

## IV. Administración de Justicia

### TRIBUNAL SUPREMO

#### SALA PRIMERA

##### Sentencias

En la villa de Madrid a 3 de mayo de 1961: en los autos incidentales sobre resolución de contrato de arrendamiento seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Ramales, y en grado de apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos, por don Manuel y don Salvador Sáinz Ortiz, industriales y vecinos de Alicante y Ramales, respectivamente, contra doña Braulia Fernández López, viuda, industrial y vecina de Ramales, y contra don Francisco Larena Ochoa, industrial y de la misma vecindad, declarado en rebeldía por su incomparecencia; pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto por la demandada doña Braulia Fernández, representada por el Procurador don Santos de Gandarillas Calderón y defendida por el Letrado don Miguel García de Obeso; no habiendo comparecido en este Tribunal Supremo ninguno de los demás litigantes en estos autos:

RESULTANDO que mediante escrito de fecha 20 de enero de 1959, el Procurador don Isidoro Bascones Rodríguez, en nombre y representación de don Manuel y don Salvador Sáinz Ortiz, dedujo ante el Juzgado de Primera Instancia de Ramales demanda contra doña Braulia Fernández López, en concepto de inquilina, y contra don Francisco Larena Ochoa, en concepto de subarrendatario; alegando como hechos:

1.º Que en las operaciones de partición y adjudicación de los bienes quedados al fallecimiento de don Ismael Sáinz Matienzo, fué inventariada con el número sesenta y cuatro una casa radicante en la plaza de los Duques de la Victoria, en la villa de Ramales, que se adjudicó en partición y por iguales partes a los hijos del causante, los actores don Manuel y don Salvador Sáinz Ortiz, según justificaba el testimonio que de dichas operaciones se acompañaba.

2.º Que según contrato escrito de arrendamiento celebrado en Ramales con fecha 15 de octubre de 1938, los actores don Salvador y don Manuel Sáinz Ortiz, en concepto de propietarios de la casa referida en el hecho que antecede, cedieron en arrendamiento a doña Braulia Fernández López la mitad aproximadamente de la planta baja de dicho edificio en su parte sur, dividida por dos tabiques de ladrillo, y que con anterioridad a este contrato estaba destinada a café, con algunos enseres propios de esta industria, que forman también parte del arrendamiento, así como el primer piso de la misma casa y un local existente debajo de la escalera del portal, con destino a almacén, todo ello con el carácter de local de negocio, y precio conjunto de doscientas dieciséis pesetas con diez céntimos mensuales que por distintas elevaciones autorizadas y revisión verificada es hoy de setecientas setenta y ocho pesetas con sesenta y cinco céntimos; que el plazo de duración fijado en el contrato fué de cinco años, prorrogables por otros cinco si las partes no lo diesen por resuelto dentro de los tres meses anteriores al vencimiento del plazo contractual; no obstante esta cláusula, por condición

adicional modificó el plazo de duración en los siguientes términos: «En lugar de cinco años que se fijan en la cláusula primera, será válido este contrato por el de diez, prorrogable por igual tiempo.» La condición cuarta del contrato textualmente dispone lo siguiente: «Es convenio de las partes contratantes que en el local de la planta baja contratado se instale el negocio de café, bar, casino o comercio de bebidas, pudiendo subarrendar la doña Braulia Fernández dicho local a persona de reconocida solvencia económica y moral bajo las condiciones que tengan a a bien estipular en ese contrato; pero sea quien fuere la persona que en subarriendo ocupe el local, la doña Braulia será responsable del cumplimiento del contrato, a no ser que el cumplimiento se haga de acuerdo con los arrendatarios; que según expresa la condición transitoria, en caso de subarriendo verificado sin conformidad de los propietarios arrendadores, la inquilina doña Braulia Fernández será responsable del cumplimiento del contrato ante aquéllos, si bien, con arreglo a dicha condición, quedaba facultada durante su vigencia para subarrendar únicamente el local destinado a café, por una sola vez y a persona de reconocida solvencia económica y moral.

3.º Que los actores, con fecha 5 de agosto de 1948, por el mismo Juzgado y mediante acto de jurisdicción voluntaria, de acuerdo con la cláusula adicional del contrato, en su relación con la primera, notificaron a la inquilina arrendataria doña Braulia Fernández, su propósito de negarle la prórroga del arriendo por los diez años correspondientes al segundo y último plazo, que comenzaba en 15 de octubre del expresado año 1948, sin perjuicio de poder continuar disfrutando el local arrendado, si por ministerio de la ley se lo autorizaba, aunque claro está, contra la voluntad expresa de los propietarios arrendadores, y en el supuesto únicamente relacionado con la prórroga forzosa, no respecto a lo demás pactado; que como a pesar del expreso requerimiento y denegación de prórroga, la inquilina arrendataria subarrendó con fecha posterior a don Eduardo Botija el local destinado a café, el 2 de diciembre de 1953, los hoy demandantes interpusieron demanda de desahucio ante el mismo Juzgado de Ramales, fundada en la existencia de un subarriendo inconstituido, juicio resuelto por sentencia de fecha 3 de mayo de 1954, que la desestimó, en atención a que la denegación de prórroga por parte de los propietarios arrendadores no fué notificada con la antelación de los tres meses señalados en la condición primera del contrato para poder impedir la prórroga voluntaria del mismo, requisito indispensable de preaviso para que el subarriendo se hubiera producido, careciendo la inquilina arrendataria de la necesaria autorización expresa para subarrendar concedida en el contrato y a que se refiere la condición cuarta; y por estos propios razonamientos fué confirmada por la Audiencia Territorial la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, según acreditaban las copias acompañadas.

4.º Que sentado cuanto antecede, quedó el contrato prorrogado por otro período de diez años, comprendidos del 15 de octubre de 1948 a igual fecha de 1958, si bien contra la voluntad expresa de los demandantes; que en su consecuencia los actores, no estando conformes en conti-

nuar en tales condiciones con el contrato, inexorablemente, con plazo vencido y el de la prórroga, terminado el 15 de octubre de 1958, para evitar toda posible duda, notificaron fehacientemente a la demandada con la antelación de tres meses a dicha fecha y por medio de acto de conciliación celebrado ante el Juzgado Comarcal de Ramales el día 13 de junio de 1958, su resolución negativa a nuevas prórrogas del contrato en las condiciones pactadas, aun cuando venía definitivamente, la última prórroga, el 15 de octubre de 1958; que en este estado, vencido el plazo contractual y la última prórroga el 15 de octubre de 1958, continuando doña Braulia Fernández en el disfrute del arrendamiento, pero por prórroga legal y en cuanto respecta únicamente a su plazo de duración, pues por lo demás, contra la voluntad manifiesta y reiterada de los propietarios arrendadores, en virtud de las facultades al efecto conferidas y negativa oportunamente hecha, sin notificación a los demandantes por parte de la inquilina ni aprobación expresa y escrita de aquéllos; la arrendataria ha subarrendado nuevamente al industrial don Francisco Larena Ochoa, persona distinta al arrendatario anterior, no sólo el local destinado a café, sino también el local almacén subarriendo concertado por mensualidades vencidas y en renta de dos mil ochocientas pesetas, según la parte actora acababa de comprobar y podía acreditar fehacientemente por sendos requerimientos notariales llevados a efecto en la persona del propio subarrendatario, con fechas 24 de octubre y 4 de diciembre de 1958, cuyas copias autorizadas se acompañaban; que conforme resulta de la condición cuarta del contrato, la inquilina arrendataria, de acuerdo con la misma, sólo puede subarrendar exclusivamente y por una sola vez el local planta baja destinado a café, según de modo expreso y claro aparece del texto de dicha condición, y claro está, mientras subsista la vigencia del contrato en todas sus cláusulas y condiciones; innecesario repetir, terminada la segunda prórroga de los diez últimos años, comprendidos del 15 de octubre de 1948 al 15 de octubre de 1958, habiéndosele negado a la arrendataria, por los propietarios arrendadores, la continuación del arriendo, quedó con ello anulada la facultad de subarrendar y sin efecto legal alguno a partir del 15 de octubre de 1958, puesto que la prórroga obligada se contrae únicamente bajo el supuesto del plazo pactado; que por lo expuesto, acreditado de manera excepcional y fehaciente, con fecha posterior al vencimiento de la segunda prórroga, 15 de octubre de 1958, la inquilina demandada tiene subarrendado el local por mensualidades vencidas y en renta de dos mil ochocientas pesetas, sin mediar acuerdo, conformidad ni autorización expresa por parte de los propietarios, una vez denegada la prórroga del contrato es a todas luces procedente la acción de desahucio por subarriendo inconstituido del local destinado a café, que mediante esta demanda se planteaba; así lo confirma la doctrina del Tribunal Supremo; pero es más, es que en la condición cuarta del contrato la autorización de subarriendo se contrae única y exclusivamente al local de la planta baja destinado a café, no al piso ni almacén que también forma parte del arriendo, y según la parte actora había podido comprobar y podía

acreditar por propio reconocimiento del subarrendatario, verificado en acta notarial de 4 de diciembre de 1958, acompañada, la inquilina, además, había subarrendado también el almacén, para lo que jamás dispuso ni contó con autorización de ninguna clase, circunstancia que ratifica por sí sola la procedencia de esta acción de desahucio por este otro motivo, para terminar de una vez con los incalificables abusos de tan desaprensiva arrendataria, haciendo que los hechos y causas sean incluso distintas al anteriormente tramitado.

5.º Que en el orden económico y moral estaba probado, por el mero hecho del subarriendo, que la arrendataria viene percibiendo renta por el todo o lo fundamental, de lo que le había sido cedido, que a su vez es objeto de subarriendo en análogas condiciones, como lo prueba anteriores arriendos, produciéndola pingües beneficios a costa del local propiedad de los actores, y de las dos mil ochocientas pesetas mensuales recibidas en concepto de renta por subarriendo, con solo setecientas setenta y ocho pesetas con sesenta y cinco céntimos, paga el alquiler a los propietarios, quienes a costa de lo que es suyo, van con asombro y contra toda regla moral y de derecho como la arrendataria viene lucrándose injustamente, a costa, además, de contravenir abiertamente los preceptos contractuales y legales; conducta esta que merece el castigo de una expresa imposición de costas, por otra parte preceptivas, si se declaraba haber lugar a la demanda; y después de alegar los fundamentos legales que estimó de aplicación, terminó suplicando se dictara sentencia por la que estimando íntegramente la demanda se declarase por subarriendo inconstituido la resolución del contrato de arrendamiento de los locales relacionados en el hecho expositivo de esta demanda, a que se contrae el contrato de 15 de octubre de 1938, existente entre los actores y doña Braulia Fernández López, como inquilina, condenando a ésta y al subarrendatario, don Francisco Larena Ochoa, a desalojar los locales en el plazo señalado en la Ley:

RESULTANDO que admitida a trámite la demanda y emplazados los demandados, solamente compareció en los autos doña Braulia Fernández López, representada por el Procurador don Agustín Gutiérrez Pardo, el cual, por medio de escrito de fecha 20 de febrero de 1959, contestó y se opuso a la demanda alegando como hechos:

1.º Que negaba la certeza de los hechos expuestos por la parte actora, en cuanto no fuesen aceptados de una forma expresa en los que se pasaba a consignar.

2.º Que estaba conforme en que los demandantes son dueños del inmueble a que se refiere el hecho primero de la demanda, así como que por contrato de fecha 15 de octubre de 1938 le fué cedido a la demandada, en dicho inmueble, «la mitad aproximadamente de su planta baja, en la parte sur», «una vivienda del primer piso» y «un local que existe bajo la escalera del portal para que la destine a almacén», bajo la condición de «que en el local de la planta baja se instale el negocio de café, bar, casino o comercio de bebidas, pudiendo subarrendar la doña Braulia Fernández dicho local»; que la cláusula transcrita entrañaba una obligación y un derecho, aquella consistente en la instalación del negocio indicado y éste en poder subarrendar sin limitación de tiempo alguno, circunstancia de gran interés; que es evidente que el local que existe debajo de la escalera y que se había de destinar a almacén, tenía que estar vinculado al negocio que se pensaba instalar, ya que de lo contrario ninguna razón tenía esa condición impuesta de que se destinara a almacén, y que tal fué la intención de las partes lo evidenciaba el actor cuando dice en el hecho segundo de su demanda «todo ello con el

carácter de local de negocio», y de ahí que se denomine genéricamente local al conjunto del negocio donde está instalado el café, abarcando, por consiguiente, el derecho de traspaso la planta baja y local almacén conjuntamente.

3.º Que el plazo de duración que se señala a dicho arrendamiento fué el de diez años, prorrogables por igual período si las partes no se despidiesen con tres meses de anticipación, y, por tanto, llevando el contrato la fecha de 15 de octubre de 1938 no vencía éste hasta igual fecha del año 1948, y su prórroga hasta el 15 de octubre de 1958; es así que los actores no se «despidieron», palabra por ellos utilizada, en el contrato con la antelación debida, ya que el preaviso al hacerse en agosto de 1948 estaba fuera del plazo estipulado, el contrato fué prorrogado por la voluntad de ambas partes.

4.º Que al reseñar el contrato olvida u oculta la parte actora el contenido de la cláusula once del mismo, que es del siguiente tenor: «Cuantas dudas se susciten entre los arrendadores y el arrendatario con relación a la interpretación de este contrato serán resueltas por amigables componedores, nombrados uno por cada parte y, en caso de discordia, por un tercero nombrado a la suerte. Se exceptúa de este arbitraje el caso de falta de pago de la renta estipulada que motivará la intervención judicial en la forma y trámites que la ley previene para estos casos.»

5.º Que era totalmente incierta la afirmación que de contrario se hace en el hecho segundo de la demanda, que el subarriendo se convino «por una sola vez»; dicho subarriendo fué autorizado sin limitación de tiempo ni de veces, pues la cláusula con ello relacionado se limita a decir simplemente: «pudiendo subarrendar doña Braulia Fernández dicho local».

6.º Que era cierto el hecho del requerimiento, en agosto de 1948, a los simples efectos de la prórroga, requerimiento que, según ha quedado consignado, fué hecho fuera de término, por cuanto que habían transcurrido más de los tres meses que para el preaviso se exigía y que la demandada subarrendó el local destinado al negocio de café el 2 de diciembre de 1953 a don Eduardo Botija, habiéndose seguido contra la demandada, por los hoy actores, el juicio a que se hace mención en el hecho tercero de su demanda, recayendo en él la sentencia cuya copia se ha unido al referido escrito de fecha 3 de mayo de 1954, dictada por el Juzgado de Ramales, y la de 29 de octubre del referido año, pronunciada por la Audiencia Territorial de Burgos, por las cuales se desestimó la demanda interpuesta, fundándose en que el preaviso, resolutorio, no fué eficaz por no haberse hecho con tres meses de antelación al 15 de octubre de 1948, y tuvo vigencia el contrato en todas sus cláusulas, y, por tanto, en la de poder subarrendar.

7.º Que era cierto el hecho del acto conciliatorio a que se contrae la certificación unida de contrario a su demanda.

8.º Que estaba conforme a lo convenido en el contrato base de esta litis: la demandada instaló en el local de negocio arrendado una industria de café, conocida por «Café Universal», con todos los elementos necesarios para su explotación, como son muebles, enseres, vajillas, etcétera, y al amparo de la facultad que tenía para subarrendar, ya que no estaba limitado ni a tiempo determinado ni a número de veces, concertó con fecha 14 de enero de 1956, según se acreditaba con el documento que se acompañaba, el arrendamiento de la industria y subarriendo del local con don Francisco Larena Ochoa, por plazo de dieciocho meses y precio de dos mil ochocientas pesetas mensuales, vencido el cual le fué nuevamente arrendado el negocio, por plazo de un año, que empezó a correr el día 1 de julio de 1957, según se acreditaba con el correspondiente documento, fechado en

Ramales en la fecha anteriormente indicada, que también se acompañaba; que respecto al primero de los contratos indicados, se había de hacer constar que la denominación dada en él de «subarriendo de local» no es la más propia, jurídicamente, por cuanto que en el referido local existe instalado un negocio de café, con vida propia, perteneciente en propiedad a la demandada, y, por tanto, dicho contrato entraña, en cuanto a la cesión de la explotación del negocio de café, un arrendamiento de industria, instalado en un local de propiedad ajena, del cual la demandada es arrendataria, y por eso es más correcta la redacción dada al segundo de los contratos indicados, o sea, al de fecha 1 de julio de 1957; y observese que en ninguno de esos contratos se habla para nada del «local almacén», ya que frente a lo que dice el actor, la demandada sostiene que este último local no fué objeto de contratación, ni le ha sido cedido en ningún concepto a don Francisco Larena, pues sigue siendo utilizado por la demandada para almacenar leñas, carbón y demás cosas, si bien se autoriza al señor Larena para que, provisionalmente, meta en el envases vacíos hasta su recogida.

9.º Que se había de llamar la atención sobre un hecho acaecido: se refiere al acta de requerimiento llevado a efecto el día 4 de diciembre de 1948, cuya copia acompañaba el actor bajo el número ocho de sus documentos, el cual don Francisco Larena dice que el «almacén» lo viene disfrutando en igual concepto que la planta baja, manifestación que es contraria a la verdad, y es muy significativo el que no la hiciera en el primer requerimiento que se llevó a efecto el 24 de octubre de 1958, cuya copia también acompañaba el actor, y que sea demandado dicho señor Larena cuando no hay precepto legal que mande que en las resoluciones de los contratos, por causa de subarriendo, sea demandado el subarrendatario; que saliendo al paso de posibles combinaciones que pudieran existir entre los actores y el señor Larena, a la demandada la constaba positivamente que alguno de los actores había propuesto al señor Larena el que ejecutara obras en el local para de esa forma poder resolver el contrato de arrendamiento que existe con la demandada y que a cambio de ello le arrendarían a él el local, a precio inferior a lo que actualmente paga a la demandada y que, igualmente, se le han hecho otras proposiciones encaminadas a tal fin; que posiblemente las anteriores propuestas han podido cautivar al señor Larena, y de acuerdo con ellas había hecho la manifestación relativa al local almacén, y con el fin de que esa manifestación, hecha extrajudicialmente y con valor probatorio muy discutible, por cuanto que las pruebas han de cumplir las prescripciones de la ley ritual, de las cuales aquella se halla desposeída, pueda surtir su efecto, le habían demandado para que en el juicio, y bajo confesión, pudiera repetir su falsa afirmación.

10.º Que no ofrecía duda alguna que desde el punto de vista de la moral es perfectamente lícito que la demandada, haciendo uso de un derecho que le fué concedido por la propia parte actora, haya hecho uso de él y subarrendado el local y, a su vez, arrendado el negocio que, propiedad de la demandada, tiene en el instalado y, por tanto, en el orden económico no existen esos beneficios astronómicos que el actor ve; y no olvida que es la propia parte actora la que, desde una renta inicial del local de doscientas pesetas mensuales, viene percibiendo, actualmente, la de setecientas setenta y ocho pesetas con sesenta y cinco céntimos, según la misma confiesa, y, por tanto, que la renta ha sido elevada en más de un 200 por 100 y, además, que las dos mil ochocientas pesetas importe del subarriendo, no suponen el beneficio para la demandada de la diferencia en-

tre una y otra cantidad, ya que en esta última se halla comprendido el valor arrendaticio del negocio-café, que tiene allí instalado la demandada, mas el importe de las contribuciones y arbitrios que gravan al mismo, y, por consiguiente, que con cargo a las dos mil ochocientas pesetas tiene que satisfacer la demandada. Y después de citar los fundamentos legales que estimó de aplicación, terminó suplicando se dictara sentencia por la que no habiendo lugar a la demanda fuera absuelta la demandada de cuantos pedimentos en la misma se hacían, e imponiendo las costas, a los actores:

**RESULTANDO** que recibido el juicio a prueba, a instancia de la parte actora, se practicó la de confesión judicial de los demandados, documental, testifical y reconocimiento judicial; y a propuesta de la parte demandada tuvieron lugar las de confesión en juicio del demandante don Salvador Sáinz, documental y testifical; y unidas las pruebas practicadas a los autos y seguido el juicio por sus trámites oportunos, el Juez de Primera Instancia del Juzgado de Ramales, con fecha 17 de abril de 1959 dictó sentencia por la que estimando la excepción de sumisión a amigables componedores alegada en el escrito de contestación a la demanda presentado por la representación de doña Braulia Fernández López, quedaba imprecisada la acción dirigida por don Salvador y don Manuel Sáinz Ortiz sobre resolución de contrato de arrendamiento por subarriendo inconstituido, sin hacer expresa condena en costas:

**RESULTANDO** que contra la anterior sentencia se interpuso por la representación de los demandantes don Manuel y don Salvador Sáinz Ortiz, recurso de apelación, que fué admitido en ambos efectos, a cuyo recurso se adhirió la demandada doña Braulia Fernández López, y sustanciada la alzada por sus trámites pertinentes, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos, con fecha 23 de junio de 1959 dictó sentencia por la que, revocando la apelada y estimando la demanda deducida por don Salvador y don Manuel Sáinz Ortiz contra doña Braulia Fernández López y don Francisco Larena Ochoa, declaró resuelto el contrato de arrendamiento de 15 de octubre de 1938 vigente entre los demandantes y la primera, sobre los locales a que el mismo se refiere, relacionados en el hecho segundo de la demanda por subarriendo inconstituido, condenando a los demandados a desalojar los locales en el plazo señalado en la ley, bajo apercibimiento de ser lanzados de ellos, así como al pago por mitad de las costas de primera instancia, no haciendo expresa imposición de las causadas en la apelación:

**RESULTANDO** que el Procurador don Santos de Gandarillas Calderón, en nombre y representación de doña Braulia Fernández López, ha interpuesto ante este Tribunal Supremo recurso de injusticia notoria al amparo de los números primero, tercero y cuarto del artículo ciento treinta y seis de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por los siguientes motivos:

1.º Fundamentado en la causa primera del artículo ciento treinta y seis del Decreto de 13 de abril de 1956, aprobando el texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 22 de diciembre de 1955: infracción por aplicación indebida consistente a interpretación errónea del artículo once de la Ley de 22 de diciembre de 1953, sobre arbitrajes privados, e infracción—violación por falta de aplicación—de los artículos tres, seis, siete, ocho y nueve de la misma, de los artículos mil noventa y uno, mil doscientos cincuenta y cuatro, mil doscientos cincuenta y cinco y mil doscientos cincuenta y seis y mil doscientos cincuenta y ocho del Código Civil y de la doctrina legal constituida por las sentencias de esta Sala, de 23 de octubre de 1921; 24 de junio de 1927, 14 de marzo de 1933 y 3 de octubre de 1942, así como la infracción de los ar-

tículos cuatrocientos ochenta y siete y quinientos treinta y tres, excepción primera, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con el ciento cincuenta de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos; y se alega que es indudable que en la cláusula once del contrato de arrendamiento de que se trata—y así se reconoce en el considerando primero de la sentencia recurrida—, las partes convinieron en que cuantas dudas se suscitaran entre los arrendadores y la arrendataria en relación con la interpretación del contrato, serían resueltas por amigables componedores nombrados por cada parte, y en caso de discordia por un tercero nombrado a la suerte, exceptuándose únicamente de ese ámbito de la amigable composición el caso de falta de pago de la renta estipulada que motivaría la intervención judicial en la forma y trámites que la Ley previene para estos casos; que se trata, indiscutiblemente, de un convenio lícito, no contrario a las leyes, la moral ni al orden público, y que vincula a las partes contratantes con la fuerza obligatoria que a los contratos como fuentes de obligaciones reconocen los artículos mil noventa y uno, mil doscientos cincuenta y cuatro y mil doscientos cincuenta y cinco del Código Civil y doctrina legal citada, ratificada de modo muy expreso en el mil doscientos cincuenta y seis al establecer que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, y en el mil doscientos cincuenta y ocho al expresar que los contratos, una vez perfeccionados, obligan no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fé, al uso y a la ley; pues bien, el pacto compromisorio ahí está obligando a las partes a someter las dudas que se presenten en la interpretación del contrato a la resolución de amigables componedores nombrados uno por cada parte, y en caso de discordia por un tercero nombrado a la suerte; pacto protegido también y específicamente por el artículo cuatrocientos ochenta y siete de la Ley de Enjuiciamiento Civil al señalar que «toda contestación entre partes, antes o después de deducida en juicio y cualquiera que sea su estado, puede someterse al juicio arbitral o al de amigables componedores»; que se crea, pues, una jurisdicción especial o distinta de la normal u ordinaria de los Tribunales de Justicia, y cuando indebidamente uno de los contratantes acude a éstos para la interpretación del contrato después de haberse sometido a aquella jurisdicción especial, es claro que surge como adecuada y pertinente la excepción de incompetencia de jurisdicción que una vez alegada debe acogerse; que es cierto que por la disposición transitoria primera de la Ley citada sobre arbitrajes privados se sometieron a sus disposiciones en cuanto a su eficacia a las cláusulas compromisorias válidamente estipuladas en la fecha de la promulgación, y que por la disposición derogatoria se declaró la de cuantas disposiciones «regulen los arbitrajes privados»; que puede también admitirse que la condición undécima del contrato de arrendamiento de que se viene tratando constituye un contrato preliminar de arbitraje, y que según el artículo once de la citada Ley de 22 de diciembre de 1953, sobre arbitrajes privados, «si el compromiso no se hubiere voluntariamente formalizado o no se hubiere hecho uso del derecho que reconocen los artículos noveno y décimo el contrato preliminar de arbitraje quedará sin efecto»; pero este precepto tiene un segundo párrafo, según el cual: «Pero formalizado el contrato o pendiente de formalización judicial el compromiso surtirá todos los efectos que le están atribuidos por esta Ley»; por bien, no puede olvidarse que la cláusula compromisoria establecida en la condición undécima del contrato de arrendamiento de que se trata, comienza

diciendo: «Cuantas dudas se susciten entre arrendadores y arrendataria en relación con la interpretación de este contrato...»; que lo primero, pues, que hace falta para que uno de los contratantes pretenda obligar a otro a la formalización voluntaria o judicial del contrato preliminar de arbitraje es que se suscite la duda interpretativa, y si esto tiene lugar inicialmente mediante ya la presentación de la demanda, es claro que el contratante demandado puede oponer en primer término la excepción de incompetencia de jurisdicción nacida o derivada del contrato preliminar de arbitraje, porque mientras no se ha suscitado la duda, no tenía por qué plantear la justificación de la negativa de la otra parte a realizar cuantos actos fueran necesarios para que el arbitraje pudiera tener efecto, ni pedir la formalización judicial del compromiso a que se refiere el artículo noveno de la ley cuya necesidad se plantea al demandado sólo al suscitarse la duda interpretativa del contrato con la presentación de la demanda, y más no habiendo término de caducidad o prescripción para el ejercicio de ese derecho o acción de pedir la formalización judicial del compromiso, y así es forzoso entender el artículo once de la Ley, en relación con el nueve y con todos los demás preceptos y doctrina invocados; que acaso se trate de una laguna de la ley que procede llenar en la forma expuesta, y que debiera regularse más detalladamente, ordenándose que cuando la cuestión para cuya resolución se han sometido las partes a un arbitraje privado en el contrato preliminar, si esa cuestión se presenta por una de ellas inicialmente en una demanda judicial y la otra parte demandada alega la excepción de incompetencia de jurisdicción, debe, con suspensión del juicio, señalársela un plazo para acreditar la negativa de la parte actora a cumplir la obligación de realizar cuantos actos sean necesarios para que el arbitraje pueda tener efecto y el planteamiento de la exigencia o solicitud de formalización judicial del compromiso.

2.º (Subsidiario y «ad cautelam» para el caso de que no prosperase el motivo anterior): fundamentado en la causa tercera del artículo ciento treinta y seis de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos: infracción por aplicación indebida consecuente a interpretación errónea del artículo ciento catorce, causa segunda y artículo ventidós de dicha Ley de Arrendamientos Urbanos, y treinta de su antecedente Ley de treinta y uno de diciembre de 1948, consecuentes a su vez tales infracciones a la de los artículos mil doscientos ochenta y uno, mil doscientos ochenta y dos, mil doscientos ochenta y cuatro, mil doscientos ochenta y cinco, mil doscientos ochenta y seis, mil doscientos ochenta y siete y mil doscientos ochenta y ocho del Código Civil, así como la doctrina confirmatoria de los principios generales de derecho según los cuales «lo accesorio sigue a lo principal», y «nadie puede ir válidamente contra sus propios actos» (sentencias de diecinueve de junio de 1933, 20 de febrero de 1943, 30 de junio de 1947 y otras muchas), e infracción también del artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil sobre presunciones, ya que entre los hechos que se establecen en la sentencia y las deducciones que obtiene no existe el enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano que exige dicho precepto y su doctrina legal interpretativa, según se razona en el curso de este motivo; que en el tercer motivo de este recurso se ha de sostener que la recurrente arrendataria, doña Braulia Fernández, no subarrendó el local debajo de la escalera en el portal, y se ha incurrido en evidente error de hecho en la apreciación de la prueba resultante de la documental al sostenerlo así la sentencia recurrida, ya que lo que subarrendó fué la industria en marcha del «Café Universal» con de-

terminados muebles, enseres y existencias; pero para el supuesto de que tal motivo fuera desestimado se articula el presente porque le considera la parte recurrente previo y preferente; en él se sostiene que la interpretación procedente de la autorización para subarrendar concedida a la arrendataria en la condición cuarta del contrato de arriendo, es la de que ésta se refirió no sólo a la mitad de la planta baja en que habría de instalarse y se instaló un café, sino también al local debajo de la escalera del portal para que lo destine a almacén; que se dan por reproducidos literalmente y como formando parte integrante de este motivo, el texto de los preceptos que se citan como infringidos, y también el del contrato de arriendo presentado como documento tres de la demanda, obrante a los folios trece y catorce de los autos; pues bien, en la cláusula primera del referido contrato en que se especifica el objeto del mismo, se dice que lo constituye: «La mitad aproximadamente de su planta baja en la parte sur, que está dividida por tabiques de ladrillo, o sea, lo que estaba destinado con anterioridad a este contrato a café regentado por don Gumersindo Diego (véase que al describir esta parte del objeto del arriendo se le llama simplemente «mitad aproximadamente de su planta baja», y continúa la descripción del objeto del arriendo diciendo: «... más una vivienda del primer piso de la misma casa señalada dicha vivienda con la letra C) y un «local» que existe debajo de la escalera del portal para que lo destine a almacén» (aquí, que es una parte principal del contrato, se denomina «local» sólo al situado debajo de la escalera del portal); que si se pone en relación esta descripción del objeto contractual, con el destino que también por virtud del contrato habría de darse a la mitad sur de la planta baja que habría de ser el del café, y al «local» debajo de la escalera del portal—para que lo destine a almacén—y también—y también en relación con las circunstancias y condiciones de este «local»—tres metros cuadrados según la diligencia de reconocimiento judicial obrante al folio ciento doce de los autos, y «abohardillado», puesto que está «debajo del a escalera del portal»—es visto que este local no puede considerarse en la interpretación del contrato como independiente o separado a efectos de la autorización para el subarriendo de la mitad sur de la planta baja destinada a café, a la luz de las reglas de interpretación de los contratos contenidas en los artículos del Código civil citados como infringidos, aunque no tuvieran comunicación directa y si a través del portal; que no puede sostenerse seriamente que el local «debajo de la escalera del portal», de tres metros cuadrados, y abohardillado se dió para la explotación como «almacén» independiente de la planta baja destinada a café; parece un absurdo, y también es principio de derecho sancionado por la doctrina legal el de que toda interpretación que conduzca al absurdo debe rechazarse (sentencias de 2 de julio de 1873, 25 de marzo de 1915 y 29 de septiembre de 1955). «Almacén», según el Diccionario de la Real Academia, es: «Casa o edificio público o particular donde se guardan por junto cualesquiera géneros, como granos, pertrechos, comestibles», o «local», donde los géneros en él existentes se venden, por lo común, al por mayor»; y no puede concebirse ni entra dentro de esa definición de «almacén» el local «debajo de la escalera del portal» (abohardillado, por tanto), de tres metros cuadrados; y si a ello se une que la mitad de la planta baja habría de destinarse a «Café, bar o comercio de bebidas», que se arrendaron también diversos muebles, enseres e instalaciones, que no se describe como objeto del arriendo ningún otro local distinto del de café propiamente dicho (apar- te la vivienda, que nada tiene que ver a

este propósito), que pudiera ser complemento o accesorio de dicho café, que hasta las viviendas suelen tener una dependencia accesorial en bohardilla o planta baja o sótano a la que se denomina «cuarto trastero», pero que aquí a ese local debajo de la escalera del portal no se le llamó así, y si «local» debajo de la escalera del portal para que lo destine a almacén, parece evidente que la intención de los contratantes, que debe primar y prevalecer sobre la letra fría de los contratos cuando ofrece duda, fué la de considerar a ese local debajo de la escalera del portal, que por tanto es abohardillado, y que resultó tener tres metros cuadrados, como anejo accesorio y complemento de la mitad de la planta baja destinada a café, y que por tanto a él se refería también la autorización para subarrendar comprendida en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento; que no cabe duda que como muy acertadamente se dice en el fundamento sexto de la contestación a la demanda, «es evidente que las partes quisieron contratar un conjunto de cosas que integraran un solo negocio» tal como la parte actora dice en el hecho segundo de su demanda. Todo ello con el carácter de local de negocio, y por tanto, que el café tuviese su almacén, ya que uno y otro se complementan para integrar conjuntamente el negocio café, que puede imaginarse ese local debajo de la escalera del portal—abohardillado por tanto—, de tres metros cuadrados, no pudo arrendarse como independiente y separado del café, para destinarse a almacén como negocio autónomo y distinto de aquél; que unos amigables compondores industriales del mismo ramo que la arrendataria, y que hubiesen visto el café propiamente dicho, y el local debajo de la escalera del portal, abohardillado por tanto, de tres metros cuadrados, y en la misma casa, no hubieran dudado en afirmar que este local no podría considerarse como otra cosa que como anejo, accesorio y cumplimiento del café, para almacenamiento de todos los envases, cajas, botellas vacías o llenas, etc., que exige el movimiento constante de un establecimiento de esa clase sin mengua del aspecto estético del café propiamente dicho, ni de la comodidad del público que concurra al mismo; y confirma lo expuesto que como ya también se consignó en el último párrafo del fundamento de derecho sexto del escrito de contestación, así está reconocido por la parte actora en la demanda del pleito anteriormente seguido contra la arrendataria al sostener, yendo más allá que ésta, «que no solamente la planta baja podía ser objeto de subarriendo, sino incluso el piso», por lo cual no puede irse ahora contra esta afirmación, como se va en la sentencia recurrida, porque se infringe el principio de que nadie puede ir válidamente contra sus propios actos y contra la doctrina legal que le reconoce y se deja citada; que al establecer la sentencia recurrida como uno de los argumentos para decir que la autorización para subarrendar comprendía únicamente el local de la planta baja, y no el local debajo de la escalera del portal, el que éste «es independiente del café, y sin comunicación directa con el mismo, por cuanto se efectúa a través de otra puerta que existe en el propio portal» (considerando cuarto «in fine»), ha infringido por implícita aplicación indebida, consecuencia a interpretación errónea del artículo 1.253 del Código Civil y doctrina según la cual «el enlace entre el hecho demostrado y el deducido ha de consistir en la conexión y congruencia entre ambos», de suerte que la realidad del uno conduzca al conocimiento del otro, por ser la relación entre ellos concordante y no poder aplicarse a varias circunstancias (sentencia de 12 de noviembre de 1904, 17 de mayo de 1941, 12 de abril de 1942, 28 de febrero de 1953

y 24 de marzo de 1956); que entre el hecho de que el local debajo de la escalera del portal destinado a almacén no tenga comunicación directa con el café y se efectúe a través de otra puerta que existe en el propio portal—hecho demostrado—y la independencia de aquél respecto de este hasta el punto de que por ello se presume que la autorización para subarrendar el primero no comprendía la del segundo—hecho deducido—falta indiscutiblemente ese enlace preciso y directo que exige el artículo 1.253 del Código, ya que como queda razonado puede aplicarse el primero a múltiples circunstancias distintas del segundo.

Tercero.—(También subsidiario o «ad cautelam» para el caso de no estimarse ninguno de los anteriores), fundamentado en la causa cuarta del artículo 136 del Decreto citado en el encabezamiento de los anteriores motivos; alegando que la sentencia recurrida al afirmar en el considerando quinto que la hoy recurrente subarrendó a don Francisco Larena Ochoa, además de la planta baja destinada a café, el local debajo de la escalera del portal destinado a almacén, ha incurrido en evidente error en la apreciación de la prueba resultante de la documental siguiente: a) Los contratos de subarriendo de doña Braulia Fernández a favor de don Francisco Larena obrantes a los folios 49 al 52 y 53 al 55, en que se había sólo del subarriendo del «Café Universal», como industria en marcha, con todos los enseres, mobiliario e instalaciones que en los mismos figura, sin que aparezca descrito como objeto del mismo el local debajo de la escalera del portal; b) Los recibos de pago de la renta del subarriendo obrantes a los folios 72 a 93, en que igualmente se refiere sólo a la renta del subarriendo del café.

Cuarto.—También subsidiario y «ad cautelam» y fundamentado en la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos; infracción por implícita aplicación indebida consiguiente a interpretación errónea del artículo 1.253 del Código Civil y la doctrina legal interpretativa del mismo citada en el motivo segundo, sobre la prueba de presunciones; alegando, que en efecto, una de las pruebas por las que la sentencia recurrida estima probado el subarriendo del local debajo de la escalera del portal es el reconocimiento por el subarrendatario del café, don Francisco Larena Ochoa, en el acta notarial de 4 de diciembre de 1958, al afirmar que la renta por el almacén está englobada en la que paga por la planta baja, y la resultancia de la diligencia de reconocimiento judicial en cuanto a los efectos guardados en el local propios del negocio explotado en el establecimiento y la circunstancia de haber franqueado la entrada al mismo el señor Larena (considerando quinto), pero si se tiene en cuenta que el subarrendatario del café, señor Larena, nada dijo en la primera acta de requerimiento obrante a los folios 26 y 27, que a pesar de ser sin necesidad legal demandado, y a quien debía interesar la posesión arrendataria del café, ni siquiera ha comparecido en autos, ni por consiguiente se ha defendido, siguiéndose el juicio en su rebeldía, y que la propia arrendataria ha reconocido que al margen del subarriendo del café había tolerado la utilización por el subarrendatario del local debajo de la escalera del portal, es claro que entre esas pruebas apreciadas por la Sala y la deducción de que ese local fué también subarrendado, falta igualmente el enlace preciso y directo exigido por el artículo 1.253 del Código Civil con las circunstancias exigidas por su doctrina legal interpretativa citada en el motivo segundo.

RESULTANDO que admitido el recurso, y no habiéndose personado en este Tribunal Supremo la parte recurrida, quedaron concluidos los autos para sentencia.

VISTO siendo ponente el Magistrado don Eduardo Ruiz Carrillo:

CONSIDERANDO que, como según prescribe el artículo 14 de la Ley de Arbitrajes Privados, no pueden ser objeto de la expresada jurisdicción paccionada más cuestiones que las de derecho privado dispositivo, bien se advierte que de ella quedan excluidas las de derecho necesario, explícitamente sustraídas a la disposición o a la voluntad de las partes sometidas al mismo contrato el que ésta carece de eficacia derogatoria a tenor del artículo 1.235, que paladinamente ordena la invalidez de lo acordado contra la ley, constituida en el caso de autos por lo dispuesto en los artículos 120 y 121 de la vigente de Arrendamientos de edificaciones urbanas, a virtud de los cuales el conocimiento y decisión de los litigios suscitados al amparo de la misma, cual el planteado sobre resolución de una relación arrendaticia exenta de la prórroga legalmente necesaria por subarriendo prohibido, corresponde a la jurisdicción ordinaria impuesta por el Estado, cuya competencia no puede derogar la voluntad de las partes en forma de sumisión a Tribunal distinto del expresadamente determinado en la ley, por todo lo cual es obvia la improcedencia de la incompetencia acusada de éste:

CONSIDERANDO que la afirmación de la ocupación por un no arrendatario del local almacén, explícitamente reconocida, sin autorización del arrendador no demostrada, y que éste niega, y secuentemente, la de la existencia de una transmisión lícita del uso de cosa ajena, adolezca de manifiesto error de hecho en la apreciación de la prueba, no lo acredita la cédula que documenta el contrato de subarriendo autorizado del local-establecimiento de café, ni los recibos de rentas satisfechos por este contrato de subarriendo, como tampoco prueba que, objeto de él, sea una cosa diferente a tal establecimiento público, cual el almacén en debate, al que estos recibos, y aquel instrumento privado, único documentos al efecto destacados, ni aluden siquiera:

CONSIDERANDO que del hecho probado por actas notariales en una de las cuales el subarrendatario del establecimiento-café, afirma que en la renta que paga por el uso de este se halla englobada la debida por el uso del almacén, y en la otra nada se dice sobre los particulares enjuiciados, no se puede lógicamente y correctamente inferir más que lo que deduce con sana crítica el juzgador de instancia, es decir, que un tercero extraño a la relación arrendaticia que tiene por objeto el uso del local almacén, ocupa éste a virtud de un acto de transmisión ilegal, en cuanto operado sin la autorización del arrendador, único requisito cuyo cumplimiento la legitimaria, y secuentemente, no puede estiamrse que para llegar a conclusión tan razonable, la autoridad judicial haya utilizado la prueba de presunción con la incorrección lógica que se la achaca:

CONSIDERANDO que la autorización para subarrendar el local destinado a café arrendado en el mismo contrato que dos más, dedicados uno a vivienda y otro a almacén, no autoriza a subarrendar este último, que tomado como cosa distinta de los demás objetos del mismo y único contrato, es también diferente de cada uno de éstos en la realidad, dado que su independencia e incomunicación con aquéllos de los cuales se halla inconfundiblemente separado, lo constituye en espacio autónomo dentro del edificio a que todos pertenecen, según reconoce explícitamente el recurrente, por lo que la sentencia que así lo afirma y, en consecuencia, declara que el arrendatario carece de autorización del arrendador para subarrendar el local almacén que ocupa un no arrendatario, no infringe ninguno de los artículos del Código Civil que se dicen mal aplicados e interpreta acertadamente el artículo 114 en su párrafo

segundo de la vigente Ley de Arrendamientos de Edificaciones Urbanas.

FALLAMOS: Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto por doña Braulía Fernández López contra la sentencia que con fecha 23 de junio de 1959 dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos; condenamos a dicha recurrente al pago de las costas, y librese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de Sala que remitió.

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

Publicación.—Leída y publicada fue la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Eduardo Ruiz Carrillo, 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 3 de mayo de 1961; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Pontevedra y ante la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña, por don José García Vidal, Abogado, con don Luis Fontaña Serrapio, Médico Odontólogo, y don Manuel Torres Orge, sastre, todos vecinos de Pontevedra, sobre resolución de contrato de arrendamiento; autos pendientes hoy ante esta Sala en virtud de recurso por injusticia notoria interpuesto por el demandante señor García Vidal, representado por el Procurador don Mauro Fermín y García-Ochoa, con la dirección del Letrado don Manuel Iglesias Corral y en el acto de la vista por el Letrado don Eduardo Ramón del Rincón y Rodríguez-Jurado, y habiendo comparecido, como recurridos, los demandados señores Fontaña y Torres, y en nombre y representación de los mismos por Procuradores don José Gorostola Prado y don Saturnino Estévez Rodríguez, bajo la dirección de los Letrados don Manuel Cid López y don Alvaro Peleteiro, respectivamente:

RESULTANDO que mediante escrito presentado el 28 de julio de 1958 en el Juzgado de Primera Instancia de Pontevedra, el Procurador don Antonio Núñez Vila, a nombre de don José García Vidal, formuló contra don Luis Fontaña Serrapio y don Manuel Torres Orge, demanda que apoyó sustancialmente en los siguientes hechos:

Primero. Que desde el año 1930, el demandante vino habitando con su familia, como arrendatario, el piso segundo derecha de la casa número uno de la plaza de Curros Enríquez, de Pontevedra, propiedad del señor Olmedo, hasta que este Juzgado, en sentencia de 6 de junio de 1956, dictada en grado de apelación, declaró resuelto el contrato de arrendamiento y le apercibió de lanzamiento si no desalojaba el piso dentro del plazo legal.

