducidad de las acciones han de apreciarse oficiosamente por los Tribunales. Conforme esta parte en que el indicado plazo de caducidad y, por ende, estimable de oficio, discrepa de la interpretación dada a los citados preceptos por el Tribunal «a quo» en cuanto al modo de considerar el día inicial de dicho término, 6 de marzo (día en que según la sentencia hubo de entenderse verificada la aceptación tácita); que como dicen dos ilustres tratadistas, «el artículo 130, párrafo segundo, de la Ley de 31 de diciembre de 1946 se refería como «dies a quo», a la fecha en que hubiere realizado (el inquilino) el primer pago, por lo que el Tribunal Supremo sentó como reglas que si el inquilino no había realizado pago alguno no era posible entender caducada una acción no nacida todavía (sentencia de 20 de febrero de 1951); la vigente Ley (artículo 101, párrafo segundo, regla cuarta) ha sustituido este señalamiento concreto del «dies a quo» por una remisión al precepto general sobre caducidad de las acciones del artículo 106, párrafo primero, que fija como tal el hecho que motiva la acción. Pero como el artículo 101, párrafo segundo, regla cuarta, sigue refiriéndose a la cantidad girada, a la renta satisfecha y a la devolución de lo indebidamente pagados, deben armonizarse ambos preceptos en el sentido siguiente: a) Caso de pago o consignación de la renta girada al arrendador; en esta hipótesis el plazo de caducidad debe contarse a partir de la fecha del primer pago (citan las sentencias del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 1952 y 9 de febrero de 1956 que han considerado equivalente a la consignación el pago a estos efectos). b) Caso de impago de la renta girada por el arrendador; en esta hipótesis, el plazo de caducidad empieza a correr desde que el arrendador exigió al inquilino el primer pago de la renta incrementada. Cuando el arrendador—dice la sentencia de 28 de julio de 1952—gira el recibo de la renta con el aumento por el propuesto y tácitamente aceptado por el inquilino, si éste no lo hace efectivo ni ejercita la acción revisoria dentro de los tres meses desde que el arrendador le exigió el pago del recibo, esa acción queda caducada de derecho porque no puede admitirse el incumplimiento de una obligación, como la del pago de la renta, pueda dejar en suspenso el plazo para el ejercicio de una acción hasta el momento en que el arrendatario crea convenientemente realizar tal pago, pues con ello quedaría a su arbitrio la determinación del momento en que el plazo para la caducidad de la acción revisoria que la Ley le concede habría de empezar a contarse; disponiendo el artículo 106, párrafo primero, aplicado por la sentencia recurrida, que «las acciones dimanantes de los derechos que reconoce este capítulo, tendrán un plazo de caducidad de tres meses, a partir del hecho que las motive», o sea, dicen los citados autores, «a partir del día en que se realice por completo el supuesto de hecho al que la Ley liga, como consecuencia jurídica, el nacimiento de la acción de que se trate»; conforme a la regla clásica «dies a quo non computatum in termino», la jurisprudencia de este Tribunal ha excluido el día inicial del cómputo respecto a la acción revisoria de que se trata (sentencia de 2 de abril de 1956, entre otras); que lo que determina el ejercicio de la acción, o sea, el hecho que la motiva, no lo especifica el referido artículo 106, sino las reglas tercera y cuarta del artículo 101 de la misma Ley: de un lado, que haya nacido la obligación de pago de los aumentos aceptados tácitamente, para lo cual es necesario hayan transcurrido en su totalidad los treinta días que señala la regla segunda del referido artículo y se llegue al período siguiente de renta,

como precisa la regla tercera del referido artículo, conforme tiene señalado este Tribunal interpretando los artículos 130 y 131 de la Ley de 1946, idéntica en su redacción en estos extremos al artículo 101 de la vigente (sentencia de 30 de septiembre de 1957); la obligación al pago de la cantidad propuesta y aceptada tácitamente no nace ni puede girarla el arrendador sino «desde el siguiente período de pago de renta» al de aquel en que se tuvo por hecha la aceptación tácita (sentencias de 15 de marzo de 1955, 31 de enero de 1956, etc.); que bien claramente lo dice la regla tercera, párrafo segundo, del artículo 101, citado como infringido: «Caso de aceptación expresa o tácita, el arrendador, al siguiente período de renta que proceda, podrá girar el recibo incrementándolo con la cantidad que hubiere propuesto, y su pago será obligatorio para el inquilino o arrendatario». Luego, y por de pronto, hasta el siguiente período de renta posterior al en que tenga lugar la aceptación tácita, no puede nacer la obligación de pago para el arrendatario, ni, por ende, nacer el ejercicio de una acción para impugnar esa obligación de pago a que la Ley, de momento, le compete; pero es que, además, el referido párrafo subordina dicha obligación de pago al hecho de que el arrendador opte por la facultad que le concede («podrá girar») de exigir al arrendatario dicho pago, pues bien puede darse la circunstancia de que el arrendador, no obstante dicha facultad, pueda medir la conveniencia para sus intereses de no exigir el pago de un aumento propuesto que podría dar lugar a su revisión por ilícito; y es por ello que la regla cuarta del referido párrafo y artículos establece que, «si la cantidad girada resultase superior a la que autoriza este capítulo, podrá aquél pedir la revisión de renta satisfecha y la devolución de lo indebidamente pagado en el plazo señalado en el artículo 106»; es decir, que no autoriza a la revisión mientras la cantidad propuesta no hubiese sido girada por el arrendador, lo que éste no puede hacer hasta el segundo período de pago de renta; que prescindiendo de estas reglas, el Tribunal «a quo» estima caducada la acción revisoria ejercitada por esta parte por la sola consideración de que entendiéndose verificada en el día 6 de diciembre (la aceptación tácita), y habiéndose presentado la demanda en el 6 de marzo siguiente, se verificó esto, habiendo transcurrido notoriamente esos tres meses, y habiendo caducado, por ende, la acción; si la aceptación tácita, por el transcurso de los treinta días sin rechazar la notificación de aumento, hubo de entenderse verificada el día 6 de diciembre, aun entendido automáticamente este término con el de la acción revisoria, como pretende con indudable error la sentencia recurrida, se tendría, y aun prescindiendo de que no puede girar el aumento hasta el siguiente período de pago de renta, que hasta el día 7 de diciembre no se daría el hecho que motiva la revisión, y como este día inicial no se computa, conforme se ha visto, hasta el 6 de marzo siguiente, fecha en que, según la sentencia recurrida, se presentó la demanda, no vencería el indicado plazo, y tanto daría para ello que el término hubiese de contarse por meses naturales o día por día, ya que existió intermedio el mes de febrero de 1957 con veintiocho días, contrarrestando así los treinta y uno de los meses de diciembre de 1956 y enero de 1957; por lo que, de conformidad con lo dicho, la interpretación más correcta de las indicadas reglas es que no puede nacer la acción revisoria hasta el siguiente período de pago de renta a aquel en que se entienda por hecha la aceptación tácita, esto es, en el caso de autos el día 1 de enero de 1957, pues conforme al discutido contrato de arrendamiento de autos, admitido por la sentencia recurrida, el pago de la renta ha de hacerse por meses ade-

lantados el día primero de cada mes; y ello, supuesto de que el arrendador opte por girar y gire los aumentos propuestos, lo que no tuvo lugar, como se ha visto, en el motivo anterior, hasta el día 25 de febrero de 1957, a partir de cuyo día, según la principal tesis de esta parte, nació la acción revisoria; que por otra parte, como también se ha visto, la notificación de la arrendadora comprendía tres conceptos de aumentos, uno de los cuales fué rechazado expresamente dentro del término legal, por lo que no cabe duda que podía optar, conforme a la regla quinta del referido artículo entre reclamar el pago o ejercitar la acción resolutoria del contrato, y hasta que no hiciera esta opción no podía tampoco nacer la acción revisoria, por ser previa a la misma acción, según el sentido y hasta la letra de las citadas reglas tercera y cuarta, siendo ésta la única interpretación posible, ya que suponer otra cosa conduciría al absurdo de abrir la Ley a arrendador y arrendatario dos términos al mismo tiempo contradictorios, para uno la resolución del contrato por rechazar un aumento de renta y para el otro la revisión de este aumento.

Tercero. Aun cuando estima el recurrente que basta la estimación del motivo anterior para que este Tribunal pueda entrar con absoluta libertad en el conocimiento de todas las cuestiones de fondo planteadas en la litis, por cuanto la sentencia recurrida dejó de hacerlo al estimar la caducidad de la acción y dejó de aceptar los considerandos de la de primera instancia; ello no obstante, y para el caso de que se entendiese que en este recurso ha de combatirse, con las limitaciones del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, o con absoluta libertad la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, es por lo que articula este tercero y posteriores motivos del recurso; apoyando este tercer motivo en la causa tercera del artículo 136, que consiste en infracción por interpretación errónea del artículo 101, párrafo segundo, regla primera de la misma Ley, en relación con el cuarto del Código Civil; alegando que, en efecto, se impugnó en la demanda el incremento discutido por «contribución y arbitrios municipales», porque la notificación en cuanto al mismo había que estimarla nula o ineficaz por no haber cumplido la arrendadora el requisito de expresar la «causa» de dichos aumentos contributivos, es decir, la creación o elevación de contribuciones se refiere y no precisar el modo de la repercusión, siendo varios los inquilinos de la finca y habitando también en la misma la propia arrendadora; sin embargo, el Juzgado de Primera Instancia, en el considerando segundo de su sentencia, estima que en dicha notificación se cumplieron cuantos requisitos formales establece la indicada regla citada como infringida; que respecto a este aumento, la notificación de la arrendadora, indiscutida por las partes y admitida por la sentencia impugnada, se limita a decir: «Por contribución y arbitrios municipales, el 15.48 por 100, 85.14. Este es el recibo del importe mensual, según explica la Ley presente.» Dispone la regla citada como infringida que el arrendador notificará por escrito al arrendatario la cantidad que, a su juicio, deba pagar éste como aumento de la renta y día causa de ello, prescripción tomada literalmente de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1956, sin que pueda entenderse baste para cumplir con dicho requisito un mero enunciado tan genérico como el discutido, ya que la expresión de la «causa» señala la Ley para permitir a los obligados saber si la elevación es o no procedente; como dice el comentarista García Royo, el arrendador ha de explicar dicha causa, explicando detalladamente el precepto que ampara su distribución, lo mismo si se trata de un solo concepto como si se agrupan varios, ya que esto es posible

sin que cause unificación de efectos, pues cada concepto originará los apropiados con independencia de los demás; y así lo ha entendido también la jurisprudencia del Tribunal Supremo en sus sentencias de 22 de febrero de 1956, 20 de febrero de 1951 y 28 de junio de 1952. Por consiguiente, hay que estimar que, dado el efecto formal enunciado en relación con el artículo cuarto del Código Civil, que impidió a esta parte impugnar ningún concepto contributivo concreto, debió estimarse la nulidad de la misma en el modo pedido oportunamente en el suplido de la demanda.

Cuarto. Apoyado en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y consiste en la infracción por violación del artículo 95 de la misma y disposición transitoria 12; alegando que, indiscutido en los autos que el arrendamiento de que se trata subsistía en el día en que entró a regir el texto articulado de la Ley de 13 de abril de 1956, es indudable que es aplicable al caso de autos el artículo 95 de la misma, y que ya se alegó en el sentido que ahora se hace en la demanda; dice dicho artículo que la renta legal de las viviendas o locales de negocio, cuyo arrendamiento subsista el día en que comienza a regir esta Ley «será la que en tal fecha cobrarse el arrendador, con todos los incrementos que viniere percibiendo»; y esta renta, según dispone el artículo 98, en relación con la disposición transitoria 12, de la misma Ley, no podrá ser objeto de elevación por el arrendador mientras continúe vigente el contrato, en el caso de creación o elevación de impuestos o arbitrios, sino cuando éstos fueren establecidos con posterioridad a la vigencia de dicha Ley. Ya en el preámbulo de la Ley de Bases, de 22 de diciembre de 1955 se decía que el propósito legal era la intangibilidad inicial de las rentas actuales, por lo que afecta a los arrendamientos «subsistentes a la vigencia de la Ley». Por consiguiente, hay que estimar como intangible la renta del arrendamiento de autos existente a la vigencia de dicha Ley, y sólo autorizados los incrementos por contribuciones hechas con posterioridad a la misma, y como no ha habido ningún aumento por contribuciones o arbitrios con posterioridad, y la propia demandada señala en su contestación a la demanda como anteriores aumentos contributivos a que se refiere su notificación, es visto que no se puede pretender aumento de renta por este concepto de contribuciones u arbitrios municipales.

Quinto. Apoyado también en la causa tercera del artículo 136, por interpretación errónea del artículo 1.214 del Código Civil; alegando que por el alcance que tenía respecto a los pretendidos aumentos por «contribución y arbitrio municipal», ya que por no haber habido ninguno con posterioridad a la vigencia de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, se amparaban estos autos, o procedía la negación de los mismos, según fuese o no posterior o anterior a 1 de enero de 1942 la contribución o el primer arrendamiento del local de autos, ya que en la demanda se alegó que fué posterior en su construcción a 1 de enero de 1942 y que su primer arrendatario lo había sido el hoy recurrente al otorgarse el contrato de autos en mayo de 1953, fué por lo que la demandada sostuvo que la fecha de construcción había sido anterior y que el primer arrendamiento se había otorgado a don Patricio Díaz Martín en 4 de abril de 1949. Pues bien, la sentencia recurrida en su tercer considerando, después de hacer un examen dubitativo de la prueba, termina diciendo que no surge base para entender probado tan importante extremo, cargando sobre esta parte la falta de tal prueba en sus consecuencias; infringido con ello el artículo 1.214 del Código Civil, a tenor del cual incumbe la prueba de las

obligaciones al que reclama su cumplimiento, de tal modo que al no declararse probado tan importante requisito procedía la revisión solicitada de dichos incrementos por contribución y arbitrio, y así lo tiene estimado también este Alto Tribunal al decir que «el arrendador le incumbe la probanza de todos los incrementos que exige del inquilino» (sentencia de 21 de abril de 1958); «es indudable que sería el propietario, que trata de elevar el alquiler, a quien tocaría acreditar la procedencia de la elevación» (sentencia de 22 de octubre de 1952); añadiendo que como dicen las sentencias de 30 de diciembre de 1953 y 19 de enero de 1945, entre otras, el artículo 1.214 citado deberá ser aplicado e invocado en casación cuando se trate de un hecho no probado y cuya falta de prueba haya de recaer en sus consecuencias sobre aquel que estando obligado a probar no lo hizo; por ello, y teniendo en cuenta que, según el artículo 126 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946, las diferencias por elevación de contribuciones no podrán repercutirse, tratándose de locales de negocio ocupados por primera vez después de 1 de enero de 1942 hasta después de transcurridos tres años desde la fecha de su primera ocupación, que hay que entender primera ocupación a título arrendatario, por razón de evidente analogía, conforme a la doctrina de este Tribunal (sentencias de 29 de mayo de 1954, 21 de marzo de 1955, entre otras), es por lo que tampoco por esta razón proceden los citados aumentos contributivos, ya que no hubo ninguno con posterioridad a la fecha a partir de la cual sería posible su repercusión conforme al citado precepto y doctrina legal; es más, reconociendo la propia demandada que el primer arrendamiento tuvo lugar en 4 de abril de 1949, no sería repercutible ningún aumento anterior al mes de abril de 1952, y habría por esta razón que excluir los posteriores que la demandante pretende. Por otra parte, y para el caso de que se dicte una segunda sentencia en este recurso, señala el recurrente que en la apelación sostuvo la plena probanza, tanto de que el local de autos fué terminado de construir con posterioridad a 1 de enero de 1942 y que su primer arrendatario lo fué don Manuel Sierra en mayo de 1953, como así quedó acreditado en efecto por la copiosa prueba practicada.