Segundo. Que por dicha razón, a primeros del mes de mayo de 1957 se vió el actor en la precisión de trasladarse al piso segundo derecha de la casa número seis de la calle de la Oliva, propiedad de don Antonio Lino Sánchez—esposo de la hermana política del demandante, doña Pilar—ocupándolo circunstancialmente y tan sólo hasta el mes de octubre siguiente, por tratarse de un departamento ya arrendado por un Jefe militar que en esa fecha venía obligado a des-

alojar la vivienda oficial aneja al cargo desempeñado; además, como dicha vivienda resultaba muy reducida, el demandante se vió forzado a distribuir sus muebles en distintos lugares; una parte de ellos en casa de su hija casada, Pilar García Sánchez Díez, en la calle de Manuel Quiroga, número 33, y su despacho con toda la librería, muebles, mesa, sillones, un arcón, mesa y dos tresillos del comedor, un armario ropero grande de tres lunas y otras cosas más, en un bajo de la casa de doña Rosa Gil Carames, hoy fallecida, en la carretera de Marín.

Tercero. Que por todo ello, el demandante hubo de buscar otro acomodo, aunque también provisional, en el bajo de la casa número 18 de la calle de Joaquín Costa, donde ahora se hallaba, pero que era notoriamente insuficiente para atender a sus necesidades; y con el fin de solucionar de manera definitiva el problema creado con la resolución del contrato de arrendamiento de que se habló en el hecho primero, se llevó a cabo la compra de la casa número 11 de la plaza del Generalísimo Franco, compuesta de dos bajos, portal (alquilado aparte), tres plantas buhardilla; y esta adquisición, de carácter ganancial, en cuanto a dos terceras partes, se efectuó por escritura pública.

Cuarto. Que las diferentes dependencias del inmueble adquirido estaban arrendadas a las personas siguientes:

Portal, alquilado para barbería a don Ricardo Casqueiro; local bajo derecha, a don Manuel Queiro, para almacén de curtidos; local bajo izquierda, a don Luis Rocafort Martínez, para negocio de paquetería al por mayor, juntamente con el piso segundo derecha, en un solo contrato y por un único precio; piso primero derecha, a don Luis Fontaña Serrapio, para clínica dental, sin que nunca hubiese servido de hogar familiar ni de vivienda; piso primero izquierda, a don Manuel Torres Orga, para el que habitaba con su esposa, madre política y cuatro hijos; piso segundo derecha, a don Luis Rocafort Martínez, juntamente con el bajo izquierda, en un solo contrato y por un solo precio, como ya se dijo; piso segundo izquierda, a doña Josefina Grandal, viuda de Sánchez, que lo habitaba con su hija y el marido de ésta; piso segundo centro, interior, a doña Concepción Ojea, viuda de Villanova, que lo ocupaba con dos hijas; piso tercero derecha, a don Luis Piñeiro, que lo ocupaba con su esposa y un hijo; piso tercero izquierda, a don Ramiro Pardo, que lo habitaba con su esposa y tres hijos; piso tercero interior, a don José Conde, que lo ocupaba con su esposa, una hermana política, dos hijos y dos familiares más; y buhardilla, a doña Carmen Pereira, ocupada además por otros familiares de esta señora.

Quinto. Que para que la vivienda constituyese medio adecuado a satisfacer sus necesidades mínimas el actor precisaba las siguientes dependencias: cocina, comedor, cuarto de baño, salón de recibir, cuarto de estar, habitación para el demandante y esposa, habitación de soltera para su hija María Asunción, habitación para la acompañante de dicha hija, que la necesitaba a causa de su enfermedad, habitación de soltero para su hijo Lorenzo, cuarto costurero y de plancha, habitación amplia o dos pequeñas para el servicio, cuarto de aseo para el servicio, biblioteca y despacho para el demandante, despacho para su hijo Lorenzo, también Abogado, o para un pasante, y sala de espera para el público; como se ve, no era suficiente una sola vivienda de las que constituían la casa, por muy amplia que fuese, para cubrir todas las necesidades del actor, y por eso se negó la prórroga del contrato a ambos demandados, inquilinos de la planta primera; desde 1907 figuraba el demandante incorporado al Colegio de

Amogados de Pontevedra, como Letrado ejerciente, salvo breves períodos de baja, continuando ahora en aquella situación; durante este largo período, tuvo siempre instalado su despacho y biblioteca en su propio domicilio, para lo que reservaba dos habitaciones, sin perjuicio de utilizar en ocasiones y transitoriamente alguna más de la vivienda; y aparte de este ejercicio profesional libre, tuvo a su cargo la Asesoría Jurídica de la Diputación Provincial de Pontevedra, desde 1932 hasta 1948, en que se hizo cargo de la Recaudación de Contribuciones en Vigo, continuando, no obstante, su familia en la misma vivienda en Pontevedra, desde 1930, a la que se reintegraba el demandante todas las veces que le era posible, y de una manera permanente desde julio de 1955, en que fué jubilado.

Sexto. Que el requerimiento denegatorio de prórroga prevenido en el artículo 65 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, fué hecho a los demandados el 2 de marzo de 1957, por mediación de Notario, sin que a pesar del tiempo transcurrido hubiesen desalojado las viviendas reclamadas, y

Séptimo. Que correspondía, en primer lugar, sufrir la negativa de prórroga al señor Fontaña, pues el local que llevaba en arrendamiento no servía de hogar familiar ni había servido nunca a dicha finalidad; dicho señor tenía su domicilio en la casa número 41 de la calle Benito Corbal, en su propiedad, y de gran amplitud, en la que podría instalar su despacho profesional sin perturbar su actual destino de vivienda; y correspondía también sufrir la negativa de prórroga al otro demandado señor Torres, porque resultando el piso ocupado por el señor Fontaña insuficiente para atender a las necesidades del demandante, se hacía preciso completarlo con la vivienda contigua de la misma planta, eliminando simplemente la separación entre ambas viviendas; en derecho alegó lo que estimó pertinente; terminando por suplicar se dictara sentencia por la que se declarasen resueltos los contratos de inquilinato de los locales ocupados por los demandados en la planta primera de la casa dicha, condenándoles a desalojarlos, dejándolos libres y a disposición de sus dueños dentro del término legal, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo efectuaren; o subsidiariamente, para el caso de no estimarse tal pretensión en relación con ambos inquilinos, declarar la resolución interesada contra el primero de los expresados (el señor Fontaña), en los propios términos; con imposición de las costas en uno y otro caso. Se acompaña a este escrito, entre otros documentos, copia autorizada del acta notarial de requerimiento aludida en el hecho sexto y de la que aparece; que el fundamento de la denegación de la prórroga de los contratos de arrendamiento de que se trata quedó expresado así:

a) En el apartado primero del artículo 62 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por necesitar para sí la vivienda, ya que ha sido desahuciado, en virtud de sentencia firme, del piso segundo derecha de la casa número 1 de la plaza de Curros Enríquez, de esta ciudad, que ocupa actualmente con su familia, terminando el plazo, en que definitivamente debe desalojarlo en los primeros días del próximo mes de mayo, encontrándose, por consiguiente, en el supuesto previsto en el apartado cuarto del artículo 63 de la citada ley.

b) En que para atender a sus necesidades necesita toda la planta del piso primero de la citada casa, compuesta de las dos viviendas izquierda y derecha mencionadas, ya que su familia se halla constituida por su esposa, un hijo Ingeniero de Caminos, una hija Licenciada en Ciencias Químicas y otro hijo Abogado, todos ellos solteros, más dos sir-

vientas. Por ello, además de los departamentos propios de un hogar, necesitaban habitaciones destinadas a despacho de Abogado del requirente, despacho de su hijo mayor, como Ingeniero de Caminos, y otro despacho para su hijo más joven que también se propone ejercer la Abogacía en esta ciudad, mas algún local adecuado para sala de espera del público.

c) Que la elección ha recaído en las viviendas ocupadas por los arrendatarios citados, ya que acreditada la necesidad en que se encuentra el requirente, dadas la cabida de la casa y la composición de su familia, de ocupar una planta completa de aquella, el desalojo de los pisos segundo y tercero serían, social y económicamente, mas perjudiciales para los inquilinos, ya que cada uno de dichos pisos está ocupado con tres viviendas en lugar de las dos con que cuenta la planta primera, aparte de que el piso derecho de éste, ocupado por don Luis Fontaña Serrapio, no se hallaba normalmente habitado, siendo además propietario del chalet en que habita en la calle de Benito Corbal, número 41. La planta baja de la finca está dedicada a locales de negocio.

d) Que el requirente no tiene en esta ciudad más casas o edificaciones destinadas a «vivienda»; y las contestaciones dadas por los demandados en 5 del propio mes de marzo de 1957, en cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 65 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, son como sigue:

a) La del señor Torres: «Que no acepta la denegación de prórroga del contrato... por las causas siguientes: a) No se guarda en la selección de vivienda el orden de prelación establecido en el artículo 64 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, pues en el inmueble de referencia hay la vivienda del piso segundo derecha que está deshabitada y con capacidad suficiente para atender las necesidades de la familia del requirente, que en la actualidad no está integrada por las personas que se mencionan en el requerimiento. b) Hay en el inmueble vivienda con siete habitaciones, cual es el piso primero derecha, y que no sirve de hogar familiar por estar dedicado a clínica y que tiene capacidad suficiente para atender a las necesidades de la familia propiamente dicha del requirente. c) La familia del exponente es la más numerosa de todas las que ocupan las distintas viviendas del inmueble, pues está compuesta de ocho personas, o sea, cinco hijos menores de edad, el matrimonio y la madre del requirente, persona anciana de setenta y seis años»; y

b) La del señor Fontaña: «Que se opone a la denegación de prórroga del contrato... por carecer de legitimación pasiva para soportar la supuesta necesidad alegada por el requirente, y ello por las razones siguientes: a) Dadas las actividades y fines a que se dedica el piso que ocupa y que motivaron el arrendamiento del mismo, en su origen, carece el mismo de la condición de vivienda. b) No se observa en la selección del piso el orden de prelación establecido en el artículo 64 de la vigente ley de arrendamientos Urbanos y el arrendador sabe y le consta que existen otros pisos en la casa que están en primer término en dicho orden de prelación y contra cuyos arrendatarios u ocupantes debe dirigirse en el pretendido supuesto de necesidad por el alegado. c) Que este supuesto carece de interés y de fundamento la alegación del requirente sobre los perjuicios que se causarían por el desahucio a otros arrendatarios de los pisos de la casa, aparte de que los que causa al requirente son incalculables, siendo, por tanto, irrisoria la indemnización ofrecida por el señor García Vidal».

RESULTANDO que admitida la demanda a trámite para la sustanciación por las reglas establecidas para los incidentes, se confirió traslado a los demandados; y el Procurador don Alfonso Martín Martín, comparecido en representación de don Manuel Torres Orfe, en 11 de agosto de 1958 presentó escrito de contestación, consignando en lo esencial bajo el capítulo de hechos; que es cierto que el demandante habitó con su familia en el piso segundo derecha de la casa número 1 de la plaza de Curros Enríquez, de Pontevedra, propiedad del señor Olmedo, pero por la circunstancia de no haber sido el señor Torres parte en el juicio a que se refiere el hecho primero de la demanda, no tuvo conocimiento de las resoluciones y diligencias que se hubiesen podido practicar en el mismo; que desconocía todos esos cambios de domicilio y depósitos de muebles que se citan en el hecho segundo, pero sí podía afirmar que la hija del accionante, doña Pilar García Sáenz-Diez, no tenía su domicilio en la calle de Manuel Quiroga número 33, sino en la calle de García Comba número 12, de Pontevedra, y que, dado lo aprovechadas que estaban estas viviendas, no creía le permitiera hacer ese depósito; que no es cierto, en todo su contenido, el hecho tercero adverso; cierto que el demandante habitaba ahora con su familia, integrada por su esposa, doña María Asunción Sáenz-Díaz Vázquez, y su hija soltera doña María Asunción García Sáenz-Diez, con una sirvienta, en el piso de la casa número 18 de la calle de Joaquín Costa, de Pontevedra, compuesta de seis habitaciones, cocina y cuarto de baño, con capacidad suficiente, por tanto, para alojar a dichas personas, siendo innecesario el ejercicio de las acciones que promovía en esta litis; la capacidad de esta vivienda es casi igual a la que venía ocupando el actor en la casa del señor Olmedo y en la última de las cuales tuvo el reclamante tanto tiempo su hogar familiar y despacho profesional; y cierto el contenido de la escritura de compraventa de la casa número 11 de la plaza del Generalísimo, de Pontevedra; que en gran parte no respondía a la realidad lo expuesto en el hecho cuarto de la demanda; cierto que la planta baja del inmueble adquirido en la plaza del Generalísimo estaba alquilado a personas que se indican; en el piso segundo derecha vivieron y tuvieron su hogar familiar los padres de don Luis Rocafort Martínez, y allí permaneció éste, con su familia, hasta hacía unos seis años en que trasladó su domicilio al piso cuarto de la casa número 37 de la calle de Benito Corbal, de Pontevedra, de reciente construcción y de su propiedad; dicho piso segundo derecha se hallaba ahora completamente cerrado y deshabitado y estaba compuesto de siete amplias habitaciones, cuarto de baño, cocina y wáter, con capacidad suficiente para alojar a la familia del actor, el cual debía dirigir en principio su acción contra este piso; cierto que el piso primero derecha estaba alquilado a don Luis Fontaña Serrapio, para clínica dental, y que no servía de hogar familiar, pero omitía el demandante que dicho piso tenía ocho magníficas habitaciones, cuarto de baño y cocina, y, por tanto, también con capacidad más que suficiente para alojar debidamente a la familia del actor, de la composición que antes se dijo, pues el otro hijo soltero, don Lorenzo García Sans Díez, no tenía su domicilio en Pontevedra pues era funcionario público con destino en la Delegación de Hacienda de Guadalajara; el piso primero izquierda, que ocupaba el señor Torres, estaba habitado por las personas que se indican en la demanda y por otro hijo más de dicho demandado, pues eran cinco, y no cua-

tro, los hijos que tenía en su matrimonio, todos menores de edad, o sea, que el total lo habitaban ocho personas: cierto lo que se dice con respecto a las personas que habitaban los pisos segundo izquierda, compuesto de seis habitaciones, cocina y cuarto de baño; segundo centro interior, con cinco habitaciones amplias, cocina y cuarto de baño, y piso tercero izquierda, con seis habitaciones, cocina y cuarto de baño; el piso tercero derecha, que llevaba en alquiler don Luis Piñeiro, compuesto de ocho habitaciones, cocina y cuarto de baño, lo ocupaban solamente dos personas de familia, ya que su hijo falleció hacía algunos meses; y el piso tercero interior, que llevaba en alquiler don José Conde Valcárcel, compuesto de cinco habitaciones, cocina y cuarto de baño, lo ocupaban solamente cinco personas, o sea don José Conde, su esposa, una hermana política y dos hijos menores; que rechazaba el hecho quinto de la demanda; con el piso segundo derecha o con el primero derecha, podía el demandante cubrir ampliamente sus necesidades familiares y profesionales en orden a su vivienda; ya se dijo que don Lorenzo García Saenz-Diez estaba destinado en Guadalajara como funcionario público; la dependencia que se reclamaba para la persona que cuidase a la hija del actor, que decía hallarse enferma, no podía considerarse necesaria en estricto sentido; igualmente innecesario el cuarto costurero y de plancha; y lo mismo sucedía con otras dependencias de las enumeradas; cierto que el demandante figuraba como Letrado en ejercicio en el Colegio de Abogados de Pontevedra, pero advertía que se dió de alta en febrero de 1958, o sea, poco tiempo antes de promover la demanda, y que antes de esta fecha tuvo también largos periodos de tiempo en que figuró como Letrado no ejerciente; además, si el demandante pudo ejercer, cómodamente, su profesión y tuvo capacidad suficiente para atender a sus necesidades familiares y profesionales en orden a las dependencias de su vivienda en su anterior domicilio en la casa del señor Olmedo, sita en el piso segundo derecha de la casa número 1 de las Palmas de Curros Enríquez, compuesta de seis habitaciones, cuarto de baño y cocina, y de análoga altura al del señor Rocafort en la plaza del Generalísimo, no se explicaba esta parte como ahora, siendo menos de familia, pues el hijo que tenía Ingeniero de Caminos, don José García Saenz Díaz, tenía su domicilio en la ciudad de Vigo, donde estaba destinado, y el otro, don Lorenzo, estaba destinado en Guadalajara, reclamaba toda una planta del inmueble; que es cierto que el señor Torres fue requerido en la fecha que se indica en el hecho sexto de la demanda, pero estimaba que tal requerimiento adolecía de defecto de nulidad, pues los supuestos de hecho que le sirvieron de base habían sido variados sustancialmente en el escrito de demanda; y que (con respecto al hecho séptimo de la demanda) en ningún caso correspondía ejercitar la acción contra el señor Torres, porque:

a) Siendo capaz el piso que habitaba el demandante en la calle de Joaquín Costa, no cabía ejercitar ninguna clase de acción.

b) Existiendo en el inmueble adquirido en la plaza del Generalísimo un piso alquilado, completamente deshabitado, cual era el piso segundo derecha, con capacidad suficiente para cubrir las necesidades del actor, e incluso con posibilidad de aplicación abriendo nuevamente la puerta interior que comunicaba con el piso segundo-centro que ahora ocupaba doña Concepción Ojes, ya que antes ambos pisos integraban una sola vivienda y con cuya ampliación se aumentaría en cinco habitaciones más

la vivienda del reclamante, teniendo en cuenta que este piso segundo centro lo habitaban solamente tres personas, era contra el mismo contra el que correspondería ejercitar las oportunas acciones.

c) Existiendo en el citado inmueble adquirido otra vivienda, el piso primero derecha, ocupado por el señor Fontaina, que no servía de hogar familiar, con capacidad suficiente para cubrir las necesidades del accionante, no procedía ejercitar la acción contra el señor Torres; y

d) Existiendo además en el mentado inmueble adquirido otras viviendas, habitadas, pero con capacidad suficiente para cubrir las necesidades del demandante, que se hallaban habitadas por menor número de familia que la del señor Torres, tal como en el piso tercero derecha que ocupaba el señor Piñeiro, así como otros de los enumerados en el hecho cuarto de la demanda, contra ellos debían ejercitarse las oportunas acciones; adujo fundamentos legales y suplicó se dictara sentencia desestimando totalmente la demanda, absolviendo de la misma al demandado señor Torres, con imposición de costas a la parte demandante:

RESULTANDO que a medio de escrito presentado el mismo día 11 de agosto de 1958, el Procurador don Felipe Cons Rodríguez, representando a don Luis Fontaina Serrapio, contestó a la demanda exponiendo en lo esencial como hechos: que es cierto que el demandante vino habitando con su familia como inquilino en el piso segundo derecha de la casa número 1 de la plaza de Curros Enríquez, propiedad del señor Olmedo y que fue desahuciado de ella; pero también es cierto que cuando ocupó esa vivienda, su familia constaba de esposa y cuatro hijos; y ocurrió que la necesidad de habitación habiase reducido a un minimum, pues tan sólo quedaron el matrimonio y una hija, y en el requerimiento de 1 de marzo de 1957 se señala la necesidad de toda la planta del primer piso que ocupaba el demandado con su clínica, taller de prótesis y vivienda, y en el otro departamento la habitación del otro demandado, que era familia numerosa; en aquella ocasión prácticamente los dos hijos, uno Ingeniero de Caminos y el otro Licenciado en Derecho, no compartían íntegramente la vivienda; el primero, durante varios años estuvo prestando servicios en la providencia de Orense y residía en esta ciudad, viniendo a Pontevedra, hasta que fué destinado a la Jefatura de Obras Públicas, donde prestó servicios, cesando en 21 de mayo de 1957, y esto porque había sido nombrado en virtud de concurso, que imponía la obligación de residencia y domicilio, Director de Vía y Obras en el Ayuntamiento de Vigo; el otro hijo no ejerció nunca la profesión, preparándose para oposiciones, estando la mayor parte fuera de su casa y alcanzando el ingreso en el Cuerpo Técnico de Hacienda y siendo destinado a Guadalajara; por eso, el aludido requerimiento era nulo en cuanto se apoya en hechos falsos, desde el momento que en el apartado b) reclama toda la planta del piso compuesto de dos viviendas, partiendo del hecho de que su familia se hallaba constituida por su esposa y los dos hijos citados, señalando la necesidad de los departamentos propios de un hogar y otros para despacho de sus hijos, cuando ello no era cierto; que cuando el actor tenía más familia, o sea, cuando los cuatro hijos convivían con el matrimonio en la habitación de la plaza de Curros Enríquez, contaba con menos habitaciones que cualquiera de los pisos que reclamaba (entonces, además del hijo Ingeniero y del Licenciado en Derecho y de la hija soltera, tenían una hija que se casó después, habitando en la casa número 12 de la calle García

Camba, cuarto piso, y no en la de M. Quiroga, como se dice en el hecho segundo de la demanda); pues esa vivienda contaba con cinco habitaciones, trastero y cocina, a pesar de haber ejercido la profesión de Abogado, como el demandante indica; no se comprendía, pues que al quedar la familia reducida estrictamente al matrimonio y a una hija soltera, se reclamase toda la planta del primer piso, cuando, por ejemplo, la del demandado se componía de siete habitaciones y cocina y la del señor Torres de once habitaciones, en junto dieciocho habitaciones para tres personas, lo que revelaba una verdadera inconsecuencia; y en su artificio, para fundamentar la denegación de los dos departamentos, no se le ocurría más que invocar una dificultad en orden a la instalación de los muebles, que llenarían todas las necesidades del viejo hogar de la plaza de Curros Enríquez, en el que durante tantos años discurrió la familia con todos sus hijos, pero al disminuir, quedando sólo el matrimonio con una hija, no importaba el almacenamiento, porque la necesidad había de ser personal en cuanto a la de viviendas; y también invocaba la enfermedad de la única hija que quedaba en su hogar, triste circunstancia, pero que no requería más habitación que la que tenía; que era público y notorio que pese a la competencia técnica del actor y a su gran prestigio como jurista, nunca fué fundamental el ejercicio de su profesión; esporádicamente, en algunas oportunidades, se asomó a los Tribunales; se dedicó a sus funciones de Asesor Jurídico de la Diputación y Jefe de Sección de la misma, incluso hacía años a la Gerencia de alguna sociedad, motivando su excedencia en la Diputación Provincial y a la Recaudación de Contribuciones; se estaba, pues, en presencia de un pretexto más para justificar el lujo de la posición de los dos pisos, y estaba fuera de toda presunción que ahora, al cumplir el actor setenta años que originaron su jubilación, se consagrara a una agotadora profesión como es la de Abogado, en estos tiempos, sobre todo por quien gozaba de una envidiable posición económica, como lo demostraba la compra de ese inmueble, y con necesidades mínimas ante el legítimo triunfo de sus hijos, todo lo cual alejaba que necesitase habitaciones para despacho, como aseguradora en la letra b) de su requerimiento y en la demanda, sin olvidar que si en aquella fecha, 1 de marzo de 1957, el hijo Ingeniero estaba soltero, era público y notorio que pronto contraería matrimonio, como así ocurrió, teniendo el domicilio con su esposa en Vigo; que se llegaba a la conclusión de que, pese a la sentencia de desalojo del piso de la casa de Curros Enríquez, la necesidad del actor no era tanta, y sólo conveniencia y, desde luego, lujo en la petición, porque la verdadera necesidad de vivienda quedó resuelta y satisfecha con el piso de la casa número 6 de la calle de la Oliva y después se confirmó al ocupar la casa número 18 de la calle de Joaquín Costa, donde vivía sobre todo teniendo en cuenta que se trataba de un bajo, y si su hija enferma no se le recomendaba soportar escaleras; y la excusión realizada era totalmente inoperante:

a) Correspondía dirigirse previamente sobre la vivienda deshabitada, y en el mismo acto reconocía que existía una.

b) Olvidaba que se hizo la debida discriminación en el contrato, pues ese piso fué para vivienda de don Salvador Martínez Rocafort, padre de los actuales arrendatarios del bajo, donde estaba instalada la paquetería a que se refiere el demandante, y al fallecimiento de éste lo ocupó uno de sus hijos; posteriormente ocuparon el segundo centro, que comunicaron con el deshabitado; de suerte que se desglosó del arrendamiento

prácticamente y no tenía relación ninguna con el negocio; y al dejar el señor Rocafort su vivienda para ocupar el departamento en la casa que construyó en la calle de Benito Corbal, quedó a disposición del dueño que lo arrendó a la señora viuda de Vilanova, estando comprendido dentro del artículo 53 de la ley de arrendamientos urbanos, pues estuvo vacío con los seis meses de antelación que previene este artículo y operando contra el comprador; pero de todas formas, ese segundo piso derecho quedó sin destino y totalmente abandonado y no utilizado recurriendo el actor a la ficción legal de la causa del contrato, cuando había independencia de la misma no teniendo por qué encajar los demás inquilinos la falta de discriminación de la renta, que se hizo adrede, sin duda, pudiendo, en todo caso, pedir la resolución del contrato por no uso, ya que no se utilizaba más de dos años ininterrumpidamente; y

c) Existían otros inquilinos a quienes correspondía ceder su derecho antes que el demandado, por la menor preferencia de cualquiera de ellos, como ponía de manifiesto el propio actor y deducirse de la certificación del padrón de vecinos que acompañaba, todos ellos de menos familia que el señor Torres, que era numerosa y también que el demandado que contestaba, que también tenía este carácter; que a quien correspondía sufrir en último lugar la negativa de prórroga era al demandado, y, es más, por la naturaleza de su local estaba excluido: a) En primer lugar, porque ante la modificación del artículo 10 de la derogada ley de Arrendamientos urbanos, operando el artículo quinto de la vigente, el local era un verdadero establecimiento en cuanto se componía no sólo de clínica de odontología con todos sus servicios e instalaciones, sino además con el taller de prótesis y maquinaria anexa; b) Además, negaba que no fuese vivienda el departamento del señor Fontaina porque los cotitulares de la clínica vivían en ella y constituía una verdadera ampliación de su hogar, teniendo que permanecer en todo momento como imponían las necesidades profesionales y las llamadas urgentes; es decir, que en todo caso se estaría en el supuesto del artículo 64, por estar integrado el despacho clínico en ese hogar familiar y porque se da la circunstancia de que en el momento era funcionario público (de la Beneficencia Provincial) en esa unidad de domicilio; por eso, la elección estuvo mal hecha; y c) El demandador era familia numerosa, pues se componía de esposa y siete hijos solteros, y las circunstancias habían originado que a ellos se agregase la madre política, que siempre vivió con esta familia y tres nietos, dando que una hija casada que vivía fuera contaba con cinco hijos pequeños, surgiendo la necesidad de que los abuelos tuviesen en su hogar esos tres nietos; para el actor era cómodo apuntar que podía instalar el señor Fontaina, en su casa de la calle de Benito Corbal, que difícilmente cumplía las necesidades de tal numerosa familia, su clínica, cuando para el demandante no le eran suficientes siete u ocho habitaciones, sino que necesitaba diecisiete o dieciocho para tres personas que componían su familia, concudiendo con ello al artículo noveno de la ley, o sea, que abusaba de su derecho; que en el arriendo no había sólo la persona del demandado; en el año 1927 instaló el señor Fontaina su clínica y a los tres años concluyó la carrera de odontólogo su hermano político don José Lombos Pazos, que se incorporó al Colegio en 28 de agosto de 1931, formándose una sociedad y girando la clínica a nombre de los dos; habiendo autorizado el arrendador esta cotitularidad; y que el demandante, en el requerimiento de 1 de marzo de 1957, se dirigió contra los pisos de los demanda-

dos sin precisar, como estaba obligado, la razón de la selección; la imprecisión estaba en no fijar todos y cada uno de los inquilinos con sus circunstancias y condiciones, que exigía conocer el arrendatario, y, además, ocultó que existía un piso desocupado, pretendiendo explicar que estaba unido a un local de negocio, cuando lo cierto es que esta vivienda está en el segundo piso, con entrada independiente, e invocando la unidad contractual en la demanda, quedando en este supuesto el requerido indefenso ante la ocultación, además, la esposa del demandante era propietaria de un edificio en la calle Manuel Quiroga; adujo fundamentos de derecho y suplico se dictara sentencia acogiendo cualquiera de las excepciones de incompetencia y legitimación pasiva, haciendo las declaraciones correspondientes, o en otro caso, desestimarla en cuanto al fondo, absolviendo el demandado, con imposición de costas a la parte actora.

RESULTANDO que recibido el pleito a prueba, se practicaron:

A) A instancia de la parte actora las documental, pericial caligráfica, reconocimiento judicial y testifical; habiéndose aportado un documento privado suscrito con fecha 21 de febrero de 1914 por don José Pazos Pazos y don Salvador Estevez Rocafort y por el que el primero, dueño de la casa número 11 de la plaza de la Constitución, de Pontevedra, arrendó al segundo el bajo de la izquierda con su sótano, la parte izquierda del segundo piso y un cuarto en la buhardilla (estipulación primera); el bajo con su sótano se destinaria para comercio y almacén al por mayor y menor de los ramos comerciales de juguetería, mantelería, géneros de punto en general, perfumería, paraguitería, mercería y demás similares pertenecientes a los establecimientos de paquetería y quincaillería al por mayor, a cuyo negocio pensaba dedicarse el señor Estevez, y el piso para vivienda del mismo y su familia (estipulación segunda); el precio del arriendo era el de trescientas pesetas mensuales (local del comercio con sótano y piso con el cuarto de la buhardilla) (estipulación tercera); no pudiendo establecer el arrendador en el local de la planta baja de la derecha comercio ni establecimiento mercantil alguno de la misma clase que el señor Estevez, que se indica en la estipulación segunda, dedicado a la venta al por mayor, ni arrendarlo a personas que se dedicasen a dicha clase de comercio al por mayor, pudiendo vender al por menor o detalle todos los géneros fuesen o no similares a los referidos en la estipulación segunda, ni el arrendatario destinar el local arrendado a la venta de paños o ultramarinos al por mayor o menor, a no ser de acuerdo entre ambos, y el que faltase a esta condición se obligaba a abonar al otro 5.000 pesetas en dinero, con indemnización de daños y perjuicios (estipulación octava); y

B) Por ambos demandados las de confesión judicial documental, reconocimiento judicial y testifical:

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas, y celebrada vista pública a solicitud de la representación del señor Torres, el Juez de Primera Instancia de Pontevedra, con fecha 9 de octubre de 1958, dictó sentencia por la que, desestimando la demanda promovida a nombre de don José García Vidal, absolvió de las pretensiones de la misma a los demandados don Luis Fontaina Serrapio y don Manuel Torres Orge, con imposición de costas al actor;

RESULTANDO que apelada dicha sentencia por la representación del demandante, y sustanciada la alzada por sus trámites legales, la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña, con fecha 16 de junio de 1959 dictó sentencia conformando la del Juzgado, sin hacer especial declaración

en cuanto a las costas producidas en el recurso:

RESULTANDO que constituyendo depósito de 2.000 pesetas, el Procurador don Mauro Fermín y García Ochoa, a nombre de don José García Vidal, ha interpuesto, ante esta Sala, contra la sentencia de la Audiencia, recurso por injusticia notoria, estableciendo los siguientes motivos:

Primero. Se ampara en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente; se acusa infracción, por interpretación errónea, del artículo 75, y por violación, al no aplicarlos, del artículo 62, en su caso primero, y del artículo 114, en su caso undécima, de la Ley citada; y seguidamente se expone: Que la sentencia reconoce la necesidad del arrendador demandante y respetada la afirmación de hechos que contiene el considerando primero del Juzgado, consentida por los arrendatarios señores Fontaina y Torres, que no se adhirieron a la apelación, y consistente en la circunstancia de que el señor García Vidal quedó sin hogar familiar y profesional por el desahucio que decretó la sentencia de aquel Juzgado de 6 de junio de 1956; en fin, que la real necesidad del arrendador no se pone en duda, que la sentencia recurrida confirmó la apelada y desestimó la demanda invocando como razón fundamental que por parte del señor García Vidal hubo infracción de los esenciales requisitos que en cuanto al preceptivo requerimiento notificador exige el apartado primero del artículo 65 de la Ley, por haber omitido «las circunstancias de posesión concurrentes en los demás inquilinos»; pero llegó a esta conclusión sin reparar en que del examen y lectura de las contestaciones de los arrendatarios a la notificación previa negando, por necesidad, la prórroga, resulta que los supuestos defectos formales de esa notificación no constituyeron su «causa de oposición»; los arrendatarios prestaron conformidad a la validez formal del acto previo, por lo que su ulterior alegación en el pleito de la nulidad formal del requerimiento, aparte de venir prohibida por la doctrina de los actos propios, no podía hacerse útilmente, ni cabía que se apreciara en la sentencia, por prohibirlo el artículo 65 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, erróneamente interpretado por la Sala; el párrafo tercero del indicado precepto, que constituye una total innovación del artículo 82 de la legislación precedente, dispone que el inquilino «ha de contestar al arrendador dentro del plazo de treinta días, si acepta o no la denegación de prórroga», y que de contestar, al hacerlo, «deberá exponer las causas en que funde su oposición»; a su vez, el párrafo primero del precepto dispone, para el arrendador, que ha de concretar las causas de su acción; el precepto colocó, como era de rigor, en plano de igualdad jurídica, al arrendador y al arrendatario; por eso, siendo doctrina legal reiterada que el arrendador (sentencias de 25 de junio de 1953) no puede modificar en su demanda las causas básicas de su requerimiento de prórroga, ni el orden selectivo, es obvio que por igual razón, el arrendatario tampoco puede innovar las causas de oposición al requerimiento previo; esa interpretación se ajusta al texto del precepto, a sus antecedentes legislativos, a la innovación que en este punto contiene, al principio de justicia a virtud del cual dentro de una relación jurídica una misma obligación no puede—caso de incumplimiento—producir para las partes distintas consecuencias, y es ajustada a la doctrina legal recaída al respecto, cual es la contenida en la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 1953, que consideró eficaz un requerimiento, aun cuando el arrendador «no hubiera expresado las circunstancias que concurrían en los demás inquilinos», cuando el arrendatario en momento idóneo—ahora el acto de concreción de las causas de oposición—no

invocó tal defecto o excepción; por ello, debiendo estimarse válidas en la forma las notificaciones de la denegación de la prórroga arrendaticia, y estando acreditada y reconocida la necesidad, la Sala debió aplicar los artículos 62, caso primero, y 114, causa undécima, de la Ley, cuando para tales supuestos declaran la resolución de los contratos de arrendamiento, y al no hacerlo así los infringió por violación; y que en otro orden de consideraciones, en la hipótesis de que fuera posible examinar en el pleito la validez formal o cumplimiento de los requisitos prevenidos para las notificaciones de denegación de la prórroga arrendaticia, resultaría igualmente infringido por la Sala, por interpretación errónea, el indicado artículo 65 de la Ley, porque las notificaciones notariales que preceden a la demanda del pleito contienen todos los requisitos formales exigidos en el precepto; contienen la expresión de la persona que necesita la vivienda: el señor García Vidal y su familia; contienen la expresión de la causa de la necesidad: el desahucio sufrido por dicho señor de la vivienda familiar y profesional que llevaba en arrendamiento; y contiene asimismo con suficiente expresión, la cita de las circunstancias de proposición de los demás inquilinos del inmueble, pues se enumeró que el arrendador demandante necesitaba para cubrir sus necesidades toda una planta de la casa del pleito, que en la planta primera existen dos arrendamientos de vivienda, estando deshabitado el piso del demandado señor Fontañá, que en las otras plantas existen tres departamentos o pisos, viene contenida la mención de que sólo en la planta primera existe un hogar familiar y, en definitiva, que respeta el orden de selección ordenado en el artículo 74 de la Ley, que otorga una mayor protección a las viviendas que sirven de hogar familiar, y de cuya interpretación resulta que en el caso del pleito—necesidad de toda una planta—obliga a dirigir la acción sobre aquella planta en que el número de hogares familiares sea menor; como así se hizo; la doctrina legal de las sentencias de 21 de marzo de 1949, 2 de diciembre de 1950 y 7 de noviembre de 1956 ha establecido que en determinados casos cabe incluso alterar el orden de prelación, a virtud de causa justa y razonable, cual es la de evitar la división de una familia; un arrendador no puede ser obligado a dividir su vida y familia en tres distintas plantas; tampoco podría hacerlo, aunque se quisiera en el caso del pleito, porque está en el espíritu de la Ley que se respete el mayor número de hogares de familia, y donde hay menos es en la planta primera, y porque aunque se prescindiera de esa consideración, era imposible que el recurrente hubiera podido dirigir su acción sobre la planta segunda, desde el momento en que, según reconoce la propia sentencia, su piso segundo derecha está incorporado desde el año 1914, por renta única e indivisible, a una relación de arrendamiento de local de negocio, que por su naturaleza es a su vez indivisible; por eso, también por lo precedentemente razonado, infringió la Sala, en el concepto ya indicado, el artículo 62, causa primera, y 114, causa undécima, de la Ley de Arrendamientos, al no estimar la demanda y no decretar la resolución del arrendamiento a que se contrae el recurso, y por interpretación errónea el citado artículo 65.

Segundo. Al amparo de la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamiento vigente, por entender que la sentencia recurrida infringe, por interpretación errónea, el artículo 64 de dicha ley, y por violación, al no aplicarlos, los artículos 62, en su caso primero, y el 114, en su causa undécima, de esa ley, en relación con la doctrina legal contenida en las sentencias del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 1943, 25 de abril de 1951, 18 de abril de 1950 y 28 de enero de 1955, doctrina, asimismo,

violada por no aplicación y por cuyo tenor los contratos de arrendamiento con objeto varío o múltiple pero unificados en la voluntad y en la renta, constituyen una sola relación jurídica que se califica por el elemento objetivo preponderante, que es el negocio; y tras este párrafo inicial se manifiesta en el motivo; que la sentencia no desconoce, sino que reconoce la necesidad que de un hogar profesional y doméstico tiene el arrendador demandante; mas al sostener la Sala sentenciadora que un contrato único puede descomponerse y romperse al efecto de ordenar la prelación discutida, incide en las infracciones citadas; que la sentencia recurrida, examinando el orden de seleccionar o prelación los inquilinos que, según el artículo 64 de la Ley de Arrendamientos, deben enjugar la necesidad reconocida, arguye que procede seguir en orden en la prelación del que salen beneficiados los arrendatarios demandados, pues la Sala dice que antes de llegar a éstos debe dirigirse la acción del arrendador sobre el piso segundo derecha del inmueble, respecto al que, después de decir que está habitualmente desocupado, declara—como hecho probado, lo cual tiene enorme trascendencia que desde el contrato, que data de 21 de febrero de 1914, está incorporado a un arrendamiento en el que figura como titular arrendatario don Luis Rocafort Martínez, que califica de «Contrato único en una modalidad mixta de local de vivienda y local de negocio»; es decir, la Sala estableció en ese punto que el arrendador podía romper la unidad de aquel contrato de 21 de febrero de 1914 y satisfacer así su indiscutible necesidad reclamando aquel piso segundo derecha; y de ahí radica un error que aparece con verdadera relevancia y afecta entrañablemente a la sentencia que se impugna; se vicia la doctrina legal contenida en las precitadas sentencias del Tribunal Supremo, porque desconociendo la Sala esa doctrina, no tiene en cuenta que por su tenor, cuando en una relación arrendaticia existe pluralidad de objeto, pero se paga una sola renta, conjunta, indivisible, un canon único y no discriminado, el contrato se reputa también único e indivisible y no hay posibilidad de dar tratamiento jurídico diverso a los distintos locales que en el contrato se comprenden; es un conjunto que constituye un solo todo, y se califica, según esa doctrina tan conocida, por su elemento objetivo preponderante; en este caso, es un arrendamiento de local de negocio, porque éste es el objeto fundamental de la relación arrendaticia; por esa doctrina, el contrato de 21 de febrero de 1914 tiene que ser calificado a todos sus efectos como arrendamiento de local de negocio, pues no desconoce la Sala sentenciadora, ni pone en tela de juicio, que éste es el elemento objetivo preponderante en el que se centra con carácter esencial y preferente el consentimiento de las partes; esta última cuestión del elemento predominante, que la Sala no niega, está, además, justificado por el texto del documento contractual, que ha de ser interpretado, según el artículo 1281 del Código Civil, por su tenor, en el que viene tan expresada la intención de los contractuales (cítanse aquí las cláusulas primera, segunda, tercera y octava); en su virtud, ese piso segundo derecha, según la doctrina legal citada, a todos los efectos viene incluido en el arrendamiento de un local de negocio, está integrado en un contrato único de arrendamiento de local de negocios, y como esto es indivisible, el arrendamiento del piso no es un arrendamiento de vivienda y no puede recaer sobre él la prelación que debe ejercitar el propietario; de ello resulta que, excluido ese obstáculo que la Sala opone a la prelación con que el recurrente arguye, queda franca y clara la

vía establecida por la parte demandante a virtud de la cual la selección de inquilinos y la prelación de pisos reconocibles está bien hecha y es idónea; si bien la Sala, cuando considera que el piso segundo derecha puede entrar en el orden de prelación del artículo 64, infringe, por interpretación errónea, aquel precepto, pues a la vista está que esa norma jurídica se contrae a las viviendas y en ningún modo a los locales de negocio; y, por último, como concurre la necesidad reconocida del arrendador, el vencimiento reconocido de la relación arrendaticia de los demandados y una selección de inquilinos que, según el artículo 64 de la Ley, es idónea (puesto que el piso segundo derecha, traído a colación por el sentenciador, no merece ser considerado como vivienda), es evidente que para satisfacer aquella necesidad procede la resolución de los contratos de arrendamiento del pleito, y la Sala, al no declarar esa resolución en su sentencia, infringió, por violación, al no aplicarlos, los artículos 62, y en su caso primero, y 114, en su causa undécima, de la Ley especial que para tales supuestos dispone la extinción de las relaciones arrendaticias.

VISTO siendo Ponente el Magistrado don Manuel Ruiz Gómez;

CONSIDERANDO que el artículo 65 de la Ley de Arrendamientos Urbanos exige practicar la denegación de prórroga, en forma fehaciente, haciendo saber al inquilino afectado, entre otras circunstancias, las de posesición concurrentes en los demás inquilinos.

CONSIDERANDO que las circunstancias de posesición que don José García Vidal hizo saber en el requerimiento notarial a los inquilinos de los dos pisos primeros, fueron: Las de que el «desalojo de los pisos segundo y tercero, serían social y económicamente más perjudiciales para los inquilinos ya que cada uno de dichas pisos está ocupado por tres viviendas en lugar de las dos que cuenta la planta primera, causa de posesición no incluida entre las que taxativamente admite el artículo 64 de la ley citada, y que el piso primero derecha, ocupado por don Luis Fontañá, no se halla normalmente habitado, sin acudir las circunstancias en que lo están o no, los segundo y terceros, para poder establecer la debida comparación con el de don Luis Fontañá, que ejerce en el primero una profesión liberal».

CONSIDERANDO que practicado, pues, el requerimiento, sin cumplir el esencial requisito exigido por el citado artículo 65, carece de eficacia para obligar a los inquilinos a los que se dirigió;

CONSIDERANDO que el demandado, don Manuel Torres Orge, se opuso oportunamente a la denegación de la prórroga de su contrato de arrendamiento, alegando: «No haberse guardado, en la selección de la vivienda el orden establecido en la ley; que la familia del arrendador, en relación con la necesidad invocada, no está integrada por las personas que se mencionan en el requerimiento; la capacidad suficiente, para atender a dichas necesidades del piso primero derecha» que no sirve de hogar familiar, por estar dedicado a clínica» y ser la familia del requerido, «la más numerosa de todas las que ocupan las distintas viviendas del inmueble».

CONSIDERANDO que la única consecuencia legal, según el mismo precepto, de no exponer el inquilino, las causas en que funde su oposición a la denegación de la prórroga, son la posibilidad de anticipar el arrendador el ejercicio de su acción y la reducción a la mitad de la indemnización que pudiere corresponder al inquilino, pero no, la de limitar las excepciones y defensas que el último pudiere oponer a la demanda de resolución del contrato de arrendamiento, de todo lo cual se desprende la improcedencia del recurso;

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria, interpuesto por don José García Vidal, contra la sentencia que en 16 de junio de 1959, dictó la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas y a la pérdida del depósito constituido al que se dará la aplicación prevenida en la Ley; y librese a la citada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de Sala que ha remitido.