Sexto. Apoyado en la causa cuarta del mismo artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por manifiesto error de la sentencia impugnada en la apreciación de la prueba, resultante de la documental y pericial obrante en autos; alegando que el considerando cuarto de la sentencia recurrida dice: que son determinantes los documentos de la Fiscalía de la Vivienda, del Ayuntamiento y el informe del Arquitecto señor Lara Pérez-Caballero, que obligan a tener por cierto: A) que las obras fueron ordenadas por dicha Fiscalía, con lo que queda incurso el caso en el supuesto primero del artículo 108 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; B) que el costo de las mismas excede de las 2.000 pesetas supuestas por la demanda, y C) que los tributos legales repercutibles por arbitrios y contribuciones se elevan al tipo del 15.48 por 100 sobre la renta; lo que obliga a no estimar improcedencia alguna en las partidas rechazadas por indebidas, hoy objeto de revisión, y en consecuencia debe absolverse a la demandada de lo solicitado en su contra. Dados estos hechos declarados probados, estima el recurrente que se incurrir en manifiesto error en la apreciación de la prueba documental y pericial obrante en autos: Respecto a los aumentos por razón de contribución, porque la única prueba sobre ellos no procede de ninguno de los organismos citados por el juzgador, y consiste en una certificación de la Delegación de Hacienda en la que sólo se dice que en el año 1953 y hasta declaración de 21 de abril de 1955 la finca

figura con un líquido imponible de 290 pesetas, y que en dicha declaración figuran las siguientes rentas anuales: lechería y establo, 6.600. Bajo, Angel Aranda, 4.200; Manuel Campana, 1.800, y Félix Carrizo, 1.800. Total, 14.400 pesetas; y en un edificio de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana, en donde se dice que de los estudios realizados por los servicios de esta Corporación, se deduce que el aumento habido en contribución por el concepto de territorial urbana en los edificios sitos en esta capital y dotados de agua, cuya construcción sea anterior al 1 de enero 1946, es la siguiente: Por aumentos estatales habidos hasta el año 1954, 3.096 por 100. Por creación del arbitrio municipal, 12.384 por 100. Estos aumentos sobre la renta íntegra. En las casas sin servicios de agua; y mercados, garajes, cocheras, cuadras, vaquerías, el porcentaje es el siguiente: Aumento por contribución estatal, 3.225 por 100. Aumento por creación del arbitrio municipal, 16.025 por 100. Independientemente del impuesto municipal antes consignado, el Ayuntamiento percibe el 0,25 por 100 sobre el valor de los solares; que esta es la única prueba obrante a los autos sobre el particular de los aumentos contributivos y por arbitrios municipales. Como dice la sentencia de este Tribunal de 22 de mayo de 1956, para poder apreciar un motivo por error de hecho en la apreciación de la prueba, es preciso demostrar tal error, cuando porque el documento diga lo contrario de lo que se afirma en la sentencia o porque se dejó de considerar en ésta lo que resulta claro y manifiesto en el documento; que de este modo procede rectificar y completar la declaración fáctica impugnada, en cuanto a los aumentos contributivos, en el sentido de que la renta pactada en el contrato de autos no fue declarada a la Hacienda hasta el 21 de abril de 1955, junto con la de otros arrendatarios de la finca por un total de 14.400 pesetas, correspondiendo al local de autos 6.600 pesetas anuales de renta bruta, y figurando hasta entonces toda la finca con un líquido imponible de 290 pesetas, y que, según oficio de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana, y según se deduce de estudios realizados por la misma, los aumentos por contribución urbana y por creación del arbitrio municipal, desde 1 de enero de 1946 hasta el año 1954, es de 3.096 por el primer concepto y 12.384 por 100 por el segundo, siendo estos aumentos sobre la renta íntegra; y que en los casos de cuadras y vaquerías el aumento por el primer concepto fue, según los mismos estudios, 3.225 por 100, y por el segundo, 16.125 por 100, percibiendo además el Ayuntamiento el 0,25 por 100 sobre el valor de los solares; que de esta aclaración o rectificación se deducen consecuencias importantes para la resolución de la litis; haciendo la demandada en su escrito de contestación a la demanda una concreción de los conceptos contributivos a que se refería su notificación de aumento por este concepto, dice que comprenden «el total de aumentos habidos en la contribución territorial urbana desde los años 1946 a 1954, en unión del arbitrio municipal creado por Ley de 3 de diciembre de 1953 sobre modificación de las bases de Régimen local, de 17 de julio de 1945, con tipo máximo de 17,20 por 100 del líquido imponible, e incluyendo el recargo para el empréstito municipal que autoriza el Orden ministerial de 23 de diciembre de 1952». Pero como el contrato de arrendamiento de autos fue otorgado en mayo de 1953 con renta libremente estipulada y sin someterse las partes a ninguna limitación legal, sin que el arrendatario tuviese que pagar más por ningún concepto, según fue alegado en la demanda y reconocido de adverso, incluso al absolver posiciones la demandada, es indudable que sólo podrían repercutirse (en caso de no estimarse anteriores motivos en que se niega en absoluto la posibilidad legal

de tal repercusión) los aumentos contributivos posteriores a la indicada fecha (mayo de 1953), desde la cual no hubo ningún aumento en la contribución territorial urbana y el arbitrio municipal creado por la Ley de Bases de las Haciendas locales de 3 de diciembre de 1953, artículo 20, con efectos a partir de 1 de enero de 1954 (base segunda y Decreto de 18 de diciembre de 1953, artículo 20 a 26, disposición adicional cuarta y final primera), sólo representó un aumento del 7,74 por 100 del líquido imponible, pues como se dice en el preámbulo de dicha Ley de Bases, este tributo «tiene como base previa la supresión del recargo del 55 por 100 que nutre el fondo de Corporaciones locales y que representa el 9,04 por 100 del líquido imponible, con lo cual la diferencia hasta el 17,20 por 100 que se proyecta, esto es, el 7,74 por 100, será el nuevo gravamen máximo que pese sobre esta riqueza»; es decir, que como se exployó en el hecho séptimo y fundamentos jurídicos de la demanda, desde mayo de 1953 no hubo aumentos en la contribución territorial del Estado, y los habidos por arbitrios municipales (excluido el arbitrio sobre solares, que no incluye la demandada en los conceptos que trata de repercutir y que fue creado por Decreto de 16 de diciembre de 1950) sólo representa un aumento del 5,80 por 100 sobre la renta íntegra, que sería, si acaso, lo máximo que la arrendadora podría repercutir sobre el recurrente; y en cuanto a la declaración fáctica referida sobre el importe de las obras por que se pretende el aumento, también discutido, es también manifiesto el error en que estima esta parte incurre la sentencia impugnada; pues del contrato de arrendamiento de autos y de la carta de notificación de este aumento, ambos documentos reconocidos de adverso y tenidos por indubitados por la misma sentencia, por lo que su carácter de auténticos no puede ofrecer duda, resulta manifiestamente que el local de autos comprende entre sus dependencias una lechería y un establo o cuadra (la notificación comprendía también un pretendido aumento por «obras de cuadras», que fue rechazado por el recurrente y renunciado por la demandada, sin que se discutiera en estos autos), y que el aumento discutido por importe de obras comprendía exclusivamente «lechería, gastos de obras, tejados, ventanas, cielos rasos; importe, 2.000 pesetas», y no la construcción de ningún retrete; también resulta del informe de la Fiscalía de la Vivienda, al que sin duda se refiere la declaración impugnada, de fecha 4 de junio de 1957 y certificación acompañada al mismo que las obras indicadas en la certificación referida se realizaron en el local de autos, y en cuanto a la construcción del retrete, se ordenó sin determinar el lugar que había de instalarse, habiéndose construido en el patio, para uso común de las cuatro viviendas del inmueble; asimismo resulta del informe pericial a que se refiere la declaración fáctica impugnada que el importe total de las obras realizadas en la finca, incluyendo la instalación de pozo negro y WC, por importe de 1.100 pesetas, asciende a 2.551 con 79, o sea que dichas obras, excluyendo dicho importe del WC, al que no se refiere en absoluto la notificación de aumento, ni se puede discutir en estos autos, asciende sólo a la cantidad de 1.451 pesetas con 79 céntimos, que es la que debe servir de base para calcular el 6 por 100 anual de aumento pretendido y no las 2.000 pesetas que señalaba la demandada; debiendo por tanto darse lugar a este motivo con las rectificaciones fácticas y reducirse por la diferencia que resulta entre dichas cantidades y la cantidad a pagar como aumento de renta por este concepto por el recurrente, de acuerdo con lo interesado en la demanda.

Séptimo. Apoyado en la causa tercera del mismo artículo 136 de la Ley de Arren-

damientos Urbanos, por infracción por interpretación errónea del artículo 101, párrafo 2, reglas primera y cuarta de la misma Ley; y se alega que hecha por la arrendadora la notificación de aumento por determinados conceptos de obras, en las que no se incluía la construcción de un retrete, la sentencia recurrida no podía computar el importe de esta construcción, como se ha visto en el motivo anterior que hizo, para determinar el importe del aumento pretendido por aquella por razón de dichas obras, ya que el sentido de las reglas citadas como infringidas, según su letra y espíritu, es que el arrendador para elevar la renta ha de notificar al arrendatario la causa de ello, de tal modo que la aceptación o repulsa del arrendatario y la acción revisoria que, en su caso, esta entable han de versar exclusivamente sobre los conceptos expresados en dicha notificación, y al no entenderlo así la sentencia impugnada infringió por interpretación errónea las citadas reglas.

Octavo. Apoyado en la causa tercera del propio artículo 136, infracción por violación del artículo 126, párrafos segundo y tercero y último del texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos anterior a la vigente, de 21 de marzo de 1957, tal como fue notificado dicho artículo por la Ley de 21 de abril de 1949, en relación con el artículo 98 y disposición transitoria 12 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, y Decreto-ley de 11 de enero de 1946, artículo segundo, Orden de 14 de marzo de 1947 y Decreto de 21 de mayo de 1943, artículos primero y segundo, así como de la doctrina legal citada en el cuerpo de este motivo; señalando el recurrente que, conforme al artículo 98 y disposición transitoria 12 de la Ley vigente, las disposiciones de esta Ley no tienen efectos retroactivos respecto a los aumentos de renta por elevación o creación de impuestos o arbitrios cuando éstos hayan tenido lugar con anterioridad a su vigencia. Y como según la propia demandada, los aumentos contributivos pretendidos se refieren a las contribuciones y arbitrios creados o elevados entre los años 1946 y 1954, es visto que estos aumentos, simplemente en cuanto a la posibilidad de su repercusión, no en cuanto a la forma y ejercicio de esta facultad, se regirán por el texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto de 21 de marzo de 1947 disponiendo los párrafos segundo y tercero del artículo 126 del texto articulado últimamente citado que «para que el arrendador pueda repercutir entre los arrendatarios los aumentos de contribución será requisito indispensable que las rentas declaradas a la Hacienda no sean inferiores a las que, efectivamente, perciba de aquéllos, y que «para la repercusión de las diferencias de contribución se tendrá en cuenta además lo dispuesto en el Decreto-ley de 11 de enero de 1946»; disponiendo este en su artículo segundo que para que el exceso que en la contribución urbana de una finca sometida a la legislación especial de arrendamientos origine la aplicación de la base 22 de la Ley de 17 de julio de 1945 (esta base está hoy sustituida por los artículos 557 y siguientes del texto refundido de 24 de junio de 1955) pueda ser repercutido entre los inquilinos de la misma, será necesario que los alquileres pactados resulten iguales a los que, a efectos tributarios, hubiere declarado a la Hacienda la propiedad del inmueble en 31 de diciembre de 1945, y que si el importe de los alquileres es superior al declarado a la Hacienda, no podrá repercutirse a los inquilinos el exceso de contribución, a no ser que la propiedad de la finca haga la declaración de la verdadera riqueza antes de 1 de marzo de 1946. La Orden de 14 de marzo de 1947 dispone, a su vez, que «la diferencia en más que en la contribución urbana representa el recargo del 20 por 100 para el Tesoro

público creado por la Ley de 31 de diciembre último, puede ser repercutido por el propietario proporcionalmente a las rentas que satisfagan los inquilinos, siendo requisito indispensable para que pueda existir la repercusión que las rentas declaradas a la Hacienda no sean inferiores a las que efectivamente el propietario perciba de aquéllos; y a su vez, el Decreto de 21 de mayo de 1943, artículos primero y segundo, dispone que los propietarios de fincas urbanas estarán obligados a declarar a la Hacienda los aumentos de rentas dentro del trimestre natural en que se lleven a cabo; que completado así el cuadro de disposiciones pertinentes, que la doctrina ha establecido que el precitado artículo 126 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946 sólo reconoce el arrendador repercutir los aumentos de contribución y arbitrios cuando no perciba rentas superiores a las que sirvan de base al tributo y no haya declarado éstas extemporaneamente; y así, la sentencia de 26 de marzo de 1957 dice que el artículo 126 reconoce al arrendador la facultad de repercutir contra el arrendatario el aumento de la cuota contributiva, de modo que éste abone íntegramente la diferencia o cantidad que resulta de restar de la que constituye la cuota elevada por aumento de tipo o base contributiva, la anterior a ésta, facultad que condiciona a que no perciba del arrendatario renta superior a la que sirva de base al tributo, y la haya declarado oportunamente, de modo que esta condición, a cuyo cumplimiento subordina el posible ejercicio de aquélla, tiene el carácter de sanción privativa de tal facultad de repercusión, a la ilícita conducta del arrendador que no la declara íntegramente y en el término legal como deudor a la Hacienda de la obligación fiscal que la Ley le impone en cuantía determinada por su real importe y no por el que extemporaneamente declare, sanción pareja a la que por la misma infracción establece el artículo 133 con otros efectos, a los que el artículo 126; y en el mismo sentido se han pronunciado las sentencias, entre otras, de 8 de marzo de mayo de 1949; que si se tiene en cuenta, como es hecho indiscutido en los autos, que la arrendadora no hizo la declaración de las verdaderas rentas que venía percibiendo hasta el 21 de abril de 1955, figurando hasta entonces toda la finca de autos con un líquido imponible de 290 pesetas y que la renta estipulada con el hoy recurrente de 550 pesetas mensuales lo fue en el mes de mayo de 1953, es visto que no declaró dicha renta dentro del trimestre legal, como preceptúa el precepto del Decreto citado de 1943, y que, por ende, de acuerdo con el citado artículo 126 y doctrina legal, no podía repercutir sobre dicho recurrente las pretendidas y discutidas diferencias por contribuciones y arbitrios, resultando con ello infringidos en el sentido acusado los citados preceptos y doctrina legal, puesto que estos preceptos se refieren a conceptos contributivos señalados por la demandada como razón de parte de la repercusión que pretende, sin que cupiese con la condición señalada en estos preceptos como posibilidad para esta repercusión de que estuviesen declaradas en el plazo que indican las verdaderas rentas; añadiendo por último el recurrente que infringe también la sentencia impugnada el párrafo último del artículo 126, que establece que en los locales de negocio ocupados por primera vez después de 1 de enero de 1942, sólo podrán hacerse repercutir las diferencias por contribuciones y arbitrios una vez transcurridos los tres años desde la fecha de su primera ocupación, y únicamente en relación con los aumentos que entren en vigor a partir de 1 de enero de 1942, precepto que ha interpretado este Tribunal Supremo en el sentido de que se refiere a la primera ocupación a título de arrendamiento o con renta libremente pactada, superior a la tasa legal, con pos-

terioridad a dicha fecha (sentencias de 29 de mayo de 1954 y 8 de marzo o mayo de 1949, circunstancias que impiden las repercusiones discutidas por ser anteriores al año 1954 y ser el contrato de autos de fecha mayo de 1953 en renta libremente estipulada, según hecho indiscutido en autos, además de, como resulta del anterior motivo de este recurso, haber sido el recurrente en dicha fecha el primer ocupante arrendatario del local de autos y aún estar probado en autos que dicho local se terminó de construir con posterioridad a 1 de enero de 1942.