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

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Manuel Ruiz Gómez, Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando audiencia pública la Sala de lo Civil de este Tribunal Supremo, en el día de hoy, de lo que como Secretario de la misma, certifico.—Madrid, a 3 de mayo de 1961.—Rafael G. Besada (rubricado).

En la villa de Madrid a 3 de mayo de 1961, en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Orense y ante la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña, por don César Vázquez Rodríguez, industrial, con don Eustaquio Álvarez Eire, Médico, ambos vecinos de Orense, y doña María Álvarez Eire, intervenida de su esposo, don Manuel González López, declarada en rebeldía por su incomparecencia, sobre retracto; autos pendientes hoy ante esta Sala en virtud de recurso por injusticia notoria interpuesto por el demandante señor Vázquez, representado por el Procurador don Enrique de Antonio Morales, con la dirección del Letrado don Luis Clemente de Diego; y no habiendo comparecido ante este Supremo Tribunal la parte recurrida:

RESULTANDO que mediante escrito presentado el 27 de enero de 1956 en el Juzgado de Primera Instancia de Orense, el Procurador don José Bande Rodríguez, a nombre de don César Vázquez Rodríguez, formuló, contra doña María Álvarez Eire, intervenida por su esposo, don Manuel González López, y contra don Eustaquio Álvarez Eire, demanda que basó sustancialmente en los siguientes hechos:

Primero. Que doña María Álvarez Eire era dueña el 29 de diciembre de 1955 del piso primero de la casa número 3 de la calle o avenida del Generalísimo Franco (antes Progreso), de Orense; le correspondía el dominio de este piso por adjudicación a su favor en la partición de la herencia de doña Andrea Santalla Fariñas, verificada con su hermano, el otro demandado, en documento de 12 de junio de 1948, y en cuya partición o división de bienes de la procedencia de dicha señora, abuela de ambos demandados, la casa se dividió por pisos, adjudicándose a doña María el primero y una parte del patio o salido de la casa, y al otro demandado el piso segundo, el bajo y otra parte de aquel patio o salido, situado en la parte posterior del edificio.

Segundo. Que el demandante arrendó a la demandada doña María el piso primero para vivienda suya y de su familia con fecha 1 de abril de 1955, y en los primeros días de este mes trasladó a él su domicilio y vivienda, solicitando y obteniendo de la Compañía Telefónica el traslado para el piso del teléfono que tenía instalado en su anterior domicilio; y el contrato, por diversas causas, no se hizo por escrito hasta el 1 de julio de dicho año.

Tercero. Que al poco tiempo de comenzar el arriendo, doña María Álvarez Eire y su esposo, don Manuel González, anunciaron al actor su deseo de vender ese piso en 80.000 pesetas, cantidad que el señor Vázquez les dijo que estaba dispuesto a pagar por el mismo si se decidían a venderlo, no habiéndose más del asunto porque aquellos señores manifestaron que, de decidirse, por razones familiares lo ofrecerían primero a don Eustaquio Álvarez Eire, a lo cual repuso el demandante que obrasen como mejor les pareciese, en la inteligencia de que él no renunciaba a los derechos que la Ley le otorgaba.

Cuarto. Que el señor Vázquez acababa de tener noticias de que, con fecha 29 de diciembre de 1955, ante el Juzgado Municipal de Orense, se había celebrado un acto de conciliación entre doña María y don Eustaquio Álvarez Eire, a medio del cual ambos hermanos ponían fin a un pleito que por lo visto venían sosteniendo ante este mismo Juzgado, sobre venta del piso a que se viene haciendo referencia; juicio que transigieron a base de vender, como vendió, doña María a don Eustaquio, el piso primero de la casa en cuestión en precio de 70.000 pesetas, único pacto conocido del señor Vázquez; y

Quinto. Que al actor no le había sido notificado en forma alguna, ni el firme propósito de vender, ni mucho menos la venta efectuada; en derecho alegó lo que estimó pertinente, citando, entre otros preceptos, los artículos 63 y 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1947; consignó sobre la mesa del Juzgado la cantidad de 70.000 pesetas, prometiendo solemnemente consignar también, luego de que fuesen conocidos, todos los gastos de legítimo abono, según el artículo 1.518 del Código Civil; asimismo prometió solemnemente que el señor Vázquez no enajenaría por actos inter vivos el piso retraído dentro del plazo que señala el artículo 65 de la precitada Ley especial; y finalmente suplico se dictara sentencia por la que, con imposición de costas a los demandados se declarase: 1) Que al señor Vázquez asistía derecho de tanteo para adquirir el piso que llevaba en arriendo, propiedad de doña María Álvarez Eire, derecho ejercitable incluso en caso de transmisión a don Eustaquio Álvarez Eire, propietario de otro piso o de otros departamentos del mismo inmueble. 2) Que no se había posibilitado legalmente el ejercicio de ese derecho por parte del arrendatario demandante. 3) Que en todo caso el piso se había transmitido por medio inferior al que, sin manifestación de decidido propósito de vender, se comunicó en forma no auténtica al arrendatario, y 4) Que habiendo sido transmitido el piso por venta al demandado don Eustaquio Álvarez Eire, asistía al demandante derecho de retracto frente a éste, a cuyo derecho se diese lugar y, en consecuencia, se condenara a este demandado a que, por darse lugar al retracto, otorgara escritura de venta del piso a favor del demandante en las mismas condiciones en que había adquirido, aplicándose al pago del precio la cantidad consignada y previo abono antes del otorgamiento de la escritura de todos los gastos legítimos:

RESULTANDO que tenido por intentado el retracto, dispuesto el ingreso de la cantidad consignada en la Caja General de Depósitos y luego de que se acreditó haberse celebrado sin avenencia acto conciliatorio con los demandados, se confirió traslado a éstos de la demanda, con emplazamiento; instruyéndose sumario en este Juzgado, por el delito de falsedad, a virtud de querrela presentada a nombre de don Eustaquio Álvarez Eire contra don César Vázquez Rodríguez, se suspendió la tramitación de este juicio de retracto interin no recayese ejecutoria en ese proceso penal; dicho sumario terminó por resolución de la Audiencia decretando su sobreseimiento provisional; y alzada la suspensión decretada, el Procurador

don Ramón Santas Freire, compareció en representación de don Eustaquio Álvarez Eire, en 9 de julio de 1958 presentó escrito de contestación, consignando en lo esencial bajo el capítulo de hechos: Que nada debía oponer al primero de la demanda; que no es cierto el segundo; en ningún momento el accionante había sido arrendatario del piso primero del inmueble de autos; habitaba dicho piso doña María Álvarez Eire, con su esposo e hijos, quienes acordaron venderlo, y a tal efecto, como el inmueble perteneciese en parte a su hermano, el también demandado, acudieron al Notario de Orense don Luis Costa Figueiras para que pusiese en conocimiento del mismo la decisión de vender, cometido que llevó a cabo el fedatario en 4 de julio de 1955; el siguiente día 5, y a medio de acto conciliatorio, manifestó don Eustaquio su propósito de adquirir, si bien interesó la aclaración de determinados extremos; inmediatamente, como la demandada en aquel acto conciliatorio no compareciese al mismo, se requirieron los servicios del propio fedatario para que le hiciese saber los que eran objeto de la conciliación; tampoco a este requerimiento dió contestación alguna doña María Álvarez Eire; obligaba esta actitud al planteamiento de un juicio declarativo, en el que la demandada actuó representada por el propio postulante y dirigida por el mismo Letrado que ahora lo hacía a nombre del señor Vázquez; este pleito no concluyó por sentencia, sino por transacción entre los litigantes, consistente en vender doña María a su hermano don Eustaquio lo que era objeto litigioso; efectuada la venta, surgió el señor Vázquez, que se encontraba ocupando el piso litigioso por virtud de esta disidencia fraternal, y como consecuencia de lo siguiente: Cuando doña María efectuó el requerimiento a su hermano don Eustaquio participándole su deseo de vender, ya se había interpuesto el señor Vázquez, dispuesto a comprar el piso; acudieron ambos, don César y doña María, ésta asistida de su esposo, para otorgar ante el Notario señor Costa la escritura de compraventa, y es allí cuando el fedatario les manifestó que no podía procederse al otorgamiento de la escritura sin antes haber comunicado al dueño el resto del inmueble su propósito de vender; fué entonces cuando convinieron el requerimiento a don Eustaquio; también en prueba de la decidida voluntad de compra del señor Vázquez, éste hizo entrega de un talón por 15.000 pesetas, más 5.000 que entregó en metálico, todo ello a cuenta del precio, y para el supuesto de que no desease comprar don Eustaquio; pero éste inmediatamente se le requirió, manifestó su deseo de adquirir, y ante esta situación, el demandante, al enterarse, concibió la idea de que doña María le permitiese la ocupación del piso y le otorgara un documento en que se dijera que era arrendatario del inmueble, documento que confeccionaron el 8 de julio de 1955, haciendo constar en él un arrendamiento inexistente, ya que a lo que se contraía era a una compraventa, como así expresamente lo consignó don Manuel González López al declarar en el sumario que motivó la suspensión del presente proceso, donde manifestó: «Que el contrato de arrendamiento se lo hubiese hecho a cualquier otro comprador, como se lo hizo a don César Vázquez como comprador»; es doña María quien también en dicho sumario afirmó que ese documento se confeccionó en el mes de julio; además, en el documento referido se señala una renta de 500 pesetas, desglosándola de tal modo que asignan al piso 275 pesetas y al patio 225 pesetas; mejor expresado, se consigna en el documento una renta de 80 pesetas mensuales, y se dice por los que en él intervinieron que es en la forma antes expresada de 500 pesetas, desglosadas en la forma aludida; al llevarse a cabo el acto conciliatorio con avenencia y adquirir el piso don Eustaquio, se devolvieron

al señor Vázquez las 20.000 pesetas que había entregado a cuenta del precio, y para el supuesto de que aquél no deseara adquirir; por tanto, el señor Vázquez jamás fué arrendatario, sino un simple aspirante a comprador; que no es cierto el hecho tercero de la demanda en la forma expuesta; de las disidencias familiares se percató al instante el demandante y no dudó en aprovecharse de las mismas para sus propios fines, que consistían en que, sabedor de que don Eustaquio deseaba el piso, puesto que le era necesario, concibió el otorgamiento del contrato de arrendamiento asignando una renta irrisoria y beneficiándose de tal situación; y cuando el señor Vázquez convino con doña María y su esposo la compraventa, acudieron al Notario señor Costa y fue en las oficinas de dicho fedatario donde supieron que antes había que poner en conocimiento de don Eustaquio tal propósito de venta; que tampoco es veraz el hecho cuarto de la demanda, pues si bien es cierto que había existido ese acto conciliatorio, lo que ya no era cierto es que su conocimiento hubiese sido posterior al mismo, ya que lo obtuvo inmediatamente, por serie devueltas las 20.000 pesetas que tenía entregadas; y no es por lo visto, sino que el demandante sabía y estaba al corriente de dicho pleito, y mucho más postulando y Letrado que le dirigían, que intervinieron directa y personalmente en todas las diligencias del mismo; que el demandado, para llegar a la adquisición del piso, había que sostener un litigio, que concluyó por transacción entre los litigantes, de tal modo que si el precio había sido de 70.000 pesetas, lo fué en atención a las mutuas concesiones y teniendo en cuenta los gastos irrogados con el litigio, circunstancias que de ninguna manera podían aprovechar al señor Vázquez; y que una prueba más de la inexistencia del arrendamiento estaba, en el hecho, reconocido en el sumario, de que parte de los muebles existentes en el piso litigioso eran de doña María, o al menos eran hasta hacía poco, pues suponíase que, iniciado el litigio, los habría retirado; y más aun, el agua, luz, etc., continuaban a nombre de doña María Alvarez Eire, y en ningún momento se solicitó y obtuvo cédula de habitabilidad; adujo fundamentos de derecho y termino por suplicar se dictara sentencia desestimando la demanda en todas sus partes, con absolución de los demandados y expresa imposición de costas al demandante:

RESULTANDO que declarada en rebeldía la demandada doña María Alvarez Eire, por su incomparecencia, recibió el pleito a prueba, se practicaron: a instancia de la parte actora, las de confesión judicial de los demandados, documental y testifical; y a propuesta de la representación del demandado comparecido, las de confesión judicial del demandante y de la codemandada y documental. Y unidos a los autos las pruebas practicadas y celebrada vista pública a petición de la parte actora, el Juez de Primera Instancia de Orense, con fecha 21 de agosto de 1958, dictó sentencia por la que, estimando la demanda formulada por don César Vázquez Rodríguez contra doña María Alvarez Eire, intervenida de su esposo, don Manuel González López, y don Eustaquio Alvarez Eire, declaró:

Primero. Que al actor le asistía el derecho de tanteo para adquirir el piso que llevaba en arrendamiento, propiedad de doña María Alvarez Eire, derecho ejercitable incluso en caso de transmisión, a don Eustaquio Alvarez Eire, propietario de otro piso o de otros departamentos del mismo inmueble.

Segundo. Que no se había posibilitado legalmente el ejercicio de ese derecho por parte del arrendatario demandante.

Tercero. Que en todo caso, el piso se había transmitido por precio inferior al que, sin manifestación de decidido propósito de vender, se comunicó en forma no auténtica al arrendatario; y

Cuarto. Que asistía al demandante derecho de retracto frente a don Eustaquio Alvarez Eire, y, en su consecuencia, condenó a este último a que otorgara escritura de venta del piso a favor del demandante en las mismas condiciones en que lo había adquirido, aplicándose al pago del precio la cantidad consignada y previo abono antes del otorgamiento de la escritura de todos los gastos legítimos, todo ello con imposición a los demandados de la totalidad de las costas causantes:

RESULTANDO que apelada dicha sentencia por la representación del demandado don Eustaquio Alvarez Eire y susanciada la alzada por sus trámites legales, la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña, con fecha 25 de mayo de 1959, dictó sentencia por la que con revocación de la del Juzgado y desestimación de la demanda articulada por don César Vázquez Rodríguez, se declara sin lugar el retracto intentado del piso primero de la casa número 3 de la avenida del General Franco, de la ciudad de Orense, absolviendo a los demandados don Eustaquio Alvarez Eire y doña María Alvarez Eire, intervenida de su esposo, don Manuel González López, con expresa imposición al demandante de las costas de primera instancia y sin expresa imposición de las de esta segunda.

RESULTANDO que sin constituir depósito, por no ser conformes las sentencias dictadas por los Tribunales de Instancia, el Procurador don Enrique de Antonio Morales, a nombre de don César Vázquez Rodríguez, ha interpuesto ante esta Sala, contra la sentencia de la Audiencia, recurso por injusticia notoria, estableciendo los siguientes motivos:

Primero. Fundado en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por infracción de los artículos 1.261, 1.543 y 1.277 del Código Civil; y seguidamente se expone: Que en la sentencia recurrida se declara que el arrendamiento del piso en cuestión, concertado entre doña María Alvarez Eire y don César Vázquez Rodríguez, es simulado, precisando como causa simulandi el propósito de privar a don Eustaquio Alvarez del acceso a la propiedad del piso que le había sido vendido; que sabido es que el punto de partida para poder llegar a probar la simulación es generalmente la investigación de la causa simulandi, esto es, de la razón que ha inducido a los contrayentes a realizar el acto, o al menos a hacerlo aparecer o disfrazar; la causa simulandi es un preámbulo para iniciar el camino de la prueba de simulación, y debe servir como hilo conductor para guiar al Juez a través del laberinto de los hechos y de las circunstancias, como un medio de orientación; si, como dice la sentencia, el único motivo que determinó la celebración del arrendamiento fué el propósito de privar a don Eustaquio Alvarez Eire del acceso a la propiedad del piso, se tiene que llegar a la conclusión de que esa posición sólo podría ser lógica si el otorgamiento o simulación del arrendamiento se alegase que se había efectuado con posterioridad a la venta; pero si no es éste el caso y si ha quedado probado en autos que el arrendamiento que se califica de simulado se celebró antes de la venta del piso a don Eustaquio Alvarez Eire, es absurdo pensar que la propietaria del piso simulare un arrendamiento para privar a su hermano el acceso a la propiedad del piso, cuando estaba en su mano hacerlo sin necesidad de recurrir a ninguna clase de subterfugios vendiendo a otra persona, ya que ninguna obligación especial tenía de venderlo precisamente a aquél; si, por consiguiente, en el momento que se otorgó el arrendamiento, pudo la propietaria vender legalmente al inquilino la propiedad del piso y, sin embargo, no lo hizo, arrendándose únicamente, no existe ninguna razón que permita pensar que no quisieron constituir un arrendamiento con todas sus consecuencias, y si sólo

crear una mera apariencia de nexo contractual para privar a don Eustaquio Alvarez el acceso a la propiedad del piso; que la doctrina de la divergencia entre la voluntad y la declaración viene a ser el punto clave de todo proceso simulatorio; hay simulación cuando se hace conscientemente una declaración inexacta o cuando se formula una convención cuyos efectos son modificados, suprimidos o descartados por otra convención contemporánea de la primera y destinada a permanecer secreta; pero en el presente caso, ninguna razón existe para pensar que don César Vázquez Rodríguez y doña María Alvarez Eire simularen el arrendamiento de que se trata; el negocio jurídico es un instrumento puesto por la voluntad general a disposición de los particulares para que se sirvan de él como medio de hacer posible la satisfacción de sus propias necesidades; en este orden, el contrato de arrendamiento urbano es precisamente el medio jurídico adecuado de proveer a la necesidad de vivienda, y que realmente esta necesidad de vivienda de don César Vázquez y su familia vino a satisfacerse con dicho arrendamiento lo acredita el hecho de estar habitado el piso por toda esta familia; lo único que en este aspecto ha sido objeto de discusión en los autos es la fecha de iniciación de ocupación arrendatada del piso, cuya fecha fijaba don César Vázquez en 1 de abril de 1955; que en tesis de la sentencia recurrida, la simulación existe, porque las relaciones jurídicas existentes entre doña María Alvarez y don César Vázquez han sido las de venta y no de arrendamiento, y que la ocupación se produjo a consecuencia de su cualidad de comprador y no de inquilino; no se comprende cómo a base de los datos contenidos en los autos la sentencia recurrida niega la realidad de las relaciones arrendatarias; la circunstancia de que don César Vázquez aspirase también a comprar el piso, al enterarse de que la propietaria tenía el propósito de venderlo, no puede ser indicio de que no fuera arrendatario del piso en que vivía con su familia y deseaba comprar; y se comprende menos aun que si, siguiendo la tesis de la sentencia, hubo un momento en que llegado a un acuerdo sobre la venta, cuya venta no llevaron a cabo porque la propietaria decidió conceder preferencia a su hermano don Eustaquio, por si deseaba adquirirlo en las condiciones que le iba a fijar, tuvieran necesidad de simular un contrato de arrendamiento para impedir el acceso a la propiedad del piso a dicho don Eustaquio, que si tuvo ese acceso fué precisamente por un acto de libérrima voluntad de la propietaria; que lo absurdo de la tesis de la simulación del arrendamiento que acoge la sentencia recurrida se pone de manifiesto considerando que si la finalidad de la misma fué el impedir el acceso a la propiedad del piso de don Eustaquio Alvarez Eire, y esta idea se concibió y se puso en práctica, según la sentencia, alrededor del 4 de junio de 1955, es incomprensible que tanto doña María Alvarez Eire como don César Vázquez Rodríguez pudieran pensar en la necesidad de tener que recurrir a ese engaño para que la propiedad del piso en cuestión fuese a parar a este último y no al primero, si se tiene en cuenta que ningún obstáculo legal impidió a doña María Alvarez Eire hasta el 29 de diciembre de 1955, en que por virtud de transacción judicial lo vendió a don Eustaquio, venderse, con contrato de arrendamiento o sin él, a don César Vázquez Rodríguez, ya que hasta indicada fecha del 29 de diciembre de 1955 conservó doña María Alvarez Eire la propiedad y libre disposición del piso; quiere decir todo ello que en el contrato de arrendamiento unido a los autos, celebrado entre doña María Alvarez Eire y don César Vázquez Rodríguez, se dan todos los requisitos esenciales comunes a todos los contratos, exigidos por el artículo 1.261 del Código Civil, así como los especiales que para

el contrato de arrendamiento se deduce del artículo 1.243 del mismo Código, y, si no obstante, ese contrato es atacado de simulación, para que pudiera prosperar esta sería necesario que la realidad de la simulación quedase plenamente probada, correspondiendo la carga de la prueba al que la alega, sin que la circunstancia de que no estimen suficientemente probados, como hace el considerando primero de la sentencia recurrida, varias afirmaciones de don César Vázquez Rodríguez referentes a circunstancias accesorias del contrato de arrendamiento (fecha de la ocupación arrendaticia, instalación del teléfono, alta en el fluido eléctrico, cédula de habitabilidad), puedan considerarse circunstancias decisivas para la prueba de la pretendida simulación; y que la Sala, al declarar simulado el contrato de arrendamiento, infringe por violación de los artículos que se señalan en este motivo, ya que reuniendo el contrato en cuestión todos los requisitos esenciales para su validez, y estableciendo el artículo 1.277 del Código Civil que aunque la causa no se exprese en el contrato se presume que existe, y que es lícito mientras el deudor no pruebe lo contrario, cosa que no se ha realizado, es indudable que la virtualidad y existencia de este contrato de arrendamiento resulta bien patente, como consecuencia de la indeclinable aplicación de los aludidos preceptos legales, que la Sala no ha tenido en cuenta.

Segundo. Fundado en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por infracción de los artículos 1.249 y 1.253 del Código Civil; y a continuación se manifiesta: Que el Tribunal Supremo, en sentencia de 9 de enero de 1947, ha declarado que, según reiterada jurisprudencia, puede impugnarse en casación la prueba de presunciones en dos puntos, uno existencia real del hecho del que ha de partir la inducción, y otro la precisión y rigor lógico del enlace de ese hecho y del que se trata demostrar, y debe entenderse que igualmente puede impugnarse la omisión en la apreciación de esa prueba por la sentencia recurrida cuando debe tratar de ella; y que en el segundo considerando de la sentencia recurrida se sientan los hechos de los que deduce la Sala sentenciadora la existencia de la simulación; estos hechos son:

a) Se refiere a que el demandante quiere presentar como acontecimientos coetáneos el abandono de su anterior domicilio y la ocupación arrendaticia del piso litigado, pero, según la Sala, bastan para romper esta afirmada coincidencia las declaraciones de los vecinos y propietarios de su anterior vivienda, rendidas en el sumario unido a estos autos; como se ve, lo que se fija en este apartado a) del segundo considerando de la sentencia no es un hecho positivo plenamente demostrado, como exige el artículo 1.249 del Código Civil para base de una presunción, sino el hecho negativo que representa el no haber probado don César Vázquez Rodríguez una afirmación que hacía en su demanda; pero además, independientemente de lo anterior, ningún enlace lógico y directo existe entre esa falta de prueba, respecto a que fué coetáneo el abandono de un anterior domicilio y la ocupación arrendaticia del piso litigado, como exige el artículo 1.253 del Código Civil, y la simulación del contrato de arrendamiento que quiere deducir de ello la Sala sentenciadora.

b) Alude a que en 4 de julio de 1955 concurre don César Vázquez a la Notaría de don Luis Costas a otorgar el documento de venta del piso, hecha ya entonces por doña María Álvarez a aquél, y no llegando a la efectiva documentación del negocio porque todos ellos estiman que previamente había que notificar el propósito de venta de don Eustaquio Álvarez Elre, hecho que, interpretado en el normal acontecer de los actos humanos, habrá de confluír en la condición de que el reconocimiento de la preferencia de

don Eustaquio sólo estaba determinado por la inexistencia del arrendamiento que ahora se invoca, pues sólo con esta convicción puede creerse que se llagara a la ulterior rotura del compromiso de venta y devolución de la cantidad anticipada para su consumación, cuando el hoy adquirente manifestó su voluntad de adquirir; y falta también entre el hecho de que se parte en este apartado, ruptura del compromiso de venta, y la presunción que se establece el enlace preciso y lógico que exige el artículo 1.253 del Código Civil; no puede ser la razón que explique la ruptura de la venta la inexistencia del arrendamiento; si por alguna otra razón no hubiera accedido don César Vázquez a dejar sin efecto la venta, doña María Álvarez Elre no hubiera podido hacerlo actuando unilateralmente, si, como dice la sentencia, ya estaba hecha la venta y sólo faltaba documentarla; por otra parte, aun aceptando a efectos dialécticos la hipótesis de que no existiera en aquel entonces arrendamiento, se comprenderá también que ello no suponía ningún inconveniente para que doña María Álvarez Elre vendiese el piso a don César Vázquez, teniendo en cuenta que tampoco don Eustaquio Álvarez Elre podía invocar ningún derecho de preferencia para adquirirlo; es evidente, pues, que la ruptura de la venta del piso a don César Vázquez no puede deducirse que ello implicase la no existencia de un contrato de arrendamiento; y

c) Hace referencia a que hecho el requerimiento de compra a don Eustaquio Álvarez, contrarrequirió éste inmediatamente, primero por acta notarial y después por acto conciliatorio, para que la primera requirente manifestase si el piso se hallaba arrendado, contestándole a la invitación notarial que nada «tenía que decir», y no asistiendo al acto parajudicial a lo que le citó, manifestando con ello una absoluta insinceridad y una oposición al esclarecimiento que no puede abonar a otra conclusión que a la existencia del arrendamiento; y falta también en esta presunción el enlace directo y lógico entre el hecho base, la falta de contestación a un requerimiento para que contestase a una serie de observaciones (cuya falta de contestación obedeció a que por no haber sido aceptadas íntegramente las condiciones que en uso de un perfecto derecho había fijado doña María Álvarez Elre para la venta de su piso, entendió ésta quedaba sin efecto la oferta de venta que había hecho y ninguna razón le aconsejaba contestar al requerimiento no asistir al acto de conciliación) y la presunción de no arrendamiento; por otra parte, el hecho del arrendamiento tenía que ser conocido directamente por don Eustaquio Álvarez por su condición de habitante de otro piso de la misma casa.

Tercero. Fundado en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por infracción del artículo 1.232 del Código Civil; y a renglón seguido se aduce: Que la sentencia recurrida llega a su conclusión dispositiva atendiendo—apartado d), segundo considerando—a que las declaraciones rendidas por los interesados en el sumario y las confesiones judiciales que en el pleito que se juzga evacuen, exteriorizan interlinealmente que las relaciones jurídicas existentes entre doña María Álvarez y don César Vázquez han sido las de venta y no de arrendamiento, y que la ocupación se produjo a consecuencia de su cualidad de comprador y no de inquilino; pero sobre lo extraño de la expresión concepto sobre la que se edifica la deducción, que indudablemente no protege la norma infringida, hay que reconocer que las confesiones judiciales no autorizan semejante conclusión, pues en ellas bien expresamente se refiere don César Vázquez Rodríguez a la relación de arrendamiento y no de venta, y a esta declaración expresa es necesario atenerse en acatamiento de los preceptos legales, sin que quepan en este supuesto interpretaciones

«interlineales», que más que tales son acogimiento de versiones y preferencias contrarias, que no pueden vincular más que a los que las profieren, según lo dispuesto en el precepto legal que se señala como infringido.

VISTO, siendo ponente el Magistrado don Baltasar Rull Villar;

CONSIDERANDO que ciertamente el artículo 1.277 del Código Civil establece que la causa de los contratos se presume que existe y es lícita mientras no se demuestre lo contrario; pero lo que afirma la sentencia recurrida es, precisamente, que si se ha demostrado la inexistencia, según deduce de las diversas circunstancias que expone y valora, contra cuya conclusión no basta que se afirme de contrario que concurren en este caso los requisitos necesarios para la existencia y eficacia de un contrato, del que la repetida sentencia no admite más que la apariencia, mientras esta conclusión no se combata adecuadamente:

CONSIDERANDO que esta impugnación es la que se propone el motivo segundo que al amparo de la causa tercera señala la infracción, sin precisar en qué concepto, como está ordenado, de los artículos 1.249 y 1.253, alegando, en sustancia, que no es lógico el raciocinio de la Sala por no haber enlace preciso en los hechos de que parte y la consecuencia que deduce, hechos que recoge en tres apartados, que son:

a) El no haberse probado la afirmación de ser coetáneos el abandono de su anterior domicilio por el actor y la ocupación arrendaticia del piso retirado.

b) Que el reconocimiento de la preferencia del demandado don Eustaquio Álvarez sólo estaba determinada por la inexistencia del arrendamiento; y

c) Que al requerimiento de compra hecho a don Eustaquio Álvarez requirió éste inmediatamente para que se le manifestara si el piso se hallaba arrendado, a lo que no se le aclaró nada; mas aunque no hubiera el enlace preciso y directo entre tales hechos y la consecuencia del ánimo simulatorio, que exige el artículo 1.253 del Código Civil invocado, es lo cierto que la sentencia recurrida no contempla únicamente los hechos señalados para establecer su presunción, sino otros varios que no han sido impugnados ni analizados, tales como la falta de solicitud para que se expidiera la cédula de habitabilidad exigida como previa para el uso del local por las disposiciones vigentes, la falta de contrato escrito en aquellas fechas, la misma falta de solicitud de fluido eléctrico, el no haberse manifestado en la transacción que el piso se hallase arrendado; todo lo cual viene a constituir, a juicio de la Sala y en concurrencia con las otras circunstancias, una prueba indirecta que surge del conjunto de los medios utilizados para demostrar la falta de título constituido por un arrendamiento real, de conformidad con la excepción alegada por el demandado:

CONSIDERANDO que por la misma razón resulta inoperante el tercer motivo, formulado al amparo de la causa tercera, por infracción del artículo 1.232 del Código Civil, con el mismo defecto de no indicar el concepto de la infracción y con la misma impugnación parcial de un solo elemento de prueba, el de la confesión en juicio, que no puede contemplarse aislada de los restantes medios utilizados para deducir los hechos básicos anteriormente aludidos:

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria, interpuesto por don César Vázquez Rodríguez contra la sentencia que en 25 de mayo de 1959 dictó la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña, se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas, y libérese a la citada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de Sala que ha remitido.

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

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Baltasar Rull Villar. Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando audiencia pública la Sala de lo Civil de este Tribunal Supremo, en el día de hoy, de que certifico como Secretario de la misma. Madrid a 3 de mayo de 1961.—Firmado, Rafael G. Besada (rubricado).

En la villa de Madrid a 4 de mayo de 1961: en la cuestión de competencia por inhibitoria promovida por el Juzgado Comarcal de Peñaranda de Bracamonte al de igual clase de Grado, para conocer el proceso de cognición instado ante este último por don Celestino Villazón Alvarez Rivera, mayor de edad, casado, industrial y vecino de esta capital, residiendo accidentalmente en La Gábara, parroquia de San Martín de Gurulés, del concepto de Grado, con don Teófilo Garrido Hernández, mayor de edad, industrial, con residencia en Peñaranda de Bracamonte, sobre pago de cantidad; no habiendo comparecido en la presente cuestión de competencia ante esta Sala ninguna de las partes;

**RESULTANDO** que mediante escrito de fecha 24 de junio de 1960, y ante el Juzgado Comarcal de Grado, el Procurador don Ignacio Blanco Martínez, en nombre y representación de don Celestino Villazón Alvarez Rivera, interpone demanda de juicio de cognición contra don Teófilo Garrido Hernández, vecino de Peñaranda de Bracamonte, en reclamación de 7.500 pesetas; exponiendo bajo el capítulo de hechos, en esencia:

Primero.—Que el actor es propietario de los «Almacenes Villazón», instalados en la avenida del 18 de Julio, de Grado, donde se recibieron las mercancías reseñadas en la factura número 90 que acompaña, por don Teófilo Garrido Hernández y por un importe de 7.500 pesetas, valor que suponía el precio de 353 fardos de paja de algarroba, alquiler de una lona y sogas, asignándose a cada concepto las cantidades que en dicha factura se detallan.

Segundo.—Con fecha 30 de enero de 1959, o sea al siguiente de extender la factura, don Teófilo puso en giro una letra por valor de 7.200 pesetas, con vencimiento al 27 de febrero siguiente, valor que suponía el pago de la factura referenciada, con el descuento de 300 pesetas, conforme había prometido en carta de 29 de enero de 1959, que acompaña.

Tercero.—El 10 de febrero de 1959, a los doce días inmediatos de la fecha de la referida factura, vuelve a poner en circulación dos letras con vencimiento común para el 8 de marzo siguiente, una por 6.000 pesetas y otra por 1.500, ahora importe exacto de la repetida factura número 90, y sin el descuento tal y como se lo hiciera en el primer giro, conforme a lo prometido en su carta de 29 de enero de 1959. Sin que en el momento de este giro hubiese cuenta pendiente de pago por «Almacenes Villazón», pues si bien había suministrado las mercancías figuradas en las facturas 97 y 99, que acompaña, se habían pagado por letras de 21 de febrero de 1959, con vencimiento común el 20 de marzo siguiente y las de 4 de marzo de dicho año, con vencimiento común al 25 de dicho mes, las cuales acompaña igualmente.

Cuarto.—«Almacenes Villazón» pagó este segundo giro por medio de las letras fechadas el 10 de febrero de 1959 y con vencimiento al 8 de marzo siguiente, que

acompaña, resultando satisfecha dos veces una misma deuda.

Quinto.—Que la existencia del reconocimiento de duplicidad del pago se deduce de la lectura de la carta, que acompaña, en la que se lee que don Teófilo hace descuentos de 300 pesetas a don Celestino en la factura de 353 fardos, es decir en la factura número 90 mencionada y añadiendo que la letra que se dice no tiene factura corresponde a tal giro. Lo que evidencia que la repetida factura número 90 ha sido cobrada dos veces por don Teófilo. También en esa carta se refiere a una factura de 297 fardos, que se acompaña, cuyo pago se hizo por letras de cambio, aportadas, con vencimiento común en 14 de febrero de 1959.

Sexto.—Que también se comprueba la duplicidad del pago de la lectura de la correspondencia cruzada, en la que reiteradamente «Almacenes Villazón» le reclamaba la devolución de la cantidad indebidamente cobrada, sin que en ninguna de ellas negase haber recibido tal cantidad por una misma factura, y muy especialmente en la que menciona un Abogado y un tal señor Allus.

Séptimo.—La lona que reclama el señor Teófilo en la correspondencia unida la tiene recibida según lo manifiesta en su carta de 4 de enero de 1960. Invoca los fundamentos de derecho que estima de pertinente aplicación y termina suplicando se dicte sentencia en la que, con expresa imposición de costas al demandado, se condene a éste al pago de las 7.500 pesetas que recibió indebidamente, más los intereses legales producidos por esa cantidad desde la fecha de interposición de la demanda.

**RESULTANDO** que admitida a trámite la demanda y emplazado el demandado don Teófilo Garrido Hernández mediante el oportuno exhorto dirigido al Juzgado Comarcal de Peñaranda de Bracamonte compareció ante el indicado Juzgado mediante escrito de 28 de julio de 1960, promoviendo cuestión de competencia por inhibitoria, con la protesta de no haber hecho uso de la declinatoria; alegando como hechos, en esencia:

Primero.—Para derivar duplicidad en el pago de un vagón de paja, con la consecuencia de pago indebido, relata el actor, individualizándolos como distintas e independientes compraventas, la remisión de varios vagones de paja por el demandado, cuando en realidad tales envíos son fruto de una sola compraventa de tres vagones, ampliada a dos más.

Segundo.—En cumplimiento de esta compraventa, remitió el primer vagón, cuyo recibo acusa «Almacenes Villazón» en su carta de 20 de enero de 1959, y don Teófilo Garrido en la suya de 29 del mismo mes envía la documentación correspondiente a la remisión del segundo vagón y anuncia la del tercero, que dice tener dispuesto, a lo que «Almacenes Villazón» contesta que puede remitirlo cuando quiera ampliando su pedido e compra a dos vagones más. Es por esto por lo que don Teófilo, sin haber hecho remisión de este tercer vagón de la citada compra de cinco, gira las cambiales de 10 de febrero con vencimiento al 8 de marzo siguiente por 6.000 y 1.500 pesetas, en total, 7.500 pesetas, que había de descontar al remitir la total mercancía que se le tenía pedida.

Tercero.—Remite en efecto don Teófilo el tercer vagón de paja, cuya documentación acusa recibo «Almacenes Villazón» en su carta de 25 de febrero, en la que, sin más razón que su propia conveniencia, ordena la suspensión en los envíos hasta nueva orden, carta que llegó al exponente cuando ya había remitido el cuarto vagón a que se refiere la factura de 29 de febrero, acompañada con la demanda, por importe de 6.780 pesetas, que no coincide con los giros del 4 de marzo, de vencimiento al 25 del mismo mes, por importe en junto de 6.690 pesetas. El

28 de febrero «Almacenes Villazón» se dirige a don Teófilo acusando recibo de la documentación correspondiente al cuarto vagón, y aun cuando manifiesta que ya le avisó para que de momento no facturara más, pues no lo quería ni tenía donde meter la mercancía, y que viera el modo de colocarlo, es lo cierto que sin duda, pensándolo mejor, se hizo cargo de esa mercancía, sin producir injustificado deje de cuenta.

Cuarto.—Suspendida la remisión del otro vagón comprado a petición del comprador demandante, sin haber cumplido en su totalidad la compraventa, reclama aquel por su carta de 28 de marzo de 1959, aportada a la demanda, el pago de un efecto librado el 31 de enero de 1959, con vencimiento al 27 de febrero siguiente por importe de 6.200 pesetas, que dice realizado por error —lo que excluye el concepto de pago de lo indebido—, sino por deferencia a su casa, y afirma que dicho giro no corresponde a ningún vagón pedido ni pendiente de entrada, cuando en realidad en la fecha de su reclamación faltaba un vagón por cubrir su pedido y dar cumplimiento a la compraventa concertada, procediendo a su liquidación; lo que no se hizo por haber ordenado el actor la suspensión de envío. Que esa reclamación, que se halla en clara discrepancia con la demanda, se reitera en los mismos términos en sus cartas de 18 y 25 de abril y en la de 1 de julio, que se acompañan.

Quinto.—Surgida diferencia entre el actor y el demandado respecto al giro de éste para cobro anticipado, no amparado por tanto en la previa remisión de la mercancía vendida, formuló aquel consulta a su Abogado, quien la evacua acusando error del contable de los «Almacenes Villazón», afirmando que el examen de su contabilidad resulta que no se sirvió ni se recibió ni concertó operación alguna más de mercancía en todo el año que la reseñada en la factura número 90, de 29 de enero de 1959, aportada con la demanda, por lo que el pago de 7.500 pesetas de las letras giradas el 10 de febrero, con vencimiento al 8 de marzo, ha sido debido a un error manifiesto. Este informe, reflejado en la carta acompañada con la demanda, olvida, y aunque se trata de la compraventa no de un vagón de paja, sino de cinco, que de ellos se remitieron y recibió el actor cuatro, no haciendo del último por la orden de suspensión en los envíos, que el actor hizo el pago anticipado que hoy reclama no por error, sino por deferencia a su casa, y que el dicente no se ha negado ni se niega a remitir el vagón de paja que falta, antes, al contrario, desea y pretende liquidar esta compraventa cuyo cumplimiento está en suspenso por arbitrariedad decisión del actor. Por cierto, que en su carta de 15 de diciembre de 1959, lejos de negar la existencia de un vagón pendiente de envío, dice que en su día podrá exigir las indemnizaciones por la mora en la entrega de la mercancía. Rechaza los fundamentos de derecho invocados en la demanda, y alegando los que estima de pertinente aplicación, termina suplicando que, en su día, previa la tramitación legal se requiera de inhibición al Juzgado Comarcal de Grado para el conocimiento de la litis, remitiéndose al efecto el oportuno testimonio:

**RESULTANDO** que previo dictamen del Ministerio Fiscal y de conformidad con el mismo, el Juez Comarcal de Peñaranda de Bracamonte dictó auto con fecha 12 de agosto de 1960, dando lugar a la inhibición propuesta:

**RESULTANDO** que dirigido oficio y testimonio al Juzgado Comarcal de Grado, y dado traslado al demandado don Celestino Villazón Alvarez, el Procurador don Ignacio Blanco Martínez, en tal representación y por medio de escrito de 9 de septiembre de 1960, impugnó la inhi-

bición propuesta, alegando sustancialmente como hechos:

Primero. Que con fecha 16 de julio anterior fué hecho el emplazamiento al demandado don Teóculo Garrido, y con fecha 28 del mismo mes planteó cuestión de inhibición ante el Juzgado Comarcal de Peñaranda de Bracamonte, y el 4 de agosto de 1960 recibió comunicación telegráfica de dicho Juzgado, comunicando que por el demandado se entablaba la acción de inhibitoria, sin que se recibiera el oficio de requerimiento de inhibición, y demás testimonios de que habla el artículo 88 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en el plazo extraordinario de quince días que el Juzgado Comarcal de Grado había fijado para contestar la demanda, cuyo vencimiento acaecería el 5 de agosto.

Segundo.—Al oficio de requerimiento de inhibición, acompaña testimonio del escrito en que así lo pidiere, pero no de los documentos en que apoya el Juzgado de Peñaranda de Bracamonte su propia competencia.

Tercero.—Es claro que la carta suscrita por «Almacenes Villazón», aportada con el escrito de requerimiento de inhibición, no constituye una oferta o propuesta de perfeccionamiento de contrato, dado que en aquella se limita don Robustiano Fernández y no don Celestino Villazón a pedir tres vagones sin fijar el número de fardos de cada uno, ni menos aún, concluir sobre el precio, elemento esencial del contrato; tanto es así, que el primer envío de un vagón surge disensión sobre el valor de la paja, como así se desprende de la lectura de la carta aportada con dicho escrito, pues mientras don Teóculo la envía al precio de veintiuna pesetas, «Almacenes Villazón», por mediación de don Robustiano Fernández, entiende que debe ser al precio de diecinueve pesetas, o sea el mismo que había regido para la partida anterior, entendiéndose por esta la figurada en la factura que, para mejor aclaración, se adjunta con el presente escrito, número 59, de fecha 7 de diciembre de 1958, o sea mercancía servida poco antes de un mes, y añadiendo en la misma carta que don Teóculo debió avisar por si le interesaba ese precio, y si le interesaba se realizaba la compra. Queda claro que aquel pedido de tres vagones quedó rescindido por falta de acuerdo en el precio y esa era la intención de don Robustiano Fernández por encima de todo argumento jurídico que se crea se está arguyendo.

En vista de la actitud de don Robustiano de no admitir el precio de veintiuna pesetas, don Teóculo se aviene a vender en vagón servido a veinte pesetas y promete descontar trescientas pesetas

Cuarto.—Don Robustiano Fernández, encarga por teléfono al señor Allue, representante en Oviedo de don Teóculo Garrido, un vagón que es el que acusa recibo en la carta aportada por el promotor de la inhibitoria, y a su vez pide otros dos; piénsese que si don Robustiano entendiera que se mantenía firme aquella proposición de compra de tres vagones, no había ahora de retirar nuevamente el pedido. Hasta el momento de esta carta van liquidadas las ventas de los dos vagones, uno del grupo de tres y otro encargado telefónicamente, y sólo faltan por liquidar los otros dos que en esta carta se le compran a don Teóculo. En la carta aportada de contrario se acusa recibo del vagón tercero y a su vez pide que no lo envíe el otro; pero, no obstante, le envía el último y cuarto vagón, y aquí Robustiano, ante la evidencia de la contratación, no hace más que conformarse con los hechos consumados, recibe el vagón y del que se da por entregado en la carta aportada con el escrito de inhibición.

Quinto.—No existe pedido del quinto vagón se deduce claramente de la circunstancia que según escribe don Teóculo, este vagón se compone de 330 fardos y su precio resultaría a siete mil quinientas pesetas, pues esta es la cantidad

que dice el demandado se cobró anticipadamente, yendo contra la lógica que por la factura número 90, amparando trescientos cincuenta y tres fardos, tenga exactamente el mismo precio, habiendo mediado solamente doce días entre los giros que resultaron duplicados (y que según el segundo fué en concepto de cobro anticipado por el vagón de trescientos treinta fardos), cabiendo suponer que en tan breve tiempo no había cambiado ninguna circunstancia para alterar el precio de modo que resultarían más caros trescientos treinta fardos del supuesto vagón que los trescientos cincuenta y tres de la factura número 90; lo que, en definitiva, demuestra que el vagón quinto es una creación del demandado.