RESULTANDO que admitido el recurso y conferido a la representación de la recurrente doña Victoria Nacador Corral el traslado prevenido en el artículo 139 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, lo evacuó solicitando celebración de vista pública, y esta Sala mandó traer los autos a la vista con las debidas citaciones: VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Bernabé A. Pérez Jiménez.

CONSIDERANDO que notificada al arrendatario de forma escrita con fecha 5 de noviembre del año 1956 la cantidad en que habría de aumentar la renta por los dos conceptos a que este pleito se refiere, sin que por el afectado se contestara dentro de los treinta días, queda fuera de duda que con fecha 6 de diciembre siguiente nació el derecho del arrendador a percibir la renta con los incrementos notificados y aceptados tácitamente, por lo que desde dicho día pudo el arrendatario pedir la revisión si fuera superior a la autorizada, cuya fecha se ha de estimar como inicio para el cómputo del plazo de caducidad que previene el artículo 106 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, o sea tres meses, a partir del hecho que da la acción o facultad revisora, puesto que desde ese instante, por el transcurso del plazo de treinta días, nace la facultad de exigibilidad para el arrendador y consiguientemente se produce el hecho que motiva la obligación de pago, de donde se infiere que al ejercitar la acción revisora, objeto de esta contienda, el día 6 de marzo del año 1957 han transcurrido los tres meses que como plazo de caducidad señala el apartado cuarto del artículo 101, lo que hace improcedentes los motivos primero y segundo del recurso y por consecuencia los restantes, puesto que éstos se formulan subordinados al éxito de los motivos que se deniegan.

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto en nombre de don Manuel Sierra Sierra contra la sentencia que con fecha 25 de junio de 1958 dictó la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid; condenamos a dicho recurrente al pago de las cosas y a la pérdida del depósito constituido, al que se dará el destino legal; y librese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación 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.—Manuel Ruiz Gómez.—Luis Vascas.—Francisco Arias.—Eduardo Ruiz.—Bernabé A. Pérez Jiménez (rubricados).  
Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Bernabé A. Pérez Jiménez, Magistrado de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo. Ponente que ha sido en estos autos, celebrando audiencia pública la misma en el día de su fecha, de que como Secretario certifico.—Emilio Gómez Vela.

En la villa de Madrid a 2 de marzo de 1961; en los autos incidentales sobre resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio, seguidos en el Juz-

gado de Primera Instancia del distrito número 2 de Palma de Mallorca y en la Sala de lo Civil de su Audiencia Territorial, por don Antonio, don Miguel, don Francisco y doña Catalina Ruiz Cerdá, los dos primeros del comercio, el tercero practicante de Medicina y la última soltera, sin profesión especial; contra doña Antonia Calafell Cerdá, casada y con licencia de su esposo, don Francisco Pastor Oliver, vecinos todos de dicha ciudad; estando esta señora declarada pobre en sentido legal; pendiente ante Nos en virtud del recurso de injusticia notoria interpuesto por la demandada, representada por el Procurador don Manuel Antón Garrido y defendida por el Letrado don Pedro Aracil; sin que haya comparecido en este Tribunal los demandantes y recurridos.

RESULTANDO que la representación de don Antonio, don Miguel, don Francisco y doña Catalina Ruiz Cerdá, esta última soltera, formuló demanda incidental sobre resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio por medio de su escrito de 8 de agosto de 1957, repartido al Juzgado de Primera Instancia del número 2 de Palma de Mallorca, contra doña Antonia Calafell Cerdá, casada, alegando concretamente como hechos:

Primero. Que sus mandantes eran dueños por cuartas partes iguales e indivisas, de una casa de planta baja y piso con corral, sita en el lugar de La Vileta, calle de la Nieve, número 1, de dicho caserío, que les pertenecía por herencia de su padre, uniéndole copia del testamento y de la aceptación de la herencia.

Segundo. Que dicho causante de sus representados cedió la finca descrita por contrato verbal al padre y causante de la demandada, para destinaria, como así se hizo, a local de negocio para la venta de comestibles, la planta baja, cochera y corral. Que fallecido don Miguel Calafell Palmar, padre de la demandada, continuó ésta como heredera el negocio de comestibles iniciado por su padre, satisfaciendo como alquiler 40 pesetas por trimestre, aunque en los recibos se hace constar 20 pesetas mensuales.

Tercero. Que hacía unos dos años aproximadamente que la demandada incumpliendo sus obligaciones contractuales, pues cerró el negocio, transformando por tanto el local en vivienda exclusivamente, ya que si bien siempre había sido habitado, su calificación a todos los efectos era de local de negocio; continuando tocavía en el mismo estado, por lo cual se formulaba esta demanda.

Cuarto. Que dicha causa de resolución no era única, ya que la demandada, en fecha que no se podía concretar, pero sí que no pasaba de unos cuatro años, había efectuado en la cochera anexa al local obras que alteraban y modificaban su configuración, por cuanto una parte de la misma había sido destinada a habitación, para lo cual se había construido unos tabiques y se habían efectuado unas aberturas consistentes en un portal de entrada y una ventana o ventanuco de respiración. Que para comprobar lo expuesto, don Miguel Ruiz Cerdá, acompañado de Notario, se constituyó en la cochera el día 24 de noviembre de 1955, donde se pudo comprobar, como se hizo constar en el acta que presentaba, que se había construido una habitación destinada a dormitorio, de unos dos metros de anchura por unos dos y sesenta metros de longitud, con una puerta de entrada en el pasillo que se había dejado entre la pared vieja de cochera y el tabique que limitaba la habitación construida y una ventana que estaba en el centro de la pared, paralela a la de la calle de la cochera, quedando el edificio que antes era cochera, unos dos metros de profundidad por toda su anchura no pudiendo por consiguiente ser destinada a la finalidad para que se construyó; que la demandada contestó en el acta notarial citada, que las obras realizadas en la cochera para habilitar en ella una habitación destinada a su hijo, que ahora

no se utilizaba por haber contraído matrimonio, lo habían sido por orden y a expensas de la requerida; que actualmente ocupaban exclusivamente dicha planta para la manifestante y su marido; que no podía determinar el tiempo que llevaban de ocupación de la casa y la cochera, pues su madre ya nació en dicha vivienda y la exponente tenía cincuenta años de edad; que el alquiler se pagaba a su nombre y a su nombre se extendían los recibos. Posteriormente a este requerimiento, la misma requerida, personada en el despacho del Notario amplió las anteriores manifestaciones, ya asesorada, añadiendo: Que se construyeron los tabiques en la forma en que actualmente estaban en la cochera el año 1945, con el consentimiento verbal de la propietaria doña Ana Cerdá; que en dichos trabajos invirtió su marido algunas horas durante dos meses; que la cochera se restituirá a su finalidad, desapareciendo los tabiques levantados en ella y quedando en el ser y estado que tenían antes al solicitar los propietarios. Que por lo expuesto, se habían realizado obras que modificaban la configuración del local, sin conocimiento ni consentimiento de los arrendadores. Invocó los fundamentos de derecho que estimó pertinentes, y suplicó se dictara sentencia declarando resuelto el contrato de arrendamiento del local de negocio descrito en el hecho segundo, que ocupaba la demandada, condenándola a su desalojo y apercibiéndole de lanzamiento si no lo efectuaba en el plazo legal, todo ello con imposición de las costas. Y acompañó los documentos relacionados en los hechos:

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

Primero. Que era cierto el correlativo y la titularidad dominical del causante de los actores; siendo cierto que su representación, como subrogada en los derechos de sus ascendientes, continuaba hoy en la ocupación de la casa.

Segundo. Que no era cierto, pues como quedaba dicho, don Miguel Cerdá Vell, constituyó y habitó por primera vez la finca de autos por motivos que eran obvios en esta litis, la vendió a su hijo político don Francisco de Paula Ruiz Sabater, causante de los actores, realizándose la tradición mediante constitutum possessorium, quedando como inquilino de aquella; y subrogados luego en sus derechos arrendatarios su otro hijo político don Miguel Calafell Calmer, y actualmente la demandada; no contratándose en momento alguno el arrendamiento de local de negocio a que se aludía de adverso, sino que siempre y desde el primer momento, la finalidad de lo locado fué la que ya tenía al venderse, es decir, servir de vivienda al antes propietario y luego inquilino.

Tercero. Que no era cierto, remitiéndose a lo que quedaba alegado anteriormente, extrañando las referencias que se hacían de contrario a los graves perjuicios que no se alzaba a comprender cuáles fuesen.

Cuarto. Que doña Antonia Calafell Cerdá contrajo matrimonio en 1945 con don Francisco Pastor Oliver, de estado viudo y padre de un hijo ya mayorcito, para el que en dicha fecha y a efectos de facilitarle dormitorio independiente, se construyó la pequeña habitación que se aludía de adverso, obteniéndose previamente de la entonces usufructuaria doña Ana Cerdá Palmar la necesaria autorización, que le dió con la condición de que por dicha habitación debía abonarle su sobrina otras 20 pesetas sobre la renta que venía satisfaciendo, y que eran las aludidas en el correlativo segundo. Que hacia varios años se casó el hijo de su mandante, y carente de finalidad la habitación de la cochera, y ante el requeri-

miento notarial que se le hizo en 1955, se quitaron los tabiques, que no habían incrustado en techo, suelo ni paredes, volviendo la cochera al mismo ser y estado que tenía anteriormente, sin haber sufrido la más mínima modificación en su configuración. Alegó los fundamentos de derecho que estimó pertinentes, y suplicó se dictara sentencia por la que desestimando la pretensión adversa, se absolviese de la demanda a doña Antonia Calafell Cerdá, con expresa condena en costas a los actores. Por medio de otrosí, formulaba demanda incidental para obtener beneficio de pobreza. Y acompañó diversos recibos de alquiler:

**RESULTANDO** que recibido el incidente a prueba, se practicaron las que, propuestas por las partes, fueron declaradas pertinentes, mandándose unir a los autos y celebrándose ante el Juzgado la vista pública prevenida por la Ley; dictándose sentencia en el incidente de pobreza de la demandada, en 24 de marzo de 1958 declarada firme, por la que se concedieron a la misma los beneficios de los de su clase; y con fecha 13 de diciembre de 1957, el Juez de Primera Instancia del número 2 de Palma de Mallorca, dictó sentencia por la que, estimando la excepción de incompetencia de jurisdicción propuesta por la demandada doña Antonia Calafell Cerdá, declaró la incompetencia de este Juzgado para conocer del presente juicio de resolución del contrato de arrendamiento del local bajos de la calle La Nieve, número 1, de dicha ciudad, por merecer la concepción de vivienda; remitiendo a las partes a que hicieran uso de su derecho, si les conviniera, ante el órgano jurisdiccional adecuado; con imposición de costas a los actores los hermanos don Antonio, don Miguel, don Francisco y doña Catalina Ruiz Cerdá:

**RESULTANDO** que apelada dicha resolución por la representación de los demandantes, y tramitada en forma la alzada, en 8 de marzo de 1958, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Palma de Mallorca, dictó sentencia por la que, confirmando en principio la recurrida, y estimando la excepción de incompetencia de jurisdicción propuesta por la parte demandada doña Antonia Calafell Cerdá, declaró no haber lugar a entrar en el fondo del asunto planteado en la demanda promovida por los actores don Antonio, don Miguel, don Francisco y doña Catalina Ruiz Cerdá, absolviendo a aquella de la misma, sin hacer expresa imposición de las costas causadas en primera instancia, en cuyo extremo se revocaba la expresada resolución, apelada, ni tampoco por lo que respecta a las causadas en la alzada:

**RESULTANDO** que, sin constitución de depósito, el Procurador don Manuel Antón Garrido, a nombre de la demandada doña Antonia Calafell Cerdá, interpuso recurso de injusticia notoria, alegando sustancialmente en su apoyo la siguiente:

Causa única. Amparada en la citada causa tercera del artículo 136 de la Ley especial, por infracción por interpretación errónea del artículo 149 de la misma Ley, según el cual las costas de primera instancia se impondrán a los litigantes cuyos pedimentos fueron totalmente rechazados. La infracción señalada tiene su base en una interpretación errónea del precepto citado. La Sala estima que el pronunciamiento dictado por el Juez en autos, confirmado por su resolución, se limita a absolver la instancia sin impedir que los actores puedan reproducir el ejercicio de sus acciones ante el Juez considerado competente. Viene a establecer que, como tal acogerse la excepción de incompetencia no se hace pronunciamiento sobre la estimación o renuncia de la acción ejercitada, no puede decirse que sean desestimadas las pretensiones del actor. Su interpretación errónea consiste en identificar el verbo «desestimar» empleado por la Sala con el verbo «rechazar» utilizado en el texto legal. Desestimar y

rechazar son dos conceptos procesales distintos. Para desestimar hay que juzgar, entrar en el fondo de la cuestión. Para rechazar basta con que el órgano jurisdiccional estime imperfectos los llamados requisitos procesales, como sucede con los artículos 376, 743 y 1.653 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Así, quien desestima totalmente, rechaza. Pero quien rechaza, no siempre desestima. La desestimación lleva siempre implícita la cosa juzgada en sentido material; al rechazar una demanda no se produce ese efecto, sino que el juzgador se abstiene de la función de juzgar. Por tanto, en una interpretación correcta del citado artículo 149, las costas de primera instancia deben imponerse al adverso:

**RESULTANDO** que no habiendo comparecido en este Tribunal Supremo los demandantes y recurridos, la Sala declaró concluso los autos para sentencia, previa formación de nota:

**VISTO**, siendo Ponente el Magistrado don Manuel Ruiz Gómez:

**CONSIDERANDO** que en la demanda se pide al Juez, ante el cual se presenta, que dicte sentencia decretando la resolución del contrato de arrendamiento al que se refiere:

**CONSIDERANDO** que en la sentencia de primera instancia, estimando la excepción de incompetencia de jurisdicción, se abstuvo el Juez de resolver sobre el fondo de lo pedido, imponiendo las costas a los actores, resolución que confirmó la Audiencia en cuanto al primer pronunciamiento, y revocó en cuanto al segundo, declarando no haber lugar a hacer expresa imposición de las costas causadas en ninguna de las dos instancias:

**CONSIDERANDO** que la solicitud fundamental de la demanda es la de que el Juez dicte sentencia en el sentido indicado, y negándose el Juez a dictar esa sentencia, pronunciamiento confirmado por la Audiencia, es claro, que rechazó totalmente tal solicitud, caso para el cual, el artículo 149 de la Ley de Arrendamiento Urbano dispone la imposición de costas al litigante que la formuló, disposición infringida en la sentencia recurrida por no aplicarle al caso en cuestión: lo que obliga a la estimación del recurso:

**FALLAMOS** que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto en representación de doña Antonia Calafell Cerdá contra el pronunciamiento referente a costas de primera instancia, de la sentencia que, con fecha 8 de marzo de 1958, dictó la Audiencia de Palma de Mallorca, pronunciamiento que dejamos sin efecto y, en su lugar, confirmamos el que sobre el mismo extremo se hizo en la sentencia que en 13 de diciembre de 1957, dictó el Juez de Primera Instancia número 2 de dicha capital, sin especial pronunciamiento sobre las costas de este recurso; y librese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos remitidos.

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

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

En la villa de Madrid a 23 de marzo de 1961; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Gandía y ante la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valencia a instancia de doña María del Pilar Rosas

Pastor, sin profesión especial, con licencia de su marido, don Guillermo Tormo Catalá, contra doña Luisa Pastor Pons, viuda, amosa mayores de edad y vecinas de Valencia; pendientes ante Nos en virtud de recurso de casación por quebrantamiento de forma, interpuesto por don Miguel José Bañula y Pastor, como heredero de la demandada doña Luisa Pastor Pons, representado por el Procurador don Juan Avila Pla y defendido por el Letrado don Pascual Menou; habiendo comparecido en este Tribunal Supremo la demandante y recurrida señora Rosas Pons, representante y defendida, respectivamente por el Procurador don Ramiro Beneytez Pérez y por el Abogado don Eduardo Molero:

**RESULTANDO** que mediante escrito fecha 7 de noviembre de 1956, el Procurador don Felipe Navarro Gilabart, en representación de doña María del Pilar Rosas Pastor, formuló demanda de retracto de colindancias ante el Juzgado de Primera Instancia de Gandia contra doña Luisa Pastor Pons, hoy su heredero don Miguel José Bañula y Pastor, estableciendo los siguientes hechos:

Primero. En virtud de adjudicación que se hizo a su representada en la escritura de manifestación de bienes correspondientes a la herencia de su difunta madre doña Josefa Pastor Pons—autorizada en 25 de enero de 1933—su mandante doña María del Pilar Rosas Pastor es dueña de la siguiente finca: Cuatro hanegadas poco más o menos, equivalentes a 33 áreas y 24 centiáreas de tierra secano, con riego de noria, situadas en término municipal de Oliva, partida del Almúchich—conocida también por partida del Elca—, lindante: Por Levante, con la senda del Elca; por Mediodía, con Oratorio, propiedad de doña Romualda Pastor Pons, y con la plazoleta de la casita de recreo, perteneciente a la testamentaria de don José Pastor Soria; por Poniente, con propiedad de Mosén Pastor Soria; por Poniente, con propiedad de Mosén Pascual Bertoméu, y por el Norte, con el Barranco y otras tierras de la expresada herencia. A los efectos de la transmisión que determine el emplazamiento de la presente demanda, expresamente destacan el hecho de que la finca que acaba de describirse, propia de su mandante, linda: Por Sur, con tierras de la hoy demandada doña Luisa Pastor Pons, que ha adquirido por compra y de la que habrán de ocuparse seguidamente, puesto que dicha compra constituye el motivo de la presente demanda.

Segundo. Su poderdante doña María del Pilar Rosas Pastor tuvo noticias el día de ayer—6 de los corrientes—que por escritura de fecha 23 de septiembre del corriente año, autorizada por el Notario con residencia en Oliva don José Solís Lluich, doña Luisa Pastor Pons, por medio de su apoderada doña María Luisa Bañols Pastor, adquirió por compra a don Eugenio Ciscar Torrezrosa, casado con doña Amparo Tur Salom—también compareciente en la calandada escritura—la siguiente finca: Dos hanegadas, dos cuartos y 49 brazas, equivalentes a 22 áreas 82 centiáreas de tierra secano, en término de Oliva, partida del Almúchich o Elca. Forma parte de esta finca (que constituye el resto de la finca que después se dirá) una casa de campo compuesta sólo de planta baja y altos, con habitaciones en ambas plantas y en la parte Norte de la misma una capilla oratorio. Linda este inmueble: Por Norte, con finca de doña Pilar Rosas—precisamente la que ha quedado descrita en el hecho que antecede—y Vicente Galvell; Sur, finca de María González; Este, con senda que la separa de finca de Domingo Benimeli, y Oeste, con finca de la citada doña María González García. Como se ha indicado, la finca que acaba de describirse—cuya venta motivó el planteamiento de esta litis en resto de la total que seguidamente se describe: Campo de tierra secano, situado en término de Oliva,

partido de Almúchich o Elca, que comprende una superficie de 13 hanegadas, un cuartón y 19 brazas, equivalentes a una hectárea 12 áreas 90 centiáreas, que lindaba: Por Norte, tierras de doña Pilar Rosas y Vicente Savall; Sur, las de Vicente Bertoméu y Barranco de la Fuente del Olmo; Este, tierras de Domingo Benimeli y Vicente Savall; senda del Elca en medio, y Oeste, con tierras de doña María González, don Fernando Pérez y don Salvador Pérez. El precio de compra expresada, según sus noticias, fue el de 10.000 pesetas.

Tercero. Se insiste en que su fondo linda por Sur con el que ha quedado descrito, en primer lugar, en el hecho inmediatamente anterior, que es, precisamente, el que pretenden retraer.

Cuarto. Entre ambas fincas—la de la representada y la adquirida por la demandada—no existe arroyo, acequia, barranco, camino ni ninguna otra servidumbre aparente en provecho de otras fincas. No cabe duda, pues la propia descripción de la finca cuyo retracto solicitan así lo proclama, que el precio que se pretende retraer es de cabida inferior a una hectárea. Por todo ello resulta evidente su derecho—que esgrimen a retraer la finca que doña Luisa Pastor Pons adquirió en 25 de septiembre de 1956, por compra a don Eugenio Ciscar Torrezrosa y su esposa, doña Amparo Tur Salom. Y después de alegar los fundamentos de derecho que estimó pertinentes terminó suplicando se tuviese por presentada la demanda, por consignada la cantidad de 10.000 pesetas, precio de adquisición de la finca que se retrae, sin perjuicio de abonar la diferencia si el precio resultase mayor, se depositase dicha suma en el establecimiento adecuado, se sirviese tener por su parte contraído el compromiso de no vender la finca que se retrae durante el plazo de cuatro años; se reservase el Juzgado proveer sobre el curso de la demanda hasta que no se presentase la certificación relative al acto conciliatorio, y que en su día, previa la oportuna tramitación se dictase sentencia por la que dando lugar al retracto solicitado se condenase a la demandada doña Luisa Pastor Pons a que dentro del plazo que se señale otorgue a favor de la retrayente, la correspondiente escritura de venta de la finca retraída, recibiendo en el acto el precio consignado y el importe de los gastos del contrato y cualesquiera otros que le sean de legítimo abono, incluso los necesarios y útiles hechos en la cosa retraída, todos los cuales se obligaba su mandante solemnemente a hacerlos efectivos a la demandada, a la que se debía apercibir otorgase la escritura de oficio a su costa, si dejase transcurrir el término que para ello se le confiere, e imponiendo a la misma las costas del juicio. Por otrosí interesó el recibimiento a prueba. Y acompañó el documento de que se hace mérito en el hecho primero:

**RESULTANDO** que presentada certificación de haberse intentado el acto de conciliación y emplazada la demandada doña Luisa Pastor Pons, compareció en los autos el Procurador don José Miñena Reig en su representación y mediante escrito de 23 de enero de 1959 contestó a la demanda, aceptando el hecho primero de la misma, así como el documento aportado de contrario bajo el número 1; negando los hechos segundo, tercero y cuarto de la misma y estableciendo los siguientes:

Primero. En la división de bienes de doña Salvadora Pons Molla, madre de la representada y abuela de la demandante, autorizada en 31 de diciembre de 1875, por el que fue Notario de Oliva don Severino Ballester Mut, se adjudicó a la representada doña Luisa Pastor Pons entre otras la finca siguiente: Dos hanegadas de tierra secano, o sea 17 áreas 72 centiáreas, situadas en Oliva, partida del Almúchich, o linda: Por Levante y Poniente, de la misma finca adjudicada

a su coheredera María de la Asunción Pastor, el Levante; Norte, tierra de la propia finca adjudicada a la dicha Ana María Josefa Pastor, y por el Sur, con el Barranco de la Fuente del Olmo; como parte del pedazo de 19 hanegadas y un cuartón bajo lindes por el Sur, al que dicho queda; Poniente, tierra de Mosén Pascual Bertoméu; Levante, de los herederos de Vicente Escrivá y de José Peris y Archet, y por el Norte, de Francisco Alcaraz, Barranco de la Fuente de Elca en medio; asimismo, en la división de bienes de don José Pastor Soria, padre de su poderdante y abuelo de la demandante, autorizada en 6 de mayo de 1893, por el que fue Notario de Oliva don Antonio A. Camorro y Vuessina, se adjudicaron a su referida mandante, entre otras las siguientes fincas: Tres hanegadas, dos cuartos y 25 brazas poco más o menos, equivalentes a 30 áreas y 12 centiáreas de tierra secano, con riego de noria, situada en este término de Oliva, partida de Almúchich o Elca, linda: Levante, con tierras de José Climent, senda por en medio; por Mediodía, con el barranco de la fuente del Olmo y tierras de Salvador Pérez; Poniente, con otras del mismo Salvador Pérez y de esta adjudicataria, y por Norte, con la de los herederos de Mosén Pascual Bertoméu: tres hanegadas a lo que haya, o sea 24 áreas y 93 centiáreas de tierra secano, situada en este mismo término, partido de Almúchich, lindante: Por Levante, con tierras de Juan Bertoméu; Mediodía, de Vicente Bertoméu; Poniente, de Fernando Pérez, senda de Elca en medio, y Norte, con el Barranco de la Fuente del Olmo; cuatro hanegadas y media, equivalentes a 37 áreas y 39 centiáreas, de tierra secano situada en este término, partida de Almúchich, lindante: Por Levante, con tierras de José Climent y de José Peris Archet; por Mediodía, con el Barranco; por Poniente, tierras de Mosén Pascual Bertoméu, senda del Elca en medio, y por Oeste, otras de esta herencia y de Francisco Cañamas; una tercera proindivisa de una casita de recreo con su explanada o era, situada en este término de Oliva, partido del Elca o Almúchich, que comprende todo ello una superficie aproximada de un cuartón y veinte brazas, o sea dos áreas y 90 centiáreas; lindante: Por Levante o izquierdo, con la Senda del Elca; por Poniente o derecha, con tierras de Mosén Pascual Bertoméu; por Norte o Levante, con las de Josefa Pastor, y por Mediodía o detrás, con otras de esta adjudicataria.

Segundo. Durante la pasada guerra civil, la familia de la representada que, como queda dicho, tiene un hijo sacerdote, sufrió la persecución marxista y con tal motivo los bienes inmuebles anteriormente descritos sufrieron varias vicisitudes, hasta que finalmente volvieron a manos de la representada, quien en 23 de febrero de 1950 y por escritura de compraventa otorgada por doña Ramona Pi Pons a su favor, autorizada por el Notario de Gandia don José María Millet adquirió las siguientes fincas y particiones de finca: Una casita o habitación destinada a oratorio, sin número ni manzana que comprende una superficie de 20 metros 77 decímetros cuadrados, situada en término de Oliva, partido del Elca o Almúchich; una tercera parte en proindiviso de una casita de recreo con su plazoleta o explanada, sita en término de Oliva, partido del Almúchich o Elca, que ocupa todo ello una superficie aproximada de dos áreas 90 centiáreas; campo de tierra secano, situado en término de Oliva, partido de Almúchich, de cabida dos hanegadas y media; por escritura otorgada por la propia demandante doña María del Pilar Rosas Pastor, a favor de su representada, con fecha 5 de julio de 1951, ante el mismo Notario de Gandia don José María Millet, adquirió las siguientes particiones de finca: Una tercera parte intelectual y proindivisa de una casa de recreo con su plazoleta o era,

sin número de policía, que comprende toda ella una superficie de un cuartón y veinte brazas aproximadamente, o sea dos áreas y 90 canchareas, situada en término de Oliva, partido de Almuñich o Elca, lindante con tierras de Mosén Pascual Bertomeu, por Poniente y por Levante, con la Senda del Elca; por Norte, de la herencia de Josefa Pastor, y por Mediodía, Luisa Pastor; una mitad indivisa con la otra mitad perteneciente a doña Luisa Pastor Boix de una noria situada en tierras de esta última señora, artefactos era o pozo, en término de Oliva, partido del Elca, con lo cual reunió la representada la totalidad de la casita de recreo, el oratorio y la totalidad del pozo y noria.

Tercero. En 9 de agosto de 1951 la representada tomó en préstamo de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Valencia la cantidad de 75.000 pesetas y en garantía de dicho préstamo por sus intereses y por 12.000 pesetas más para cuotas y gastos en su caso, hipotecó la siguiente finca entre otras: Campo de tierra secano regado de motor, situado en término de Oliva, partida de Almuñich o Elca, que comprende una superficie de 13 hanegadas, un cuartón y 19 brazas, equivalentes a una hectárea 10 áreas 50 canchareas, de cuya superficie son unas tres hanegadas tierra campo y el resto plantado de naranjos de clase Bedmar y Sanjuana, lindante, actualmente: Por Norte, con tierras de doña Pilar Rosés Pastor y Vicente Savall; Sur, con las de Vicente Bertomeu y Barranco de la Fuente del Olmo; Este, con tierras de Domingo Benimeli y Vicente Savall, Senda del Elca en medio, y Oeste, con tierras de doña María González, don Fernando Pérez y don Salvador Pérez; forma parte de esta finca una casa de campo, compuesta de planta baja y altos, con habitaciones en ambas plantas y en la parte norte de la misma, una capilla oratorio; la finca descrita se forma por arropación de las cinco colindantes entre sí que seguidamente describe.

Cuarto. Como la representada necesitaba mayor cantidad de dinero y no podía obtener de la Caja de Ahorro una ampliación del préstamo con hipoteca entró en negociación con don Eugenio Ciscar Torregrosa por medio del agente de la propiedad inmobiliaria, don Enrique Gilibert Sendra, llegándose al convenio de que el señor Ciscar prestaría a doña Luisa Pastor Pons la cantidad de 125.000 pesetas, con parte de las cuales cancelaría la hipoteca a favor de la Caja de Ahorros, y para garantía de la devolución del préstamo se pondría la finca hipotecada a nombre del señor Ciscar Torregrosa, otorgándosele para ello escritura a su favor, y simultáneamente el otorgamiento de la escritura, el señor Ciscar volvería a vender en documento privado a la misma doña Luisa Pastor Pons, la misma finca por el precio a que ascendía el préstamo que quedaba aplazado, pactándose el pago de intereses anticipado de la cantidad adeudada, pero sin que la finca saliese de la posesión de doña Luisa Pastor, que continuaba tan dueña de la finca como antes; así se hizo todo ello, otorgándose la escritura de venta de fecha 11 de marzo de 1954, ante el Notario de Oliva don José Solís Lluch, mediante la cual doña Luisa Pastor puso a nombre del acreedor señor Ciscar Torregrosa la finca descrita, disimulando de esa forma el verdadero negocio jurídico que se llevó a cabo, siendo de notar que el propio acreedor para mayor seguridad y garantía exigió que se hiciera la operación en dos escrituras que se otorgaron simultáneamente, haciéndose constar una mitad indivisa de la finca en cada una de ellas; posteriormente y con la misma garantía se suplió el préstamo en 25.000 pesetas, quedando fijada la deuda definitivamente en 150.000 pesetas, cancelándose la hipoteca a favor de la Caja de Ahorros; en 7 de septiembre de 1956, la representada concertó la venta de parte de

la finca en cuestión a don Salvador Martorell Blanco, por precio de 375.000 pesetas, y para dar efectividad al convenio verbal comparecieron en la Notaría de don Enrique Aymat Amorós, en Oliva, en la referida fecha, otorgándose escritura de venta a favor de dicho señor Martorell, de siete hanegadas, un cuartón y 20 brazas, que se segregaron de la totalidad de la finca, con la conformidad de la representada, y pagando el comprador la cantidad de 375.000 pesetas en la siguiente forma: De 250.000 en billetes del Banco de España de 1.000 pesetas; 20.000 más en billetes del mismo Banco de 500 pesetas; 5.000 más en billetes del propio Banco de 100 pesetas, y 100.000 que restaban en un cheque o talón contra un Banco; de estas cantidades se hizo cargo la representada, pero entregando a cuenta de la deuda la cantidad de 100.000 pesetas, representado por el cheque o talón del que se hizo cargo el acreedor señor Ciscar Torregrosa, con lo cual quedó rebajada la deuda a 50.000 pesetas, renovándose el documento privado de compra de la finca por lo que hacía referencia al resto que quedaba de la finca primitiva y a la cantidad adeudada que figuraba como precio aplazado de adquisición, que ahora había quedado reducida a la cantidad de 50.000 pesetas; pasa a copiar el documento literalmente.