Sexto.—La orden de pago a que se refiere la cantidad reclamada como indebida fué dada al Banco por don Celestino Villazón, como así se demuestra por el documento que acompaña.

Séptimo.—Que todos estos hechos demuestran de manera auténtica la duplicidad del pago, además de probarlo la propia confesión de don Teóculo en su carta, en la que dice que el giro que se le reclama corresponde a la expedición mil ochocientos sesenta y seis, de trescientos cincuenta y dos fardos, cuyo valor es el de 7.500 pesetas. Expone los fundamentos de derecho que estima de pertinente aplicación en apoyo de su pretensión, y termina suplicando se dicte auto, no accediendo a la inhibición propuesta, manteniendo la jurisdicción para conocimiento de la litis.

RESULTANDO que oído el Ministerio Fiscal, y de conformidad con su dictamen, el Juez Comarcal de Grado dicta auto con fecha 11 de octubre de 1960, no dando lugar a la inhibitoria propuesta:

RESULTANDO que dirigido oficio y testimonio al Juzgado Comarcal de Peñaranda de Bracamonte, éste por auto de 2 de noviembre de 1960, insistió en su competencia, y en su consecuencia ambos Juzgados han remitido a este Tribunal Supremo sus respectivas actuaciones para la decisión del conflicto jurisdiccional planteado; donde oído el Ministerio Fiscal emitió dictamen a favor del Juzgado Comarcal de Peñaranda de Bracamonte.

VISTO, siendo ponente el Magistrado don Pablo Murga Castro:

CONSIDERANDO que versando la materia que es objeto de la reclamación promovida por la parte actora, presentada ante el Juzgado Comarcal de Grado, sobre la devolución o reintegro de la cantidad que dice ha pagado por duplicado al demandado, con establecimiento abierto en Peñaranda de Bracamonte, ascendente a 7.500 pesetas, importe de trescientos cincuenta y tres fardos de paja de algarrobas y alquiler de una lona y sogas para el transporte de la mercancía, por éste a aquél servida, cuyo pago repetido es negado por el vendedor, la cuestión de competencia suscitada por la inhibitoria propuesta ante el Juzgado de su vecindad, queda reducida a determinar si se trata del ejercicio de una acción autónoma de pago indebido, como aquella afirma, y el Juzgado competente para la tramitación del juicio sería el de Grado, o por el contrario, si la reclamación ha de entenderse derivada del contrato de compraventa mercantil, que entre ellos existía y aún continuaba pendiente, cual sostiene la parte demandada, y entonces la materia controvertida debía ser resuelta por el de Peñaranda.

CONSIDERANDO que examinado el fondo que al reclamación contiene, a los solos fines de decidir la cuestión planteadas de su examen, resulta que aquella tiene su origen en una relación mercantil habida entre las partes, como consecuencia de la petición formulada por el actor «Almacenes Villazón» en 8 de enero de 1959, para que el demandado, dedicado al comercio de «Cereales y Transportes», le envíe primero un vagón, a los ocho días otro,

y al transcurso de un mes un tercero, ampliando posteriormente a otros dos vagones más, según carta de 5 de febrero siguiente, de paja de algarroba añeja, mercancía que por el demandado le fué remitida, a excepción del quinto vagón, cuya petición fué anulada por el actor, librándose para su efectividad unas letras de cambio, y debido, según el actor, a haber expedido el demandado, por duplicado, unas cambiales que abonó por «deferencias», surge, ante este pago, la diferencia entre ellos, y por la reclamación judicial interpuesta la cuestión de competencia entablada, que ha de ser decidida a favor del Juzgado requirente: Primero, por que la acción ejercitada obedece y guarda íntima relación con el contrato de compraventa celebrado y es sabido que el Juez competente para conocer del cumplimiento de un contrato, lo es también para resolver sobre todas las incidencias que del mismo se deriven (sentencias de 16 de junio de 1950, 24 de enero de 1953 y 3 de febrero de 1958 y las que en esta se mencionan); segundo, por que siendo Peñaranda de Bracamonte el lugar del establecimiento del vendedor y la localidad donde fué entregada la mercancía, dicho domicilio goza de prioridad a los efectos de competencia, cuando viaja por cuenta y riesgo del comprador, cual acontece en este caso, según una jurisprudencia de esta Sala que, por conocida y reiterada, es ocioso señalar, y tercero, porque en las facturas expedidas por el vendedor, por nota impresa aparece que los Tribunales de Peñaranda son los únicos competentes para conocer de las diferencias que por los pedidos se pudieran promover, facturas que por la misma parte actora han sido aportadas con la demanda y que sirven como prueba indiciaria para fijar y resolver la competencia empeñada.

CONSIDERANDO que por las razones apuntadas procede, a falta de sumisión expresa, atribuir al Juzgado de Peñaranda de Bracamonte el conocimiento de la presente reclamación, según el párrafo segundo del artículo primero de la Ley de 17 de julio de 1948 y número primero del artículo 62 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y de acuerdo con el dictamen emitido por el Ministerio público.

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos que es Juez competente para conocer del proceso de cognición a que ha dado lugar la presente cuestión de competencia el del Comarcal de Peñaranda de Bracamonte, a quien se remitirán las actuaciones con certificación de lo resuelto, que se pondrá en conocimiento del de igual clase de Grado, debiendo abonar cada una de las partes las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.

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 Pablo Murga Castro, Magistrado de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo y Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando la misma audiencia pública en el día de su fecha, de que como Secretario certifico

En la villa de Madrid, a 4 de mayo de 1961; en los autos de juicio especial de retracto seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Aoz, y en grado de apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Pamplona, por don Serafín Oriz Idoate, mayor de edad, agricultor y vecino de Egüés, contra don Sabino Iriarte Isturiz, mayor de edad, labrador y de igual vecindad, sobre retracto legal de colindantes; autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de casación

por infracción de Ley y de doctrina legal interpuesto por el demandado don Sabino Iriarte Isturiz, representado por el Procurador doña Josefina Alzugaray y García de Murviedro, bajo la dirección del Letrado don Ismael Calvo Alonso; sin que haya comparecido ante este Tribunal Supremo el demandante y apelante don Serafín Oroz Idoate:

**RESULTANDO** que mediante escrito de 12 de febrero de 1959, y ante el Juzgado de Primera Instancia de Aoiz, el Procurador de los Tribunales don Gabino Anso Subiza, en nombre de don Serafín Oroz Idoate, promovió juicio especial de retracto contra don Sabino Iriarte Isturiz, sobre retracto legal de colindantes; estableciendo bajo el capítulo de hechos, en lo esencial:

Primero. Que el demandado había comprado a don Ignacio y don Aureliano Lizarza un total de 54 fincas rústicas, más una casa, sitas en Egüés, por escritura otorgada en Pamplona el 19 de septiembre de 1957; que, por causa de tal compra, en esa escritura, el señor Iriarte había dado de alta a su nombre, como nuevo propietario, en el catastro de riqueza rústica del Ayuntamiento de Egüés, las citadas fincas y entre ellas figuraban las que relacionaba a continuación con los números 7, 13, 14, 16, 18, 20, 28 y 30, cuyas clases, capacidad y límites indicaban seguidamente, con cuyos números marginales aparecían relacionadas las fincas en la certificación de hoja catastral que acompañaba, expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Egüés; que las afrontaciones que se relacionaban de cada finca correspondían a la realidad territorial actual, perfectamente reflejada en el catastro.

Segundo. Que estimando el actor que le amparase derecho para retraer esas fincas, por derecho de colindante, e ignorando el detalle de la escritura de compra por el demandado, es decir, sabiendo solo de su existencia, pero desconociendo las condiciones que podían figurar en aquella y desde luego precio, había demandado en acto conciliatorio al comprador don Sabino Iriarte Isturiz, celebrándose el acto sin avenencia; que en el citado acto, tras relacionar las antedichas fincas más otras dos, se había requerido al demandado para que exhibiera el título de compra a fin de conocer el precio y demás circunstancias de la transmisión, ofreciéndole desde luego el precio que fuera legítimo, mas gastos de legítimo abono, y en ejercicio de la acción retractual de colindante se le pedía se aviniera a otorgar en favor de don Serafín Oroz Idoate la correspondiente escritura de transmisión; que compareció el demandado y exhibió la escritura de 19 de septiembre de 1957, y que por tal exhibición pudo conocer el actor en tal momento que el precio total de compra de las fincas (54) figuradas en la escritura había sido de 208.000 pesetas, de las que 15.000 correspondían a la finca relacionada en la escritura bajo el número 16 de orden y otras 25.000 a la finca número 49, también de orden de la escritura, y el resto, o sea, 168.000, a la totalidad de las fincas restantes; que pudo identificar el actor en tal acto que la finca de orden número 16 de la escritura, vendida en 5.000 pesetas, era la número 8 de la certificación del acto de conciliación y 21 de la certificación catastral, y la finca de número de orden 49 de la escritura, vendida por 25.000 pesetas, era la número uno de la certificación del acto y número tres de la certificación catastral, sin que en la premura del acto pudiera establecer una concordancia numérica entre la relación de fincas descritas y la hoja de catastro; que de todas suertes venía a parar en que estableciéndose un precio global de 178.000 pesetas para 52 fincas, tampoco le era posible conocer el precio de cada finca, ni resolver, por tanto, con conocimiento de causa sobre la conveniencia económica de la adquisición en vía de retracto; y que, por ello, al replicar en el acto, insistió al demandado

para que dijera cuál era el precio que individualmente correspondía a cada finca, negándose dicho demandado, y consintiendo su fundamental alegación en decir que antes de comprar él las fincas, había conversado con don Serafín Oroz al objeto de adquirirlas en mancomún, y que entonces se enteró el señor Oroz de las circunstancias todas de la venta y no quiso ser comprador; que tal alegado había sido rechazado por el demandante; que había sido en el acto de conciliación, a la vista de la escritura, cuando el actor había tenido noticia por primera vez, de que a dos fincas se había señalado el precio particular de 15.000 y 25.000 pesetas, respectivamente, precisamente a las dos fincas mejores entre la totalidad de las adquiridas por el demandado, siendo ese precio totalmente desorbitado, había a cuenta de la superficie; que en dicho acto también había tenido noticia por primera vez de que el precio total era de 208.000 pesetas, y lo mismo de que eran 178.000 en modo global el precio de 52 fincas; que el demandado había replicado en el acto alegando que no se avenía porque el actor tuvo conocimiento del precio y demás circunstancias de la operación de compra, pues las fincas habían estado en venta cerca de tres años, y habiendo propuesto el señor Iriarte al señor Oroz la compra en común, se desligó «a última hora don Serafín Oroz de aquella compra en común» por no convenirle el precio, «quedándose las entonces todas ellas el demandado»; e invocando los fundamentos de derecho que estimaba de pertinente aplicación, terminaba suplicando que, en su día, se dictase sentencia dando lugar al retracto y condenando al demandado a otorgar en favor del actor la oportuna escritura de retroventa de referidas fincas, recibiendo por ello el precio que resultase, según prueba, de distribuir el global señalado para las fincas respecto a las que se pretendía retraer, más los gastos y pagos que fueran de legítimo abono, con imposición de costas al demandado; y acompañaba con la relacionada demanda certificación de la hoja catastral de don Sabino Iriarte, expedida en Egüés el 12 de enero de 1959, por el Secretario del Ayuntamiento:

**RESULTANDO** que admitida a trámite la demandada con lo demás procedente, y emplazado el demandado don Sabino Iriarte Isturiz, compareció en su nombre el procurador don Santiago Díaz Rodríguez, el cual, por medio de escrito de 6 de marzo de 1959, contestó la demanda, exponiendo bajo el capítulo de hechos, en esencia:

Primero. Que era cierto el correlativo, con la salvedad de que de las ocho fincas relacionadas que de contrario se pretendían retraer, dos de ellas, las señaladas con los números 14 y 18, colindaban con las fincas del demandado, las cuales se describían en la forma que a continuación reseñaba, correspondiendo respectivamente a los números 22 y 15 de la escritura de compra aludida en el correlativo; que en el catastro del Ayuntamiento de Egüés aparecía la primera de dichas fincas como parcela número 173, y la segunda como parcela número 201 sub-parcelas a) y b), ambas del polígono 39 del pueblo de Egüés, y colindaban, respectivamente, la parcela 173 con la 170, propiedad del demandado, y la 201 a) y b) con las parcelas 725 y 218, igualmente pertenecientes al demandado; que dichas parcelas 170, 725 y 218 de dicho polígono 39 correspondían a las fincas números 118, 38 y 106, propiedad, entre otras, del demandado, relacionadas en la escritura de capitulaciones matrimoniales y aportación de dote, otorgada por don Sabino Iriarte y su esposa doña Urbana Huarte y don Martín Huarte en Pamplona el 25 de enero de 1943, con la advertencia de que las afrontaciones de las referidas fincas o parcelas números 170, 725 y 218 de la hoja catastral que acompañaba concordaban más con la realidad territorial actual que con sus correspondientes en aque-

lla escritura de capitulaciones, fincas números de orden 33, 119 y 36 a) y b); que en consecuencia, pues, ya de principio, de las ocho fincas que pretendía retraerse el actor, había que descartar en absoluto las dos aludidas parcelas 173 y 201 a) y b), por afrontar con predios del demandado; que, respecto a las otras seis fincas, también resultaba de toda improcedencia la pretensión de retraer, como expondría más adelante.

Segundo. Que se rechazaba el correlativo, pues lo cierto era que en marzo de 1957 el demandado había estado haciendo gestiones con don Félix Oroz Muquíz—este como mandatario de su anciano padre don Serafín Oroz Idoate—para la adquisición conjunta de las 53 fincas rústicas y una urbana que se hallaban en venta por don Ignacio y don Aureliano Lizarza, especialmente por existir entre las mismas varias fincas rústicas que colindaban con las de los presuntos compradores señores Oroz Idoate e Iriarte, por las que se pedía por los vendedores el precio global de 208.000 pesetas, no aceptando en definitiva el señor Oroz dicha proposición por estimar que no debía pagarse por aquellas fincas cantidad superior a 150.000 pesetas; que no obstante ello, y por convenir la operación al demandado señor Iriarte, en el mismo mes de marzo se había concertado con los aludidos vendedores la compra de todas las fincas antedichas por el precio de 208.000 pesetas, entregando ya entonces a cuenta de dicho precio una determinada cantidad y tomando inmediata posesión de las fincas, que empezó a cultivar en el propio mes de marzo de 1957 algunas de ellas y en la primavera del mismo año las demás, y cuya compra se había efectuado en escritura otorgada en Pamplona el 19 de septiembre de 1957, cuya copia acompañaba; que a los pocos días de realizarse por los señores Lizarza la venta de aquellas fincas al demandado, habían sido los mismos vendedores quienes participaron al hijo del actor, que acababan de vender al demandado las referidas fincas por el precio de 208.000 pesetas, por si le interesaba al señor Oroz ponerse de acuerdo con el comprador don Sabino Iriarte para adquirir todas o parte de dichas fincas; que había que tener en cuenta que el pueblo de Egüés era de muy reducido vecindario y que era pública y notoria en dicha vecindad la adquisición que en 1957 había hecho el demandado, así como que desde entonces las venía cultivando y explotando como tal propietario el demandado; que, por tanto, el actor, desde hacía más de dos años, tenía conocimiento de la compra realizada por el demandado de dichas fincas, por precio de 208.000 pesetas; contándose incluso el 30 de septiembre de 1958 en que Notaría y fecha se había formalizado dicha compraventa de fincas; que de esto ya afirmaba el actor que tenía noticia, pero que desconocía los detalles de expresada compraventa; que se estaba en presencia de unos preceptos de interpretación restrictiva en los que se exigía en aras de la seguridad y estabilidad jurídica de la propiedad, que la acción se ejercitase dentro de un plazo brevísimo de nueve días sin deducir los inhábiles, o sea, de momento a momento, desde la inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad, o, en su defecto, desde que se tuviera conocimiento de la venta, se hubiera inscrito o no la finca; que habiendo tenido conocimiento el actor desde hacía dos años de dicha venta y su precio, debió entonces hacer lo que había hecho ahora, en 4 de febrero último, es decir, requerir al demandado de conciliación, notarialmente, o en el terreno amistoso, para que se le hubiera satisfecho su curiosidad, como se había hecho cuando lo había solicitado, aunque innecesariamente, puesto que en lo principal el actor estaba ya al corriente de dicha enajenación; que resultaba irrelevante el hecho de que la mayoría de las fincas se hubieran comprado por precio global, entre ellas las que ahora interesaba retraer

el actor, ya que, en definitiva, el precio individual de cada una de ellas era perfectamente deducible dentro del juicio de retracto correspondiente; que el demandado, en el momento de contestar, no podía saber cuál fuera el valor particular de cada una de las fincas interesadas por el demandante, por la dicha razón de haberlas comprado entre otras muchas por precio conjunto; que era incontestable que, teniendo, como tenía, el actor conocimiento desde hacía dos años aproximadamente de la adquisición de las tan repetidas fincas por el demandado, y de las condiciones esenciales de la venta, había transcurrido tiempo sobradísimo para considerarse prescrita la acción que de aduerso se ejercitaba; que en todo caso, el hecho de que el demandante estando al corriente de dicha enajenación desde hacía casi dos años y de que hasta febrero anterior no se hubiera hecho gestión o requerimiento alguno al demandado relacionado con dicha compra de finca, suponía ello una renuncia por su parte al retracto que se ejercitaba, dado además el carácter restrictivo del retracto y la penitencia exigida por la Ley para su ejercicio; e invocando los fundamentos de derecho que estimaba de pertinente aplicación, terminaba suplicando se le tuviera por contestada la demanda en nombre del demandado don Sabino Iriarte Isturiz y en su día, previos los trámites legales, se dictase sentencia absolviendo en todo caso de la demanda al demandado con expresa imposición de costas al actor.

**RESULTANDO** que recibido el juicio a prueba, se practicaron, a instancia de la parte actora, las de confesión judicial del demandado don Sabino Iriarte Isturiz y pericial, y a instancia de la parte demandada la testifical, documental y pericial.

**RESULTANDO** que unidas a los autos las pruebas practicadas, y habiéndose solicitado la celebración de vista por la parte actora, se señaló día y hora para la misma, teniendo lugar en su oportunidad con asistencia de los Procuradores de ambas partes, haciendo resumen de las pruebas practicadas y suplicando se dictase sentencia de conformidad con sus respectivas pretensiones, y declarados conclusos los autos para sentencia, la dictó con fecha 28 de abril de 1959 el Juez de Primera Instancia de Aoiz, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallo: Que desestimando la demanda interpuesta por don Serafin Oroz Idoate contra don Sabino Iriarte Isturiz, y que motivo este proceso, debo de absolver y absolver de la misma al demandado; procediéndose en su consecuencia a la devolución al actor de la cantidad consignada a efecto de este retracto, previa deducción del correspondiente impuesto ocasionado por el depósito, en ejecución de esta sentencia; todo ello sin hacer expresa imposición de costas a ninguna de las partes».

**RESULTANDO** que contra la anterior sentencia del Juzgado se interpuso apelación por la parte actora, que fué admitido en ambos efectos; y sustanciada la alzada por sus trámites legales, la Sala de lo civil de la Audiencia Territorial de Pamplona, con fecha 10 de octubre de 1959 dictó la sentencia cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que debemos declarar y declaramos haber lugar al retracto de fincas rústicas interesadas por don Serafin Oroz Idoate y que se relacionan en el escrito de la demanda y con exclusión de las dos a que expresamente se ha renunciado por el precio determinado pericialmente en los autos o el que se concrete, si ello fuere necesario en la ejecución de sentencia; condenando al demandado don Sabino Iriarte Isturiz a que otorgue a favor del actor la correspondiente escritura y reciba dicho precio y gastos y papeos de legítimo abono. No hacemos imposición expresa de costas en ninguna de las instancias. En lo que coincide esta resolución con la del Juzgado, confirmamos la apelada, revocándola en el resto»:

**RESULTANDO** que sin constituir depósito, dada la disconformidad de las sentencias de primera y segunda instancia, el Procurador de los Tribunales doña Josefina Alzugaray y García de Murviello, en nombre de don Sabino Iriarte Isturiz, ha interpuesto ante esta Sala contra la sentencia de la Audiencia recurso de casación por infracción de Ley y de doctrina legal, estableciendo el siguiente motivo:

Único. Fundado en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, se alega que la sentencia recurrida aplica indebidamente los artículos 1.524 del Código Civil y 1.618 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al haber concedido el retracto, no obstante haber transcurrido más de nueve días desde que el retrayente tuvo conocimiento de la venta y sin que éste consignara el precio de tal plazo; exponiendo a continuación el recurrente: que cita la infracción del artículo 1.618 de la Ley de Enjuiciamiento Civil porque no se trata en este caso de una norma de carácter puramente procesal, sino de un precepto que señala una de las condiciones principales para el ejercicio de la acción de retracto, cual es la de consignar o afianzar el precio, si fuese conocido. Dice a continuación, que es criterio de esta Sala que las afirmaciones de hecho de la sentencia recurrida sólo pueden ser combatidas en casación por la vía del número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y que, por ello, es preciso deslindar cuáles son las afirmaciones de hecho de la sentencia recurrida y cuáles son las apreciaciones de carácter jurídico y normas que estima aplicables a tales hechos. Sigue diciendo, que si bien en la jurisdicción civil no es preceptivo que con carácter expreso figure en la sentencia una declaración terminante de hechos probados, el artículo 372 de la Ley de Enjuiciamiento Civil manda que en los resultados de las sentencias se consigne concisamente las pretensiones de las partes y los hechos en que las funden, reservando para los considerandos los puntos de derecho fijados por las partes y los fundamentos legales del fallo; pero que no obstante, estas normas no se cumplen en todos los casos, y por ello la circular de este Tribunal Supremo de 27 de enero de 1957 dijo que es práctica viciosa reproducir en los resultados los escritos de las partes y no recoger, en cambio, en ellos, de modo expreso aunque sucinto, la resultancia de la prueba. Agrega a continuación, que la Sentencia de esta Sala de 7 de marzo de 1946 afirmó que queda deslindado el campo del resultando a una mera relación o extracto de las pruebas practicadas, pero sin pretensión de valorarlas en sentido lógico y legal, por ser función de ésta que la circular y la Ley reservan para los fundamentos jurídicos del fallo; por lo que en consecuencia si bien no es precisa una declaración expresa de los hechos probados, sí ha de contener la sentencia una exposición de los hechos alegados, pruebas practicadas sobre ellos y valoración de las mismas. Expone a continuación el recurrente, que la sentencia de primera instancia del pleito no contiene afirmación, clara y expresa, de los hechos que considera probados en ninguno de sus seis resultados, conteniéndola, sin embargo, en el considerando cuarto; y que la sentencia recurrida no contiene afirmación de hechos que considere probados en ninguno de sus tres resultandos, y como sólo acepta de la de primera instancia los considerandos, uno, dos, tres y seis, se llega a este trámite sin más afirmación de hechos que los que se puedan contener en el considerando segundo de la sentencia recurrida; y de él, sólo el contenido del primer párrafo y los números primero y tercero, porque el segundo contiene exclusivamente consideraciones jurídicas, cuales son:

Primero. Es de observar la extrañeza que produce el largo plazo transcurrido entre la venta y el ejercicio de la acción.