Quinto. Todos estos hechos y circunstancias que los rodean fueron públicos y conocidos en Oliva, tanto por las personas que intervinieron como mediadores y testigos en las operaciones como por el Letrado don Alfonso Soler Soler, pariente de la actora y de la representada que estuvo presente en la conclusión de los contratos y fué especialmente conocido todo ello y con todo detalle, pormenores y circunstancias por la hoy demandante doña María del Pilar Rosés Pastor.

Sexto. La representada conservó en todo momento la posesión de la finca en cuestión, posesión que no transmitió de ningún modo, pues como ya antes se ha dicho nunca transmitió la propiedad de la finca, sino que los distintos negocios jurídicos que se llevaron a cabo fueron única y exclusivamente para garantizar las operaciones de préstamo, y de tal modo conservó la propiedad y posesión de la finca que no solamente ejerció sobre ella todos los actos dominicales, sino que habitaba en la misma finca, siendo públicamente conocido tal hecho hasta el extremo de recibir allí citaciones, correspondencia, etcétera, citándosele incluso a las reuniones sindicales de Oliva como tal propietaria; los intereses del préstamo de 50.000 pesetas, el seis por cien se le remitían al acreedor don Eugenio Ciscar Torregrosa por medio de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad.

Séptimo. Concertada por la representada la venta de tres hanegadas y un cuartón, parte del resto de la finca a doña Josefina Collado Mestre, se hizo pago al acreedor don Eugenio Ciscar Torregrosa de las 50.000 pesetas adeudadas y revertió la titularidad del resto de la finca a la representada, otorgándose el 25 de septiembre de 1953 la correspondiente escritura que en la que ha dado motivo a la demandante para promover el presente juicio de retracto, no obstante ser conocido este hecho por la demandante con todos sus detalles y pormenores antes y después del otorgamiento. Rebate a continuación los fundamentos de derecho citados de contrario y expone en su apoyo los que estima aplicables el caso que se debate, consistente en los artículos 609 y 1.445 del Código Civil, y suplica se tenga por publicada la demanda de retracto y se dicte sentencia, no dando lugar al retracto solicitado de adverso, absolviendo a la representada de las pretensiones deducidas en la demanda, con imposición de costas a la actora. Y acompañó los documentos de que se ha hecho mérito en los hechos:

RESULTANDO que recibió el pleito

a prueba, a instancia de la parte demandante se practicó la documental. Y por la parte demandada, en escrito de 16 de abril de 1959 se propuso la prueba de confesión judicial de la demandante, la documental y la testifical, a fin de que los testigos insertos en la lista que acompañaba, comprensiva de doce testigos, que deberían ser citados de oficio, fuesen examinados a tenor de las preguntas contenidas en el pliego presentado:

RESULTANDO que por providencia de 20 de abril de 1959 se admitió y declaró pertinente la prueba propuesta por la representación de dicha parte demandada, señalándose para la práctica de la prueba testifical el día 25 del propio mes de abril y entregándose al siguiente día al Procurador señor Miñana el mandamiento para el Notario y el exhorto por el Juez Decano de los de Valencia para la práctica de la confesión judicial de la demandante doña María del Pilar Rosés Pons; apareciendo de la documentación contenida en el ramo de prueba de dicha parte demandada la práctica de la documental mediante la aportación del testimonio interesado del Notario don Enrique Ayust Amorós; que el Procurador señor Miñana no reportó el exhorto librado para la confesión de la demandante, y que citados los testigos, sólo concurrieron y fueron examinados a tenor de las preguntas y repreguntas declaradas pertinentes el día señalado, 25 de abril de 1959, último del término de prueba, los testigos don José Gilibert Llorca, don Enrique Villa Poquet y don Juan Bautista Navarro Blasco:

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas se celebró vista y el Juzgado, con fecha 16 de mayo de 1959, dictó sentencia declarando haber lugar al retracto promovido por la actora sobre la finca de autos, con imposición a la demandada de las costas producidas en el pleito:

RESULTANDO que interpuesto recurso de apelación contra la expresada sentencia por el Procurador don José Miñana Reig, en representación de la demandada doña Luisa Pastor Pons, y admitido dicho recurso en ambos efectos, se elevaron los autos a la Audiencia Territorial de Valencia, correspondiendo a la Sala Segunda de lo Civil de dicho Tribunal ante la que la parte apelante al despachar el traslado de instrucción del apuntamiento, por medio de ofrosi, solicitó el recibimiento a prueba en segunda instancia para la práctica de la testifical, consistente en la declaración de los testigos, que por culpa no imputable a su parte no fueron examinados en primera instancia, y confesión judicial de la demandante doña María del Pilar Rosés Pons para la que libró exhorto el Juez Decano de los de Valencia, confesión que ni se practicó ni se reportó el exhorto, y la Sala, por auto de 20 de noviembre de 1959, acordó no haber lugar al recibimiento a prueba, por estimar que el no haberse practicado la prueba testifical propuesta durante la primera instancia se debió exclusivamente a falta de diligencia de la parte que la interesó al presentar el oportuno escrito en fecha tan próxima a la expiración del término de prueba, que incluso aunque se hubiera reiterado la petición—cosa que no se hizo—no se habría podido volver a citar los testigos, y en cuanto a la confesión de la demandante acordó su práctica sin necesidad de recibimiento a prueba señalando para su práctica el día 25 de dicho mes y hora de las doce de su mañana:

RESULTANDO que notificado dicho auto el Procurador de la parte demandada y apelante don Francisco Lladó Sánchez, por el mismo se presentó escrito con fecha 25 de noviembre de 1959, interponiendo recurso de súplica, por estimar que la no práctica de la totalidad de la prueba testifical se debió a falta de diligencia en quienes representaban y di-

dijian a doña Luisa Pastor Pons, anciana de noventa y tantos años y no a ella, por lo que tras los razonamientos que estimó oportunos suplicaba se supliera y enmendase el auto recurrido, acordando la práctica de la prueba testifical propuesta; confirmandose traslado a la parte apelada de dicho recurso de súplica y compareciendo en su representación el Procurador don Vicente López Buaón, mediante escrito de 27 de noviembre citado, se opuso al recurso de súplica, y la Sala, por auto de 15 de diciembre de 1959, acordó no haber lugar a reponer el auto de 20 de noviembre anterior, que denegaba el recibimiento a prueba, desestimando totalmente el recurso de súplica, y denegar asimismo en forma definitiva la confesión que interesaba la parte recurrente, ello con base en los fundamentos que estableció;

**RESULTANDO** que por fallecimiento de la demandada apelante doña Luisa Pastor Pons compareció en autos el Procurador don Francisco Lladó Sánchez, en representación de su hijo y heredero don Miguel José Bañols Pastor, al que se tuvo por parte, y celebrada vista pública, la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia de Valencia, con fecha 4 de marzo de 1960, dictó sentencia desestimando sólo en parte el recurso de apelación; interpuso por doña Luisa Pastor Pons y continuado posteriormente, por fallecimiento de la misma, por su hijo y heredero don Miguel José Bañols Pastor, confirmando la apelada en todo lo referente a la cuestión principal derivada de la acción de retracto de colindancias ejercitada y declarando que no existían meritos para imponer de modo especial y expreso las costas de ambas instancias;

**RESULTANDO** que por el Procurador don Francisco Lladó Sánchez, en representación de don Miguel José Bañols Pastor, y mediante escrito de 16 de marzo de 1960, previa constitución de depósito de 750 pesetas, se interpuso recurso de casación por quebrantamiento de forma contra la expresada sentencia, por estimar que en la misma se había incidido en las infracciones números 3 y 5 del artículo 1.693, en relación con el apartado segundo del artículo 1.691 y demás concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con fundamento en las siguientes razones: Que en fecha 28 de septiembre del año 1959, mediante escrito de la misma fecha, se interesó de la Sala la práctica de la prueba testifical y de confesión en juicio de la actora, ya que dichos medios de prueba no se habían verificado en la primera instancia. A tal fundamentada petición, que se hacía encaminada a no dejar indefensa, en parte, a la entonces demandada-apelante, ya fallecida como consta en autos, sólo se accedió por la Sala a la práctica de la prueba de confesión en juicio de la demandante, para lo cual se señaló día y hora, y esta representación presentó el pleito de posiciones pertinente. Cuando se había recurrido en súplica contra la denegación de la práctica de la prueba testifical y en cuyo trámite se personó la actora apelada e impugnó no sólo tal recurso, sino también la admisión de la prueba de confesión que se había concedido, la Sala, por motivos que no se alcanzan, revocó el contenido de su resolución y denegó la prueba de confesión que antes había acordado, y cuando resolvió el recurso de súplica que se interpuso confirmó las denegaciones de la prueba de testifical y la de confesión en juicio, y no obstante haberse accedido con anterioridad a la práctica de este último medio de prueba. Como es de ver por cuanto precede, mediante el recurso de súplica, el único medio legal al alcance de esta parte en la instancia se pidió la reforma de la resolución denegada y cuyo escrito es de fecha 25 de noviembre próximo pasado. Con posterioridad a lo anterior, y también mediante escrito de fecha 18 de diciembre se solicitó nuevamente y con resultado también negativo

la práctica de la confesión de la actora, y contra tal decisión, dado la terminante negativa que con anterioridad hacia la Sala manifestado, no fué posible a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.697 instar nada, y, en consecuencia, al no haber confesado la actora, persona de recto sentido moral y cristiano, con tal omisión se ha incidido en indefensión de su parte, a tenor de lo dispuesto en el apartado quinto del artículo 1.693. Por otrosí y para en su caso y momento procesal oportuno anuncio el recurso de infracción de ley;

**RESULTANDO** que admitido dicho recurso por auto de la Sala de Instancia de 31 de marzo de 1960, que además tuvo por hecha la protesta de interponer en su momento el de por infracción de ley, previo emplazamiento de las partes, se elevaron los autos a esta Sala, en la que compareció y tenido por parte el Procurador don Juan Avila Pla, en representación del recurrente don Miguel José Bañols Pastor, se acordó la formación de apuntamiento;

**RESULTANDO** que señalada la audiencia del día 14 del corriente mes para la celebración de la vista del presente recurso, en el tuvo lugar, y en dicho acto el letrado director de la parte recurrente renunció in voce al extremo contenido en el número tercero del artículo 1.693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil,

**VISTO**, siendo Ponente el Magistrado don Francisco Bonet Ramón;

**CONSIDERANDO** que para que pueda prosperar el recurso de casación por quebrantamiento de forma se requiere que, además de citar el recurrente el número del artículo 1.693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en que se apoya, exprese el precepto procesal que se supone infringido, precisando cómo se ha producido la indefensión, y que se haya pedido la subsanación de la falta en la misma instan-

cia en que se cometió (sentencias de 6 de noviembre de 1947, 17 de mayo de 1951, 28 de septiembre de 1959, etcétera);

**CONSIDERANDO** que el presente recurso omite toda alusión al precepto procesal que se supone infringido, con los hechos que relata, lo que acarrea indefinidamente su desestimación.

**FALLAMOS:** Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por quebrantamiento de forma interpuesto a nombre de don Miguel José Bañols Pastor, como heredero de la demandada doña Luisa Pastor Pons, contra la sentencia proferida por la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valencia, con fecha 4 de marzo de 1960, 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 señalado por la Ley; a su tiempo, librese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos que remitió, y habiendo preparado el recurso de casación por infracción de ley, dese traslado al Procurador don Juan Avila Pla para que en término de veinte días lo formalice.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la «Colección Legislativa», pasando las copias necesarias al efecto, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—Juan Serrada.—Francisco Bonet.—Joaquín Domínguez.—Francisco R. Valcarlos.—Mariano Gimeno.—Rubricados.

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Francisco Bonet Ramón, Magistrado de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo. 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 23 de marzo de 1961; en los autos de juicio declarativo de mayor cuantía seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Palencia ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valladolid por don Rafael Botín Rodríguez, por sí y en nombre de su esposa, mayor de edad, Médico y vecino de Palencia, contra doña Carolina Bregel González y doña Matilde y doña María Teresa de Guzmán Bregel, mayores de edad, sus labores y vecinas de Palencia y casadas, asistidas de sus respectivos esposos, sobre declaración de inexistencia de contrato de compraventa de fincas urbanas; autos pendientes ante esta Sala a virtud de recurso de casación por infracción de ley promovido por el demandante citado, señor Botín, representado por el Procurador don Miguel Hidalgo Barrio, con la dirección del Letrado don Francisco Botín, y en el acto de la vista por don Roberto Reyes, habiendo comparecido las demandadas, representadas por el Procurador don José Correa Olivas, bajo la dirección del Letrado don Rafael Jiménez;

**RESULTANDO** que mediante escrito de fecha 18 de agosto de 1951 el Procurador don José María de Aranguena, en nombre de don Rafael Botín Rodríguez, formuló ante el Juzgado de Primera Instancia de Palencia demanda de juicio ordinario de mayor cuantía contra doña Carolina Bregel González, doña Matilde y doña María Teresa de Guzmán Bregel, exponiendo en lo esencial, bajo el capítulo de hechos:

Primero. El actor, don Rafael Botín, vendió diversas partidas de harina a la viuda e hijos de don Luis Bregel, propietarios a la sazón de una panadería llamada «Panadería Francesa». Para el cobro de las remesas de abril y julio se giraron letras de cambio, que fueron aceptadas por don José y doña Carolina Bregel, protestadas todas (menos la primera) por falta de pago, por un total de 173.039 pesetas con 84 céntimos; y sumados al valor de las

cambiales citadas antes, salvo la primera, que fué abonada, los gastos de protesto, resulta que dicha firma comercial es deudora en la cantidad de 148.776 pesetas con 54 céntimos.

Segundo. Al protestarse por falta de pago las dos primeras letras de cambio, tuvo el hoy actor, acompañado de su esposa, una entrevista con doña Carolina Bregel, para hacerla saber que de no abonar la mercancía entregada, tendrían que reclamarla por la vía judicial, entrevista celebrada en junio de 1947. Y enterado don Antonio Guzmán, casado entonces con una hermana de doña Carolina, de la situación en que ésta se hallaba, se entrevistó con don Rafael Botín, y haciendo valer la amistad que los unía y que ambos eran Médicos de la misma especialidad, así como que don Antonio Guzmán se hacía cargo de la deuda, consiguiendo desistiese de la acción judicial y que entregase los nueve cupos de harina adjudicados por la Delegación de Abastecimientos para el mes de julio de 1947, por un importe total de 300 sacos, por valor de 79.124 pesetas, aceptando doña Carolina y don José Bregel dos nuevas cambiales, libradas en 19 y 21 de julio de 1947, con vencimiento en 19 de agosto de dicho año.

Tercero. Que fado el señor Botín de la palabra empeñada por don Antonio Guzmán, se fué de veraneo, interrumpiéndolo por la inesperada noticia de que tampoco habían sido pagadas las letras últimamente aceptadas por la que habían sido protestadas, ascendiendo la deuda entonces, incluidos gastos de protesto, a la cifra de 118.071 pesetas con 34 céntimos. Tugo lugar una entrevista entre don Antonio Guzmán y el acreedor, insistiendo aquél en sus protestas de amistad y reiterando a don Rafael Botín las garantías de pago, acordándose la redacción de un documento de fianzamiento por el don Antonio de las operaciones llevadas a cabo por doña Carolina Bregel y demás her-

manos para la adquisición de la harina, comprometiéndose a su pago en la forma convenida. La redacción del documento lo efectuó el Procurador de los Tribunales don Félix Gutiérrez, negándose a su firma el señor Guzmán.

Cuarto. La venta de harina a la «Panadería Francesa» se hacía por el señor Botín teniendo en cuenta la solvencia económica de doña Carolina Bregel, propietaria de dos o tres casas. Por lo que en todo momento se exigió la firma de dicha señora para seguir suministrando harina, cosa que conocía don Antonio Guzmán, y de ahí que posteriormente, en febrero de 1948, se volviesen a suministrar otros cien sacos de harina, importantes 29.942 pesetas, que con los gastos de protesto de la letra, también aceptada por doña Carolina, se elevó a 35.000 pesetas con 20 céntimos, por estimarse se ofrecía garantía suficiente la existencia de una letra de cambio aceptada y por persona solvente y protestada a su debido tiempo y con la esperanza de reanudar el negocio, poniéndolo en condiciones de poder atender a los compromisos contraídos. A partir de la negativa a firmar el documento antes referido, trató el señor Guzmán de descenderse en absoluto del asunto, habiéndose averiguado después que el motivo no era otro que la creencia de que los bienes de su ciudad doña Carolina (hoy su esposa) se encontraban a salvo con la venta simulada que habían llevado a cabo y a la que se habían prestado las otras dos demandas o al menos con la venta fraudulenta si efectivamente hubo venta de dichos bienes.

Quinto. Al vencimiento de la letra girada el 11 de marzo de 1948, que tuvo lugar el 26 del mismo mes y año, con el consiguiente protesto por falta de pago, don Rafael Botín, cansado ya de tanta morosidad, planteó la reclamación judicial, enterándose entonces del engaño de que había sido víctima en junio de 1947, al comprobar que doña Carolina Bregel había vendido o simulado vender sus fincas a sus dos hijos de don Antonio Guzmán, encontrándose con una sentencia de remate a su favor en juicio ejecutivo seguido contra la viuda e hijos de Luis Bregel, sin haber podido embargar sus bienes para cobrar las 148.778 pesetas, y el derecho a retraer el local y una maquinaria, todo lo cual adjudicado a don Mariano Robles en 54.240 pesetas, con la facultad de ceder, como efectivamente lo hizo, a favor de don Rafael Botín. Y en trámite el juicio ejecutivo, se presentó una tercería de mejor derecho por el Abogado del Estado por débitos de la Empresa Viuda e Hijos de Luis Bregel al Estado, al no haber pagado las utilidades correspondientes a los años 1944 a 1947, ambos inclusive, reclamando 30.198 pesetas con 60 céntimos, recaudando sentencia en 17 de febrero de 1949, en la que, al hacerse la declaración de crédito preferente a favor del Estado, hubo necesidad de abonarse con cargo a la cantidad en que fueron adjudicados los bienes embargados la suma reclamada. Y también se presentó otra tercería por los obreros de «Panadería Francesa», reclamando los salarios de tres meses, que se transigió por el señor Botín con los obreros en 20.000 pesetas y quedando, por tanto, sin efecto tal tercería, debiendo agregarse a estas cantidades las costas causadas en el juicio ejecutivo, que ascendieron a 1.579 pesetas con 76 céntimos; las costas del juicio iniciado por el Abogado del Estado, que ascendieron a 953 pesetas con 42 céntimos y los honorarios del Abogado en los dos juicios, por haber sido condenados los demandados en costas, y los derechos del Procurador, que hace un total de unas 4.000 pesetas, siendo en total 73.564 pesetas con 90 céntimos; es decir, que los gastos realizados por el hoy actor han sido superiores a los bienes que le fueron adjudicados.

Sexto. Se acude a este procedimiento

ordinario por tener los demandados bienes en que hacer traba.

Séptimo. De todo lo expuesto se deduce que la venta efectuada por doña Carolina de sus fincas a favor de las hijas de don Antonio Guzmán (quien luego habría de ser su marido) fue simulada para evitar el embargo y tal criterio se refuerza por la cualidad de las personas intervinientes y las circunstancias todas del caso. Y aun en el supuesto de que la venta fuese real, siempre estaríamos en presencia de una defraudación al acreedor señor Botín, presentándose a él en estado de insolvencia total, siendo conocida la maniobra de las otras dos demandas, porque tanto doña Matilde como doña María Teresa son sobrinas carnales de doña Carolina, posteriormente esposa de don Antonio Guzmán, que induce a considerar a todos ellos como conculcados a tal fin.

Octavo. Doña Carolina Bregel González era dueña de las siguientes fincas: Primera. Una casa, número 2, de la calle de Ignacio Martínez de Azpilicueta (hoy número 6), debidamente registrada y con sus límites. Segunda. Casa número 3 en la calle citada, también con los límites que figuran en el Registro. Tercera. Casa número 4 de esta ciudad, sita en Martínez de Azcoitia. Cuarta. Casa número 5 en la misma calle; todas estas fincas fueron adquiridas por doña Matilde y doña María Teresa de Guzmán Bregel por mitad y proindiviso por compra que hicieron a doña Carolina Bregel González en el precio de 300.000 pesetas, de cuya cantidad confesó la vendedora haber recibido con anterioridad de las compradoras, por iguales partes, 125.000 pesetas, y las restantes 175.000 pesetas se las reservaban las compradoras para atender al pago de los préstamos del Banco Hipotecario. La escritura fue otorgada en Palencia el 7 de julio de 1947, habiendo sido inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 20 de agosto del mismo año.

Noveno. En la fecha del otorgamiento de la escritura, doña María Teresa de Guzmán vivía en compañía de su padre, por no haber aún contraído matrimonio, quien todavía conservaba su estado de viudo.

Décimo. De lo dicho resulta que cuando la supuesta venta de las casas consignadas se llevó a cabo, doña Carolina adeudaba al hoy actor 118.771 pesetas con 34 céntimos y había tenido lugar la entrevista que se hace referencia en el hecho segundo entre don Rafael Botín y su esposa con doña Carolina Bregel, en la que se le requirió de pago, significándole que de lo contrario acudirían a la vía judicial. Invocaba los fundamentos que estimaba de aplicación al caso y terminaba con la súplica de que se dictase sentencia en su día, declarándose: Primero. La nulidad y subsiguiente cancelación de los asientos de inscripción de las fincas adquiridas por doña María Teresa y doña Matilde Guzmán Bregel a doña Carolina Bregel, relacionadas en esta demanda. Segundo. Que el contrato de compraventa de las referidas era simulado y, por tanto, inexistente, sin que haya producido ningún efecto. Tercero. Para el caso de que no se considerase simulado el contrato de compraventa otorgado con fecha 7 de julio de 1947, que se declarase había sido otorgado en fraude de acreedores y, por tanto, se procediese a su rescisión, imponiéndose las costas causadas y que se causasen. En un primer otrosi interesado la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la demanda, prohibiéndose la enajenación o decretándose el secuestro de los inmuebles para evitar que se pudiesen vender a terceros. Y en otro segundo otrosi interesado el recibimiento a prueba para el caso de que los hechos de la demanda no fueran reconocidos por la contraparte.

RESULTANDO que admitida a trámite la demanda y emplazadas las demandadas

doña Carolina Bregel y doña Matilde y doña María Teresa Guzmán Bregel, y en su nombre sus respectivos esposos, don Antonio Guzmán Casado y don Arturo Seco Carrancio y don José Luis Gutiérrez Herrero, se denegó por el Juzgado la petición contenida en el primer otrosi de la demanda, por no reunir las condiciones legales, sin perjuicio en su día de mandar practicar tal anotación preventiva si la parte actora lo solicitare y ofreciese indemnizar los perjuicios que con la anotación de la demanda pudiesen irrogar a las demandadas, compareciendo en representación de las citadas demandadas, mediante poder otorgado al efecto, el Procurador don Félix Gutiérrez Reyes, presentando posteriormente el Procurador de la contraparte escrito suplicando a nombre de su poderante la anotación preventiva de la demanda y ofreciendo afianzar lo necesario, por lo que el Juzgado acordó se librase el oportuno mandamiento al Registrador de la Propiedad, siempre que constituyera la parte actora fianza de 4.000 pesetas. Y practicado tal trámite, con posterioridad, o sea el 3 de noviembre de 1951, el Procurador señor Gutiérrez Reyes, en nombre de las demandadas y de sus representantes legales, sus respectivos esposos, formalizó la contestación a la demanda, oponiéndose a la misma y exponiendo en lo esencial, bajo el capítulo de hechos:

Primero. Ciertamente el correlativo, salvo en lo referente a que doña Carolina Bregel, ni por sí ni en la representación de «Viuda e Hijos de Luis Bregel»—que es únicamente como podía hacerlo—fuera aceptante de todas las cambiales, pues la librada en 11 de marzo de 1947, por 29.942 pesetas, sólo la aceptó don José Bregel, según se ve en el documento acompañado a la demanda.

Segundo. Que el correlativo a que se contestaba, lo rectificaba del siguiente modo: Don Antonio Guzmán (viudo de su primera esposa doña Matilde Bregel desde el 10 de noviembre de 1946), a requerimiento de sus parientes afines, comercialmente nombrados «Viuda e Hijos de Luis Bregel», y ante las dificultades económicas por que atravesaba el negocio de panadería que explotaban para la adquisición de harina, se prestó con su dinero y crédito personal y el de sus hijas a ayudarles, anticipando las cantidades que pudiera, y precisamente en tales desembolsos está la clave de la escritura motivadora del pleito. Y por estas fechas el señor Guzmán estuvo aconsejando a los componentes de la razón social el traspaso del negocio, pues con ello obtendrían un precio que les permitiría salir a su pasivo y quedarse con un remanente de inmortancia; pero como la industria había sido siempre de la familia y la tenían un gran cariño y entendían que con ayuda ajena podrían rehabilitarse, el señor Guzmán y sus hijas no insistieron y se avinieron a dar cuanto medían, y así el señor Botín sabe que una letra por él librada contra «Viuda e Hijos de Luis Bregel», por importe de 15.000 pesetas, pagadera en mayo de 1947, pudo recogerse gracias al anticipo que de tal suma hizo la parte demandada, quien pagó otra letra de 24.591 pesetas el 19 de junio de 1947.

Tercero. Negado.

Cuarto. Que la razón de suministrar harina al señor Botín a la razón tantas veces citada se debía al deseo muy natural de obtener un lucro con su venta, pero es que además el lucro fue algunas veces excesivo, pues el señor Botín hizo suministros a la «Panadería Francesa», con pago adelantado y sin recibo, en que el saco vino a salir por 500 pesetas, y además, habiendo vendido doña Carolina Bregel a sus sobrinas las casas en 7 de julio de 1947, habiéndose inscrito tal venta inmediatamente en el Registro de la Propiedad, después de esa fecha las letras giradas a nombre de doña Carolina lo fueron a sabiendas de tal venta, lo que revela que su firma en las cambiales se estampaba casi ex-

clusivamente como participante de la comunidad mercantil o civil «Viuda e Hijos de Luis Bregel», no siendo cierto que el señor Guzmán se desentendiese, a partir de septiembre de 1947, de seguir ayudando económicamente a sus parientes, pues hasta muy entrado el año 1948 ha estado anticipando dinero para suministros, aunque esos no procedieran de la fábrica del señor Botín.

Quinto. Que no era cierto el correlativo, y el que el hecho de la venta de las fincas a las sobrinas no era un secreto esta acreditado porque el señor Botín, hoy actor, era inquilino de una de las casas.

Sexto. Igualmente negado, pues se afirma que se acude al procedimiento de impugnación de la escritura de venta de las fincas por carecer de bienes los demandados, los que sin duda no podrán ser los de esta litis, pues lo son en razón de haber adquirido por legítimo título las fincas que se reseñan en la escritura a la que se ataca. Y si se refiere a los del juicio ejecutivo, lo fueron únicamente la propia comunidad comercial, no sus elementos personales, y si tal comunidad no responde más que los bienes que la integraban, resulta improcedente demandar particularmente a doña Carolina Bregel en concepto de uno de sus componentes.

Séptimo. Igualmente negado el correlativo.

Octavo y noveno. Ciertos.

Décimo. También negado. Y a continuación alegaba la representación causídica de las demandadas hechos propios de la contestación y la demanda, complementarios a los de antes expuestos, y que en síntesis venían a decir, entre otras cosas, sustancialmente: Que don Rafael Botín había vendido la industria y traspasado el local de la panadería que le cedió el rematante don Mariano Robles, por la suma de 54.240 pesetas, en la cantidad de 250.000 pesetas, a don Prócuro Leronesa, y que sólo el traspaso del local se valoró en 100.000 pesetas, lo que revela que el señor Botín, que era arrendatario del mismo desde el 17 de septiembre de 1948 y que lo traspasó el 22 de febrero de 1950, abonó a don Antonio Guzmán, como apoderado de las arrendadoras, sus hijas, la cantidad de 10.000 pesetas, que es el 10 por 100 que a estas últimas correspondía percibir, por tratarse de finca construida con posterioridad al 1 de enero de 1942; que daba como buena la venta el señor Botín desde el punto y hora en que abonaba los recibos mensuales de alquiler que iban extendidos a nombre de sus hijas por el apoderado señor Guzmán, todo ello acreditado por los recibos que se adjuntaban, aparte de que fechada la venta en 7 de julio de 1947, fue inscrita en el Registro de la Propiedad el 9 del mismo mes y año, y la presente litis se inició en 20 de agosto de 1951 por el correspondiente escrito de demanda. Alegaba los fundamentos de derecho que estimaba de aplicación al caso y terminaba con la súplica de que se dictase sentencia de desestimación en todas sus partes la demanda, absolviendo de lo misma a las demandadas, con imposición de costas al actor.

RESULTANDO que conferido traslado para réplica a la representación del actor, evacuó dicho trámite mediante escrito de fecha que no consta y fue presentado el 23 de noviembre de 1951, en el que exponía sustancialmente, bajo el capítulo de hechos:

Primero. Que ratificaba el hecho primero de la demanda, si bien lo aclaraba en el sentido de que la alusión que se hacía a las cambiales giraba a nombre de «Viuda e Hijos de Luis Bregel» y aceptadas por doña Carolina, teniendo una finalidad meramente informativa, pues en el juicio ejecutivo que se siguió contra dicha Empresa fue condenada al pago de las 142.049 pesetas con 60 céntimos, sirviendo de base a este fallo las letras de cambio que se adjuntaron como prueba.

Segundo. Que no negaba que don Antonio Guzmán hubiese satisfecho las cantidades que indicaba al señor Botín, pero ello no dice nada ni demuestra siquiera que las cantidades pagadas perteneciesen a su patrimonio.

Tertero. Que lamentaba se negase un hecho tan evidente, pues don Antonio Guzmán prometió a don Rafael Botín hacerse cargo del crédito que tenía pendiente de pago su actual esposa doña Carolina Bregel, la que se hizo responsable al firmar las letras de cambio, y para disipar toda duda sobre esto transcribía literalmente los términos en que se comprometía en el escrito que fué redactado por el Procurador señor Reyes, y que decía así: «Don Antonio Guzmán Casado, constituyéndose en fiador de doña Sotera González Baldaños y don Luis y don José Bregel González y de la firma comercial «Viuda e Hijos de Luis Bregel», garantiza, solidaria y mancomunadamente con éstos, el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se han impuesto anteriormente, renunciando de modo expreso a la excusión de bienes de los deudores en caso de incumplimiento de lo por ellos pactado». Claro que no puede decir el señor Guzmán que tal escrito no lo firmó. En tal caso, ¿por qué lo redactó así su Procurador? Quizá por el deseo de su representado de paralizar la acción judicial en aquel entonces.

Cuarto y quinto. Ratificaba los correlativos del escrito de demanda.

Sexto. Que los demandados a quienes se refería en el correlativo del escrito inicial era a los de juicio ejecutivo.

Séptimo. Que la confabulación para defraudar al actor, surgía entre el señor Guzmán y sus hijas, por un lado, y doña Carolina Bregel, por otro, no ofrecía duda alguna en virtud de lo dicho por la contraparte en su escrito de contestación. Invocaba las alegaciones de derecho del escrito inicial de la litis y terminaba con la súplica de que se dictase sentencia de acuerdo con lo pedido en citado escrito.

RESULTANDO que conferido traslado para réplica a la representación de las demandadas, lo evacuó por escrito de fecha 18 de diciembre de 1951, exponiendo, sustancialmente, bajo el capítulo de hechos que se ratificaba en los del escrito de contestación a la demanda, así como en sus fundamentos legales, terminando con súplica en que interesaba una sentencia absolutoria conforme ya tenía sancionado anteriormente e interesando el recibimiento del pleito a prueba.

RESULTANDO que recibidos los autos a prueba, se practicaron, a instancia de la parte actora, las de confesión judicial y testifical, y por la demandada, las de confesión judicial, documental, en sus distintos apartados y la testifical:

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas y evacuado por las partes el trámite de conclusiones, por el Magistrado Juez de Primera Instancia de Palencia se dictó, con fecha 26 de noviembre de 1956, sentencia, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: «Fallo: Que desestimando las pretensiones contenidas en la demanda promovida en fecha 20 de agosto de 1951 por el Procurador don Rafael Botín Aranguena, en nombre y representación de don Rafael Botín Rodríguez, demandado en nombre propio y en el de su esposa doña María Amparo Victoria Hoyos Lago, de las circunstancias que constan en el encabezamiento de esta resolución, debo absolver y absolver de la misma a las demandadas doña Carolina Bregel González y a doña Matilde y doña María Teresa Guzmán Bregel de las circunstancias igualmente referidas. Todo ello sin hacer expresa condena en cuanto a las costas causadas.»

RESULTANDO que apelada dicha sentencia por la representación de la parte actora y sustentada la alzada por sus trámites legales, la Sala de lo Civil de la

Audiencia Territorial de Valladolid dictó sentencia, con fecha 19 de junio de 1957, confirmando íntegramente la dictada por el inferior, sin hacer expresa condena de costas en el recurso:

RESULTANDO que constituido depósito de 3.000 pesetas, por ser conformes las sentencias de los Tribunales de instancia, el Procurador don Miguel Hidalgo Barrio, en nombre y representación de don Rafael Botín Rodríguez y de su esposa doña María Amparo Victoria Hoyos Lagos, ha interpuesto ante esta Sala contra la sentencia de la Audiencia recurso de casación por infracción de ley y de doctrina legal, estableciendo los siguientes motivos:

Primero. Fundado en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por violación de los artículos 1.698 y 1.137 del Código Civil. El primero dice textualmente: «Los socios no quedan obligados solidariamente respecto a las deudas de la Sociedad, añadiendo a continuación que por el juzgador se ha infringido tal precepto al declarar que los socios en este caso no quedan obligados por las deudas sociales, a tenor del mismo. Pero es que el texto legal es bien explícito al decir que no quedan obligados solidariamente, por lo que admite la responsabilidad mancomunada, a tenor del artículo 1.137 del propio Código Civil, que lo viene a complementar. Y admitido que la Empresa «Viuda e Hijos de Luis Bregel» es una Sociedad irregular civil (como dice el juzgador), le son aplicables a sus socios dichos artículos, por cuanto en ninguna parte del Código Civil ni del de Comercio aparece precepto que limite las deudas de los entes sociales a sus propios bienes, salvo los conocidos de responsabilidad limitada y anónima. Demasiado benigna es la norma que fija el artículo 1.698 del Código Civil, por la que la responsabilidad, por lo menos, ha de ser mancomunada y extensible a los propios bienes en defecto de los sociales, pues resultaría asombroso el imaginar que se emprendiesen negocios sin documento escritos alguno (público ni privado), cual sucede en el caso de autos, a sabiendas de que los bienes propios están salvaguardados de las deudas contraídas en el ejercicio de la mala fe y la ineptitud, estableciéndose con un rótulo cualquiera: «Hijos de Fulano de Tal» «Sucesores de Mengano», etc., sin necesidad de afrontar los gastos que originan la constitución de una Sociedad que quieren limitar la responsabilidad de sus deudas al acervo social y con las molestias de otro orden como es una escritura pública con claridad en sus pactos, un sistema contable de garantía, una imposición fiscal superior, etc. El propio juzgador sostiene que don Rafael Botín Rodríguez sólo puede hacer efectivo su crédito sobre los bienes de la Sociedad «Viuda e Hijos de Luis Bregel», sobre la cual nada hay escrito, o sea que sus pactos eran secretos para los terceros, por lo que resultaba aplicable el artículo 1.669 del Código Civil, y nueva prueba de ello es que las casas propiedad de doña Carolina sirvieron para pagar a su cuñado y más tarde su esposo de los anticipos o préstamos que dice hizo la Sociedad; luego las casas ¿estaban o no incluidas en la Sociedad? ¿Cómo es que sirvieron para pagar deudas de la Sociedad a su después esposo? Luego entonces, ¿respondían o no de las deudas sociales? O bien, ¿es que sólo respondían para determinar el acreedor?

Segundo. Fundado en el número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por manifiesto error de derecho en la apreciación de la prueba, invocando a este respecto el artículo 1.253 del Código Civil, relativo a la prueba de presunciones, y que, conforme dice esta Sala, la prueba de presunciones incumbe al Tribunal sentenciador y para combatirla eficazmente hay que impugnar, al amparo del número séptimo del artículo 1.692 de la Ley Rituaria, la existencia y

realidad de los hechos que el Tribunal ha declarado probados. Ya que la deducción que de ello se deriva es de la apreciación de dichos Tribunales, con la única limitación de que no resulte contraria a las reglas del criterio humano por ser absurdo, ilógico o inverosímil (sentencia de 17 de febrero de 1951, entre otras). Aquí se dejan inatacables los hechos probados, de conformidad con la primera parte de la sentencia transcrita, si bien la deducción es opuesta a las reglas del criterio humano por absurdas. En efecto, previene el artículo 1.291 del Código Civil que son rescindibles los contratos celebrados en fraude de acreedores cuando éstos no puedan de otro modo cobrar lo que se les adeuda. Y son requisitos para el triunfo de una acción de esta naturaleza, según la jurisprudencia, los siguientes: Primero. La existencia de un acreedor de fecha anterior al acto cuya revocación se pida. Segundo. Un deudor doloso o de mala fe que tenga conciencia de que después de la venta no le quedan bienes bastantes para pagar al acreedor. Tercero. Un adquirente que en contrato oneroso sea cómplice del fraude. Todo ello en relación con el artículo 1.297 del propio Código que establece las presunciones del fraude en número apertus. Y el no haber adecuación entre las premisas y la deducción, salta a la vista, porque era evidente, la desastrosa marcha del negocio, del cual no existía uno, sino varios acreedores, a los que dejaron plantados los socios de «Viuda e Hijos de Luis Bregel», como lo acreditan los hechos probados, pues acreedores tan calificados como el Tesoro Público fué defraudado, pudiendo sólo cobrar a expensas del recurrente, don Rafael Botín, y adviéndose que por liquidaciones referentes a los ejercicios económicos de cuatro años anteriores a la venta de las casas de doña Carolina a sus sobrinas carnales (ejercicios de 1944 a 1947). En verdad que cuando se firmó la escritura de dicha venta la deuda para con el citado recurrente era de 49.182 pesetas, y aquí precisamente la Sociedad debió de dejar de hacer pedidos, o sea en 7 de julio de 1947; pero como el ánimo de los deudores era solicitar mayor cantidad de harina, pues el negocio prácticamente estaba hundido, y lo que pudiera salvar, salvado quedaba, interesando nuevas partidas que les fueron suministradas en número de dos entre la fecha del otorgamiento de la escritura de venta y su inscripción en el Registro de la Propiedad (treinta y dos días), quedando ambos suministros representados en las caminales de 19 y 21 de julio de 1947, importantes 69.323 pesetas, las que sumadas a las 49.182 pesetas anteriores, arrojan un total de 118.505 pesetas, cantidad muy superior al tipo de subasta fijada para los bienes que luego se embargaron, comenzando aquí el acto defraudatorio, que se continuó después de subastadas las fincas por no ser de cuenta a su principal acreedor de las ventas de las fincas a su raíz, manteniéndola en secreto pese a la investigación de intervenir un Notario no significa que la publicidad sea suficiente como para alejar toda sospecha de mala fe. También hay que tener en cuenta la relación de parentesco entre los otorgantes de la escritura de venta, pues no se vendió precisamente al que decía ser deudor (don Antonio Guzmán), sino a sus hijas, para evitar con mayor simpatía, entre otras cosas, el compromiso que un día tuvo de afianzar a don Rafael Botín Rodríguez el importe de los suministros de harina: el precio que se dijo prohibido; el testimonio de las propias declaraciones sumariales de las nuevas partidas que no perciben renta; el poder otorgado a don Antonio Guzmán, en que queda no sólo administrar, sino hasta vender, y la realidad de que todo quedaba en manos del esposo de doña Carolina (don Antonio Guzmán casó con la demandada doña Carolina Bregel). Y la

realidad efectiva es que el recurrente sólo hizo presa en bienes de modesto valor comparados con el montante de su crédito y que, a costa de él en buena parte se logró reponer los mismos:

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Mariano Gimeno Fernández:

CONSIDERANDO que en la demanda inicial del proceso de que dimana el presente recurso se ejercita por el actor una acción, acorde con el suplico de aquella, encaminada a obtener una declaración de nulidad de la escritura de compraventa de fincas urbanas otorgada en 7 de julio de 1947 por doña Carolina Bregel González a favor de doña Matilde y doña María Teresa de Guzmán Bregel, por inexistencia de causa en el referido contrato y en su defecto por haberse celebrado en fraude de acreedores, se decretó la rescisión de aquél, peticiones ambas desestimadas en las sentencias de primera y segunda instancia, formulándose frente a esta última el recurso que motiva la presente resolución, apoyado en dos motivos: el primero, al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por violación de los artículos 1.698 y 1.137 del Código Civil, y el segundo, por la vía del número séptimo del mismo artículo 1.692 de la Ley Procesal, por infracción del artículo 1.253 del Código Civil:

CONSIDERANDO que la sentencia absolutoria del Tribunal «a quo» objeto de recurso se apoya en la falta de motivos suficientes para poner llegar a la conclusión de la existencia de un negocio jurídico simulado, reflejado en la escritura de 7 de julio de 1947, cuya nulidad se pretende, e igualmente de los supuestos precisos para apoyar la posible rescisión de aquel contrato como celebrado en fraude de acreedores, afirmaciones de hecho del Tribunal de instancia, que se tratan de combatir por el recurrente bajo el motivo segundo del recurso por infracción del artículo 1.253 del Código Civil, al faltar la sentencia recurrida a las reglas del criterio humano en las deducciones o consecuencias que establece u obtiene; pero como dicha impugnación se formaliza por el cauce procesal del número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que resulta inadecuado, conforme a la ya reiterada jurisprudencia de esta Sala, que tiene determinado ha de verificarse por la vía del número primero del mismo artículo, es causa de desestimación del motivo al presente momento procesal:

CONSIDERANDO que el primer motivo del recurso, formalizado al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por violación de los artículos 1.698 y 1.137 del Código Civil, va encaminado a combatir la carencia de acción con respecto a la demandada doña Carolina Bregel González, apreciada a través de los primeros fundamentos de la sentencia de primera instancia; pero como éstos no aparecen en lo que afecta a este extremo, aceptados de modo expreso por la sentencia de segunda instancia, que es la recurrida, y aunque así no fuera, atendido el contenido de ésta, que se apoya para llevar al fallo absolutorio en la inexistencia de los supuestos de hechos precisos para estimar la simulación o rescisión del contrato que se postula, cualquiera que fuera la declaración que sobre la interpretación de los preceptos invocados recayera, no podría influir en aquel fallo y como el recurso se da contra éste y no contra los considerandos, cuando no son presupuesto indispensable de aquél, ha de ser rechazado igualmente este motivo:

CONSIDERANDO que al desestimarse los dos únicos motivos del recurso, procede declarar no haber lugar a la casación interesada, con todos los pronunciamientos inherentes a tal pronunciamiento.

FALAMOS: Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de

casación por infracción de ley interpuesto a nombre de don Rafael Botín Rodríguez y de su esposa doña María Amparo Victoria Hoyos Lages contra la sentencia que con fecha 19 de junio de 1947 dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valladolid; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas y a la pérdida de la cantidad que por razón de depósito tiene constituida, a la que se dará el destino que previene la Ley; y librese al Presidente de la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución 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 Mariano Gimeno Fernández, Magistrado de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo y Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando audiencia pública la misma en el día de su fecha, de que como Secretario certifico.—Por mí compañero señor Rey-Stolle.

**JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION**

**ALCALA DE HENARES**

Don José Casado Moreno, Juez de Primera Instancia e Instrucción accidental de la ciudad de Alcalá de Henares y su partido.

Hace saber: Que por el presente se anuncia la muerte sin testar de doña Aurora Ruiz Lego, hija de Demetrio y de Amalia, soltera, natural de Villafranca del Bierzo y vecina de Alcalá de Henares, Generalísimo, 38, la cual falleció en esta ciudad, donde tenía su domicilio, el día 12 de septiembre de 1960; y se llama a los que se crean con derecho a su herencia para que comparezcan en este Juzgado a reclamarla dentro del término de veinte días apercibidos que no verificarlo les parará el perjuicio a que hubiere lugar, así como haciéndose saber que ha comparecido en reclamación de la herencia don Amadeo Amigo Igo, mayor de edad, viudo, foralero y natural y vecino de Villafranca del Bierzo (León).

Dado en Alcalá de Henares a 27 de octubre de 1961.—El Juez, José Casado.—El Secretario (ilegible).—4.952.

**MADRID**

En virtud de providencia dictada con esta fecha por el señor don Jacinto García-Monge y Martín, Magistrado, Juez de Primera Instancia número 20 de esta capital, en los autos de procedimiento judicial sumario seguidos a instancia de don Rafael Miró Sanz, doña María Benavente Giner, doña Consuelo Erist Valor, don José Sanz Riera, representados por la Procuradora doña Josefina Alzugaray, contra «Inmobiliaria Alavesa, S. A.», para la efectividad de un crédito hipotecario de 1.000.000 de pesetas de principal, intereses y costas, se anuncia de nuevo por primera vez la venta en pública subasta de la finca hipotecada, cuya descripción es la siguiente:

«Casa en construcción en el sitio conocido por Quinta del Espíritu Santo, a la derecha de la carretera de Aragnón, con fachada a la calle de Sancho Dávila, por donde le corresponde el número 25. Consta de planta de sótanos, planta baja y cinco plantas elevadas, siendo su construcción a base de cimientos por pilotes aislados, con estructura de hormigón armado, forjados del mismo material y cubierta con losa de hormigón, que sirve de asiento a la tela curva, que es el material de cubrición; los muros de sótanos

son de ladrillo macizo, y las demás plantas de ladrillo hueco doble forradas con plaqueta interior, formando cámara de aire. La tabiquería, de ladrillo hueco sencillo; los solados, de madera en habitaciones principales y de baldosín hidráulico en el resto. Los cuartos de baño y cocinas, forrados con azulejos de color. La carpintería de puertas y ventanas, de madera de pino de primera calidad. Escalera de piedra artificial, calefacción por aire caliente, ascensor e instalaciones conforme corresponde a una construcción de primera categoría. En la planta de sótanos se encuentran los locales dedicados a almacén de las tiendas de planta baja y una habitación que amplía la vivienda aneja a dichas tiendas, la vivienda del portero, otra pequeña vivienda, local para la maquinaria de aire acondicionado y un espacio destinado a almacén. En la planta baja, cuatro huecos comerciales, dos de ellos con vivienda, y dos viviendas independientes, anteportal, portal y paso al vestíbulo de distribución, desde el que arranca la escalera y el ascensor que da servicio a la finca. En cada una de las restantes plantas existen cuatro viviendas independientes con calefacción por aire caliente y demás servicios reglamentarios.

El solar sobre el que está construida comprende una superficie de 604 metros 80 decímetros cuadrados, de los que la edificación ocupa en todas sus plantas 483 metros 80 decímetros cuadrados, quedando el resto de la superficie, o sea 121 metros cuadrados, a dos patios de luces. La totalidad de la finca; por su frente o fachada, en línea de 22 metros 40 centímetros, con la calle de Sancho Dávila; por la derecha, entrando, en línea de 27 metros, con la finca número 27 de la misma calle, con la que tiene servidumbre recíproca de luces y vistas en el patio la que se describe; por la izquierda, en línea igual a la anterior, con la finca número 23 de la propia calle, con la que igualmente tiene servidumbre recíproca de luces y vista en el patio la que se describe, y por el fondo o espalda, en línea de 22 metros 40 centímetros, con la finca propiedad de la Comisaría de la Ordenación Urbana de Madrid, sobre la que tiene servidumbre de luces y vistas la que se describe.

La finca mencionada aparece inscrita en el Registro del Mediodía de esta capital al tomo 1.024 del archivo, libro 333 de la primera sección, folio 88, finca número 7.240, inscripción octava.

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

Primera.—Servirá de tipo para esta primera subasta la suma de dos millones trescientos veinticinco mil pesetas, fijado a tal efecto en la escritura de préstamo, sin que sea admisible postura inferior a dicho tipo.

Segunda.—Para tomar parte en la subasta deberán consignar previamente los licitadores el diez por ciento de dicho tipo, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Tercera.—Los autos y la certificación del Registro, a que se refiere la regla cuarta, estarán de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado, y se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación, sin tener derecho a exigir ninguno otros.

Cuarta.—Las cargas anteriores o gravámenes 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 27 de octubre de 1961. El Juez, Jacinto García-Monge.—El Secretario, José Cabello.

Y para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» expido el presente, con el visto bueno del señor Juez, en Madrid a 27 de octubre de 1961.—El Secretario, José Cabello.—Visto bueno: El Magistrado, Juez de Primera Instancia, Jacinto García-Monge.—8.228.

\*

Don Jesús Nieto García, Magistrado, Juez de Primera Instancia número 23 de Madrid.

Hago saber: Que en este Juzgado, y a instancia de don Leonardo Fernández Conde, se tramita expediente sobre declaración de fallecimiento de su esposa, doña Dolores Suárez Villanueva, en la actualidad de treinta y dos años de edad, natural de Allariz (Orense), hija legítima de José y de Ramona, vecina de Madrid, donde tuvo su último domicilio en la calle Menorca, número 30, del que desapareció el día 9 de julio de 1949, sin que desde entonces se hayan vuelto a tener noticias de la misma, lo que dió lugar a que el Juzgado de Primera Instancia número 11 de esta capital, en 10 de marzo de 1960, dictara auto declarándola ausente; todo lo que se hace público para general conocimiento y efectos consiguientes.

Dado en Madrid a 18 de septiembre de 1961.—El Juez, Jesús Nieto.—El Secretario (ilegible).—8.178. 1.º 7-11-1961

\*

Por el señor Juez de Primera Instancia del número 13 de esta capital, en autos de juicio declarativo de menor cuantía promovidos por don José Jesús Seoane González, don Domingo Martín Madrueno y don Alfredo Lozano García, representados por el Procurador señor Díaz Garrido, contra los desconocidos e ignorados herederos de doña María y doña Clementina López Arrojo, sobre otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas de compraventa a favor de los demandantes de los pisos cuarto, tercero centro derecha, a nombre de don José Jesús Seoane; piso vivienda bajo derecha de la casa de la calle del Reloj, número 22, a nombre de don Domingo Martín Madrueno, y del local tienda, llamada grande y dedicada a almacenaje de existencias de bar, sito en la propia citada casa de la calle del Reloj, número 22, de Madrid, con vuelta a la travesía del Reloj, que fueron adquiridos por dichos actores en documentos privados; se ha dictado la siguiente:

«Providencia.—Juez señor Valenzuela. Juzgado de Primera Instancia número 13, Madrid, veintiséis de julio de mil novecientos sesenta y uno.—Por repartido a este Juzgado el precedente escrito, con el poder y demás documentos que se acompañan; en virtud de todo lo cual se tiene por parte en el asunto que se promueve en nombre de don Jesús Seoane González, don Domingo Martín Madrueno y don Alfredo Lozano García, al Procurador don Juan Francisco Díaz Garrido, sin que en tal concepto se entenderán las sucesivas diligencias. Se admite a trámite la demanda que se formula, la cual se sustanciará en la forma prevenida para el juicio declarativo de menor cuantía, y en su virtud, de la misma se confiere traslado a los ignorados herederos de doña María y doña Clementina López Arrojo, a quienes se emplazará, en la forma prevenida para las notificaciones, por medio de edictos, que se fijarán en el sitio público de costumbre de este Juzgado e insertarán en el «Boletín Oficial del Estado» y en el de esta provincia, concediéndoles el término de nueve días para comparecer en el juicio. Al primer otrosí, desglórese y devuélvase al Procurador señor Díaz Garrido la copia autorizada de escritura de poder que presenta, dejando de la misma la oportuna

relación y copia literal en el lugar que ocupa.

Lo mandó y firma su señoría: doy fe. Aurelio Valenzuela.—Ante mí, Juan Gómez Jiménez de Cisneros.» (Rubricados.)

Y para que sirva de notificación y emplazamiento en forma a los ignorados herederos de doña María y doña Clementina López Arrojo, expido el presente, con el visto bueno del señor Juez, para su inserción en el «Boletín Oficial del Estado», en Madrid a 26 de julio de 1961.—El Secretario, P. S., Juan Gómez Jiménez de Cisneros.—Visto bueno: El Juez de Primera Instancia, Aurelio Valenzuela.—8.169.

## REQUISITORIAS

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

### Juzgados Militares

RADO SALBLEVICH, Fernando; natural de Barcelona, soltero, artista, de veinticuatro años, estatura 1.700 metros, pelo negro, cejas al pelo, ojos negros, nariz regular, barba poblada, boca regular, color sano, frente despejada, vecino de Madrid, calle San Raso, 57; procesado por coautor en causa 667 de 1961; comparecerá en término de quince días ante el Juzgado de Instrucción del Regimiento de Artillería número 11, en Vicalvaro (Madrid).—4.267.

YEPES YEPES, Antonio; hijo de José y de Fuensanta, natural de Ricote (Murcia), soltero, labrador, de treinta y siete años, estatura 1.710 metros, pelo castaño, cejas al pelo, ojos azules, nariz chata, barba redonda, boca grande, vecino de Cieza (Murcia), calle Casones; procesado por desertión; comparecerá en término de quince días ante el Juzgado Permanente de Tropa y Personal Civil número 2 de la Región Aérea de Levante, en Valencia.—4.266.

GARCIA ROZAS, Alfredo; soldado paracaidista del Ejército del Aire, de veintidos años, casado, natural de Oviedo, vecino de Puerto Alcudia (Balears), camarero, domiciliado en la calle Pozanedi, número 42, en Oviedo, hijo de Rosa; procesado por desertión en causa 98 de 1961; comparecerá en término de quince días ante el Juzgado Permanente de la Base Aérea de Alcalá de Benares.—4.264.

### Juzgados civiles

CAMPERO HURTADO, Oswaldo; natural de Valencia (Venezuela), soltero, de veinte años, residente en Venezuela; procesado por atentado en causa 6 de 1958. 4.253;

JELAMBI COLS, Leonardo; natural y vecino de Valencia (Venezuela), soltero, estudiante, de diecinueve años; procesado por atentado en causa 6 de 1959.—4.252;

GOMEZ LOPEZ, Felinda; natural de Orejo, casada, sus labores, hija de José y de Rosario, vecina de Barcelona, calle del Remedio, 12; procesada por robos en causa 123 de 1949.—4.250;

GARCIA PEREZ, Joaquin; natural de Rojas (Alicante), jornalero, hijo de Joaquin y de María, vecino de Barcelona, calle del Remedio, 14, torre; procesado por robos en causa 123 de 1949.—4.251.

Comparecerán en término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 15 de Barcelona.

**SANCHEZ SANCHEZ, José**; de treinta y cinco años, casado, vendedor ambulante, natural y vecino de Tarifa, calle de la Cruz, 3; condenado en juicio de faltas número 4 de 1961, por maltrato de palabra; comparecerá en término de diez días ante el Juzgado Comarcal de Puerto del Rosario.—4.261.

**ALONSO MOLLEDA, Rafael**; hijo de Virtudes, nacido en Calduenio-Llanes el 29 de abril de 1927, casado, obrero, vecino accidentalmente de Santullano; procesado por imprudencia en sumario 50 de 1960; comparecerá ante el Juzgado de Instrucción de Infiesto.—4.258.

**OLLERO AREVALILLO, Celestina**; de cuarenta años, hija de Mateo y de Jenera, sus labores, natural de Santa Olaya; procesada por encubrimiento de robo y nombre supuesto en causa 71 de 1945; comparecerá en término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 1 de Granada.—4.255.

**POZA MONEO, Román**; de treinta y cinco años, soltero, jornalero, natural de Villa Tú (Burgos), hijo de Epifanio y de Antonia, vecino de Tarragona, calle San José, 29; sujeto a expediente 453 de 1961; comparecerá en término de diez días ante el Juzgado Especial de Vagos y Maleantes de Barcelona.—4.254.

**CASADELLA PONS, Felipe**; vecino de Barcelona; procesado por desobediencia en causa 412 de 1961; comparecerá en término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 13 de Barcelona.—4.248.

## ANULACIONES

### Juzgados Civiles

El Juzgado Especial de Vagos y Maleantes de Valencia deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en expediente 222 de 1961, Cornelio Solera Sierra.—4.263.

El Juzgado de Instrucción de Valdepeñas deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en sumario 71 de 1952, Joaquín Jaén Torija.—4.262.

El Juzgado de Instrucción número 3 de Granada deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en sumario 23 de 1961, Pedro García Velasco.—4.256.

El Juzgado de Instrucción número 15 de Barcelona deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en sumario número 195 de 1957, Ignacio Borrull Rico.—4.249.

El Juzgado de Instrucción número 9 de Barcelona deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en sumario número 438 de 1953, José Massis Fauellas.—4.247.

El Juzgado de Instrucción de Avila deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en causa 100 de 1952, Luis Tomás Carabias Gutiérrez.—4.246.

El Juzgado de Instrucción de Andújar deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en sumario 230 de 1952, Manuel Martínez Segovia.—4.245.

El Juzgado de Instrucción número 1 de Pamplona deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en sumario número 191 de 1961, José Jiménez Ramos.—4.179.

## EDICTOS

### Juzgados militares

Por la presente se cita y emplaza al autor del hurto de una pistola marca «Star», calibre 9 mm., corto, núm. 285857-4692, sustraída de la armería de esta Base Aérea entre los días 16 de septiembre y el 10 de noviembre del año 1960, para que en el plazo de quince días haga su presentación en el Juzgado de esta Base Aérea, y ante el Juez que suscribe, bajo apercibimiento de ser declarado re-

belde, caso de no efectuar dicha presentación.

Al mismo tiempo ruego a las autoridades, tanto civiles como militares, la busca y captura del autor, el que, en caso de ser habido, será puesto a disposición de mi autoridad.

Alcantarilla, 28 de octubre de 1961.—El Teniente Coronel Juez Instructor, Juan Saussol Palencia.—4.265.

### Juzgados Civiles

Por así tenerlo acordado el señor Juez de Instrucción de esta villa de Hervás y su partido, en cumplimiento de cartá orden, dimahante de la causa número 51 de 1953, por estupro, contra el penado José Diéguez Recamil, por la presente se cita a referido procesado para que en el término de diez días comparezca ante este Juzgado a fin de practicar diligencias, encontrándose en la actualidad en ignorado paradero, y cuyo último domicilio lo tuvo en Gestoso, municipio de Sillera, partido judicial de Lalin, con el apercibimiento de que si no comparece, le parará el perjuicio a que haya lugar con arreglo a la Ley.

Dado en Hervás a 30 de octubre de 1961. El Secretario (ilegible).—4.257.

En la causa procedente del Juzgado número 8 de esta capital, seguida contra Iror-Von Tzebríkov de Villarde Leclerf por estafa, la sección sexta de esta Audiencia Provincial ha dictado con fecha 17 de octubre el siguiente proveído: «Antes de proceder a la adjudicación al Estado de la fianza metálica constituida por doña María del Pilar Orozco Ojeda, requirase a ésta por medio de edictos, para que como fiadora del procesado presente a su fiado ante este Tribunal, en el plazo de diez días, bajo apercibimiento de que si no lo verifica será adjudicada al Estado la fianza constituida.»

Y para llevar a efecto la publicación ordenada en el «Boletín Oficial del Estado», expido la presente en Madrid a treinta de octubre de 1961.—El Oficial de Sala (ilegible).—(4.226).

## V. Anuncios

### MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES

Dirección General de Asuntos Consulares

ESPAÑOLES FALLECIDOS EN EL EXTRANJERO

Consulado de España en Buenos Aires

El señor Cónsul general de España en Buenos Aires comunica a este Ministerio el fallecimiento de los españoles siguientes:

Victoria Vila de Rota, ocurrido el día 27 de julio de 1961.

Francisca Blanca de Blanco, viuda, ocurrido el día 1 de julio de 1961, dejando algunos bienes.

Teresa Villar de Vittar, ocurrido el día 23 de junio de 1961.

Embajada de España en Costa Rica

El señor Embajador de España en Costa Rica comunica a este Ministerio el fallecimiento de Jaime Díaz Pérez, natural de Quiroga (Lugo), ocurrido el día 9 de agosto de 1961.

Madrid, 27 de octubre de 1961.

### MINISTERIO DE MARINA

Comandancias Militares

VIGO

Don Alberto Paz Curbera, Capitán de Corbeta del Cuerpo General de la Armada, Juez Técnico número uno de la Comandancia Militar de Marina de Vigo.

Hago saber: Que en este Juzgado se instruye expediente con motivo de auxilio prestado en la mar los días 26 al 27 del actual, por el buque «Pesquera Her-

nán Cortés», a su pareja «Pesquera Magallanes».

Lo que se hace público, conforme a lo que dispone el artículo 27 del Título adicional a la Ley de Enjuiciamiento Militar de Marina, a fin de que las personas o entidades que se crean interesadas en el expresado procedimiento, puedan hacer las alegaciones que a su derecho conengan, dentro del plazo de treinta días, bien por comparecencia en este Juzgado o por escritos dirigidos al mismo.

Vigo, 28 de octubre de 1961.—El Juez Técnico, Alberto Paz Curbera.—4.492.

### MINISTERIO DE HACIENDA

Dirección General del Tesoro, Deuda Pública y Clases Pasivas

CAJA GENERAL DE DEPOSITOS

Debiendo ingresar en el Tesoro público, por incumplimiento del servicio a que estaba afecto, el importe del depósito mi-