Segundo. El retrayente tuvo conocimiento exacto de las circunstancias de la compraventa hasta el momento de la exhibición de la escritura... y ello por haberse realizado el contrato a base de un precio global, pero excluidas dos fincas, para las que se estableció un valor determinado, lo que impedía una fijación del precio de las fincas cuyo retracto se intenta, mediante la operación de dividir el precio total por la superficie de cada finca; y

Tercero. El retrayente no tuvo conocimiento exacto de las circunstancias de la compraventa hasta el momento de la exhibición de la escritura... y ello por haberse realizado el contrato a base de un precio global, pero excluidas dos fincas, para las que se estableció un valor determinado, lo que impedía una fijación del precio de las fincas cuyo retracto se intenta, mediante la operación de dividir el precio total por la superficie de cada finca; y

Cuarto. No cabe atribuir la demora a la intención maliciosa de obtener una ventaja económica. Continúa diciendo el recurrente que pretende fundamentar el recurso respetando los hechos sentados por la sentencia recurrida, respetando la afirmación de que el retrayente no tuvo conocimiento exacto de las circunstancias de la compraventa hasta el momento de la exhibición de la escritura; añadiendo que la Ley no exige que se tenga conocimiento exacto de tales circunstancias, pues se puede desconocer el precio exacto de la venta y no obstante conocer la venta en términos suficientes para poder ejercitar la acción de retracto y, por tanto, para que comience a correr el término de los nueve días. Sigue exponiendo el recurrente, que para la demanda de retracto son requisitos: que se interponga dentro de los nueve días, contados desde el otorgamiento de la escritura de venta, y que se consigne el precio, si es conocido, o si no lo fuera, se dé fianza de consignarlo luego que lo sea (sentencia de 12 de junio de 1936); y agrega, que para el ejercicio de la acción no es preciso conocer las circunstancias de la venta, ni aun siquiera el precio, pues no hay obligación de consignarlo más que cuando es conocido por el retrayente; no pudiendo decirse que desconoce la venta hasta que no conozca todas sus circunstancias detalladamente, ya que basta conocer el hecho de la venta para que comience a correr el término señalado en la Ley de los nueve días; y que ello es tan así que la sentencia de esta Sala de 24 de junio de 1927—cuya doctrina en lo esencial transcribe a continuación—autoriza el ejercicio de la acción de retracto aun antes de otorgada la escritura de venta. Añade seguidamente el recurrente que el considerando segundo de la sentencia recurrida no es acertado, ya que pretende que no se pudo conocer el precio exacto de las fincas hasta la exhibición de la escritura, por haberse realizado el contrato por el precio global, pero excluidas las dos fincas con precio determinado; y sigue diciendo que el que en la escritura figuren con precio cierto dos fincas, ni aclara ni oscurece el precio del resto de las fincas, pues si era desconocido en cifras concretas, el precio de cada finca antes de saber que para dos fincas se había fijado el de 15.000 y 25.000 pesetas, igualmente seguía siendo desconocido después; ya que lo único que hizo variar el conocimiento de esta circunstancia es que antes de conocerla habría que haber dividido 208.000 ptas. entre las 54 fincas con arreglo a su extensión, y después de conocido se dividen 168.000 ptas. entre 52 fincas. Sigue diciendo que el Código Civil no impone ninguna forma especial de conocimiento de la venta, empezando el término a correr desde que el retrayente «hubiera tenido conocimiento de la venta cualquiera que hubiera sido el medio de conocerla» (Sentencias de 26 de noviembre de 1900 y 21 de mayo de 1902); y que no hay duda de que el retrayente, aunque efectivamente desconociera el detalle de las circunstancias de la venta como afirma la sentencia recurrida, conocía el hecho de la venta, como se desprende de los copiosos detalles contenidos en el considerando cuarto de la sentencia de primera instancia. Agrega a continuación que la circunstancia de que se vendan varias fin-

cas por precio global no entorpece lo más mínimo el ejercicio de la acción de retracto; y que el caso debe ser frecuente, puesto que esta Sala ha conocido de él en diversas ocasiones, citando a continuación las sentencias de 24 de enero de 1923, 12 de mayo de 1945, 27 de enero de 1950, 7 de febrero de 1959 y 18 de junio y 3 de julio del mismo año. Dice seguidamente que el retrayente no tenía necesidad de consignar el precio que le era desconocido en cifra concreta, pero no podía ampararse en este desconocimiento para decir que ignoraba la venta y si terminó consignando la cifra que proporcionalmente creyó que correspondía como precio a las fincas que retrata, no hay razón para que esto no lo hiciera desde un principio, puesto que el retrayente tuvo conocimiento, conforme reconoce la sentencia recurrida, del propósito de vender, e intervino en las gestiones de venta como posible comprador, sin perjuicio de que durante el pleito se discutiera el pleito, como autoriza la sentencia de 3 de julio de 1959, y en la resolución que pusiera fin al pleito se señalase el precio que fuera justo (Sentencia de 7 de febrero de 1959); agregando seguidamente que, por tanto, respetando la afirmación de la sentencia recurrida de que el retrayente no tuviera conocimiento exacto de todas las circunstancias de la compraventa hasta la exhibición de la escritura en el acto de conciliación, es lo cierto que conoció la venta en lo suficiente para poder ejercitar la acción de retracto con mucha anterioridad; añadiendo que conforme a la sentencia de 3 de junio de 1959 corresponde fijar la fecha de conocimiento de la venta al actor, y que en su defecto es nutrida la jurisprudencia que señala la fecha inicial para el cómputo de los nueve días; haciendo que partir de la fecha de la escritura por que la consumación de la venta tiene lugar mediante el otorgamiento de la escritura, ya que el otorgamiento de la escritura equivale a la entrega (sentencia de 9 de febrero de 1918, 19 de junio de 1920, 28 de junio de 1949 y 24 de diciembre de 1920). Añade seguidamente que la citada doctrina viene a confirmar el error de la Audiencia puesto que si bien la escritura se otorgó a finales de 1957, desde principios de aquel año el contrato de venta se había perfeccionado, las fincas estaban en posesión del comprador, éste las cultivaba a la vista, ciencia y paciencia del retrayente, y todo ello ocurría en Egüés, pueblito de Navarra de 2.000 habitantes. Dice después que análogamente se infringe la norma relativa a la consignación del precio en el ejercicio de la acción de retracto; y que siendo igualmente abundante la doctrina a este respecto, ha de detenerse muy poco en este extremo, que en lo demás tiene el mismo tratamiento que el ejercicio de la acción fuera de plazo; y, finalmente, agrega el recurrente que la sentencia de 10 de marzo de 1945 dispone que el acto de conciliación produce por sí el efecto obstativo de la caducidad, únicamente si se consigna el precio conociéndolo satisfecho por el comprador, exigido por el artículo 1.619 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; repitiendo que no precisaba el retrayente consignar precio alguno por ser éste global y, en definitiva, ignorar el que correspondía a las fincas que retrata; pero que si se hace consignación de precio, ésta debe realizarse también dentro del plazo de los nueve días señalados por la Ley; citando finalmente las sentencias de 12 de junio de 1935, 7 de junio de 1945, 11 de marzo de 1949 y 12 de febrero de 1959;

VISTO siendo Ponente el Magistrado don Diego de la Cruz Díaz;

CONSIDERANDO que al proceder a la resolución del presente recurso, en cuyo único motivo y por el camino que brinda el apartado primero del artículo 1.692 de la Ley Procesal se acusa a la sentencia impugnada de la aplicación indebida del

1.524 del Código Civil, es obligado poner de manifiesto la reiterada doctrina de esta Sala en cuanto declara que corresponde al Tribunal «a quo» la apreciación de si quien pretende retraer había tenido o no conocimiento de la venta antes de los nueve días del ejercicio de su acción, así como de la suficiencia de este conocimiento para que el breve plazo que el precepto que se reputa infringido señala, se inicie; cuyo conocimiento no estima bastante a dicho efecto, por la simple noticia de la enajenación, con ignorancia de sus pactos y condiciones, ya que sus circunstancias y detalles son los determinantes de la conveniencia de sustituir al comprador en los derechos y obligaciones que del contrato se derivan;

CONSIDERANDO que por el recurrente se pretende soslayar la doctrina, que inexcusablemente requiere para lograr la casación el atacar con éxito, por el camino idóneo del número 7 del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento las apreciaciones de la Sala sentenciadora, argumentando, tras discurrir sobre la falta de técnica de que a su juicio adolece la sentencia de instancia, que del contenido de ésta no se deduce que estime probado que el actor no conoció la enajenación antes de los nueve días del en que ejerció su acción, y si, por el contrario, que cuanto de ella conocía ha de reputarse bastante para impedir que el retracto prospere, cuyas afirmaciones le permiten amparar el recurso en el apartado y precepto citados, más aún cuando el pronunciamiento de la sentencia está proclamando que por el Tribunal «a quo» se rechaza lo sostenido por el recurrente relativo al conocimiento anterior que el actor tuviese de la venta, de necesaria probanza por aquél, es que además, categóricamente afirma «que indudablemente el actor no tuvo conocimiento exacto de las circunstancias de la compraventa hasta el momento de la exhibición de la escritura otorgada en favor de terceros y si tan rotunda apreciación de hecho no es atacada por su cauce adecuado, al quedar vigente, ha de reputarse correcta la aplicación del precepto que como infringido se invoca, y por ello el recurso desestimable;

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por infracción de ley interpuesto a nombre de don Sabino Iriarte Isturiz, contra la sentencia que con fecha 10 de octubre de 1959 dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Pamplona; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas; y líbrense 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 Diego de la Cruz Díaz, Magistrado de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo y Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando audiencia pública la misma en el día de su fecha, de lo que como Secretario certifico.—Por mí compañero señor Rey-Stolle.

#### JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

##### MADRID

En virtud de providencia dictada en el día de hoy por el señor Juez de Primera Instancia número nueve de esta capital en los autos de procedimiento judicial sumario que regula el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, promovidos por doña Carmen

Juan Morales, representada por el Procurador señor Salas, contra don Florentino Rodríguez Vázquez, sobre efectividad de un préstamo hipotecario, se saca a la venta en pública subasta la siguiente:

Lonja comercial o tienda número dos de la casa sita en esta capital y su calle de Lavapiés, número 53 moderno, correspondiente a la sección segunda del Registro de la Propiedad del Mediodía. Se halla situada en la segunda planta del edificio, contando la de los sótanos, en la parte anterior izquierda de aquél, mirando al mismo desde la calle. Se destina a fines comerciales, teniendo su entrada directa e independiente desde la calle y por el patio de la casa y ocupa una superficie aproximada de cuarenta y un metros setenta decímetros cuadrados, distribuida en tienda propiamente dicha, trasluz y water. Linda por su frente, u Oeste, con la calle de Lavapiés y hueco del portal; por la derecha, o Sur, con el citado hueco del portal y hueco de la escalera; izquierda, o Norte, con casa número 51 de la misma calle, y por el testero, u Este, con el citado patio de la casa de que forma parte. Tiene tres huecos grandes a la calle de Lavapiés y dos al repetido patio, disponiendo de instalaciones de agua corriente y luz eléctrica. A esta lonja comercial o tienda le corresponde la cueva sótano existente debajo de la misma, que tiene comunicación directa con ella a través de la escalera situada en la parte izquierda de la tienda, ocupando una superficie aproximada de dieciocho metros treinta decímetros cuadrados y linda: Por su frente, u Oeste, con subsuelo de la calle de Lavapiés; derecha, o Sur, con el sótano de la lonja comercial o tienda número uno; izquierda, o Norte, con subsuelo de la casa número 51 de la misma calle, y por la espalda, o sea al Este, con subsuelo de la misma calle.

Es la finca número 5.674 del Registro de la Propiedad del Mediodía, inscrita al tomo 1.074 del archivo, libro 280, folio 25, inscripción primera.

Para cuyo remate, que se celebrará en la Sala Audiencia de este Juzgado, sita en la calle del General Castaños, número uno, se ha señalado el día 9 de octubre del corriente año, a las once de la mañana, haciéndose constar que dicha finca sale a subasta por segunda vez en la cantidad de ciento doce mil quinientas pesetas, que es el setenta y cinco por ciento del tipo de la primera, no admitiéndose postura alguna que no cubra el expresado tipo; que para tomar parte en la subasta deberán comparecer los licitadores previamente en la Mesa de este Juzgado, o en el establecimiento, una cantidad igual, por lo menos, al 10 por 100 del expresado tipo, sin cuyo requisito no serán admitidos; que los autos y la certificación del Registro, a que se refiere la regla cuarta del artículo 131, se encuentran de manifiesto en Secretaría; que los licitadores aceptan como bastante la titulación y que las cargas o gravámenes anteriores y preferentes al crédito del actor continuarán subsistentes y 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, para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», a once de agosto de mil novecientos sesenta y dos. El Juez (legible).—El Secretario (ilegible).—7.140.

En virtud de providencia dictada en el día de hoy por este Juzgado de Primera Instancia número 11 en el juicio ejecutivo seguido a instancia de don Eloy Anita Padrosa contra don Luis González Ocharán, sobre reclamación de cantidad, se anuncia por el presente la venta en pública subasta de nuevo y por primera vez de la siguiente finca:

Urbana. Piso bajo, letra B, situado en la planta baja de la casa número 42 de la calle del Duque de Sesto, de Madrid, sección primera de este Registro. Tiene su entrada a la derecha del fondo, según se llega desde el portal y linda: Frente, con el acceso dicho, caja de escalera y patio mancomunado lateral de la derecha; fondo, con el patio de manzana del testero; derecha, con las fincas números 31 y 33 de Fernán González, e izquierda, con el piso bajo A. Ocupa una superficie de ciento dieciséis metros con cuarenta y ocho decímetros cuadrados, y le es anejo un cuarto situado en la planta de sótano. Se compone de vestíbulo, despacho, dos dormitorios, corredor, sala, cocina y oficio. Le corresponde treinta y tres enteros dieciocho partes entre mil en los elementos comunes de la casa. Está exento del pago de ascenso.

El remate de la expresada finca tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en la calle del General Castaños, número 1, el día 28 de septiembre próximo, a las doce de su mañana, previniéndose a los licitadores:

Primero.—Que la expresada finca sale a subasta por primera vez y de nuevo por el tipo de trescientas setenta y dos mil setecientas treinta y seis pesetas, en que ha sido tasada, no admitiéndose posturas que no cubran las dos terceras partes del referido tipo.

Segundo.—Que para tomar parte en la subasta deberán consignar previamente los licitadores y en efectivo el diez por ciento del tipo del remate, sin cuyo requisito no podrán licitar.

Tercero.—Que los autos y los títulos de propiedad de la finca, suplidos por certificación del Registro, estarán de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado, entendiéndose que los licitadores se conforman con ellos y que no tendrán derecho a exigir ningunos otros; y

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

Dado en Madrid, y para su inserción en el «Boletín Oficial del Estado», a once de agosto de mil novecientos sesenta y dos. El Juez (ilegible).—El Secretario (ilegible).—7.152.

#### SEVILLA

Don José Cámara Carrillo, Magistrado, Juez de Primera Instancia número uno de esta capital, encargado accidentalmente del Juzgado de igual clase número dos de la misma.

Por medio del presente, que se expide en virtud de lo dispuesto en providencia dictada en el día de hoy en mérito de los autos de procedimiento judicial sumario de la Ley Hipotecaria que se siguen en este Juzgado a instancia de don Francisco Angelina Rodríguez contra doña Ana Ferrera Villarán y su esposo, don Antonio Rodríguez Marmesat, sobre reclamación de cincuenta mil pesetas de principal, dos mil quinientas pesetas, digo dos mil trescientas treinta y tres pesetas con treinta y tres céntimos de intereses, más doce mil quinientas pesetas fijadas para gastos y costas, por media del presente se anuncia la venta en pública subasta por primera vez, término de veinte días y tipo pactado en la escritura de constitución de hipoteca, la finca especialmente hipotecada objeto de este procedimiento, la que se describe en la forma siguiente:

Finca en término de Castilleja de la Cuesta, con una superficie de mil seiscientos metros cuadrados, con un frente de veinte metros a la carretera de Castilleja de la Cuesta a Villamanrique y un

fondo de ochenta metros. Dicho terreno está a treinta metros de distancia de la casa chalet llamada de Antonia, y linda por el Poniente con la carretera de Castilleja de la Cuesta a Villamanrique, y por los tres vientos restante con la finca de que se segregó, propiedad de doña Ana Sainz de Rozas y Marañón. En dicho solar se ha construido una casa-chalet de una sola planta, con fachada de quince metros cuarenta centímetros y un fondo por la derecha de dieciocho metros veinte centímetros y por la izquierda de doce metros, disponiendo su construcción una superficie aproximada de doscientos cincuenta metros cuadrados. La finca que se describe se halla distribuida de la siguiente forma: Vestíbulo exterior de su entrada, con dos bancos de material y todo alcatado en reflejo metálico, disponiendo de una habitación en la parte izquierda, también alcatada. Los zócalos y fachada en su parte baja están también alcatadas. Entrando, vestíbulo, y en la parte izquierda, salón corrido, todo alcatado en tonos metálicos, en la parte derecha tres dormitorios y cuarto de baño; más a la izquierda, cocina, sala de estar y lavadero, con puerta posterior que da acceso a la escalera que conduce a la azotea en forma de terraza, con baranda de mampostería y adornos de cerámica. Delante del edificio, jardín, de cuatrocientos metros cuadrados, teniendo en su centro un pozo muy abundante, con bóveda de ladrillo y brocal, revestido también de cerámica de igual clase. Al fondo de la finca y en toda su extensión hay construidos gallineros y conejeras, en forma de granja, con los departamentos adecuados y cubiertos de tejas planas, y delante de los mismos las alambradas en tela metálica. A la derecha de esta granja hay construida casa habitación para el guarda, también cubierta con tejas planas y todos sus servicios. La cocina del edificio, además de las hornillas normales, dispone de cocina económica, toda metálica, y fregaderos de mármol blanco. Todo el edificio se halla dotado de una magnífica instalación eléctrica bajo plomo y recubierta con portalámparas e interruptores de baquelita, estando funcionando en la actualidad. Inscrita al folio 10 del tomo 747, libro 22 de Castilleja de la Cuesta, finca número 722, inscripción cuarta del Registro de la Propiedad del Medio día de esta capital.

Valorada dicha finca en la escritura de hipoteca, a los efectos de subasta, en la cantidad de ciento setenta y cinco mil pesetas.

Y para su remate, que tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en el Palacio de Justicia, calle Almirante Apodaca, número dos, se ha señalado el día 27 de septiembre próximo y hora de las doce de su mañana, bajo las condiciones siguientes:

Primera.—Que para tomar parte en la subasta deberán consignar previamente los licitadores en la Mesa del Juzgado, o en establecimiento público destinado al efecto, una cantidad igual, por lo menos, al diez por ciento efectivo del tipo de la presente subasta, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Segunda.—Que dichas consignaciones se devolverán acto continuo a sus respectivos dueños, excepto la que corresponda al mejor postor, la cual se reservará en depósito como garantía de su obligación y, en su caso, como parte del precio del remate.

Tercera.—Que los autos y la certificación del Registro, a que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la vigente Ley Hipotecaria, están de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación, y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor continuarán sub-

sistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Cuarta.—Que como queda dicho, servirá de tipo para la presente subasta el pactado en la escritura de constitución de hipoteca, o sea la cantidad de ciento setenta y cinco mil pesetas y no se admitirá postura alguna inferior a dicho tipo.

Dado en Sevilla a nueve de agosto de mil novecientos sesenta y dos.—El Juez, José Cámara.—El Secretario (ilegible).—7.141.

#### JUZGADOS MUNICIPALES

##### MADRID

El señor don Pedro Redondo Gómez, Juez Municipal del número 20 de los de esta capital, en providencia de hoy, dictada en los autos de juicio verbal de faltas que en este Juzgado se siguen con el número 371 del presente año, por denuncia de Eugenia Arribas Vaquero, vecina de esta capital, sin domicilio conocido, por lesiones y Orden público, ha acordado se cite a la denunciante antes referida, que se encuentra en ignorado paradero, para que comparezca en este Juzgado, sito en calle de Hermanos Alvarez Quintero, número 3, el día 27 del próximo mes de septiembre y hora de las diez de su mañana, al objeto de que como tal asista a la celebración del correspondiente juicio, provista de las pruebas de que intente valerse, bajo apercibimiento de que si no lo verifica le parará el perjuicio consiguiente.

Dado en Madrid a 17 de agosto de 1962. El Secretario (ilegible).—2.978.

#### REQUISITORIAS

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

##### Juzgados Militares

PUENTES CHOUZA, Francisco; hijo de Ramón y de Antonia, con domicilio en Santa Eugenia de Riveira, calle Méndez Nuñez, número 1;

MARTINEZ GARCIA, Leopoldo; hijo de Leopoldo y Aurea, domiciliado en Portonovo-Sangenjo;

GOMEZ Garcia, Claudino; domiciliado en Portonovo-Sangenjo; y

GRELA FEAL, Isidro; hijo de José Antonio y de Antonia, con domicilio en La Coruña, calle de Noya, 8, primero; todos ellos han pertenecido a la tripulación de la motonave nombrada «Manis»; procesados en causa número 39 de 1961 por el supuesto delito de sedición mercante; comparecerán en término de treinta días ante el Juzgado Especial de Marina de La Coruña, ante el Capitán de Corbeta don José María Arana Amézcaga.—2.974.

MARTINEZ FERNANDEZ, Gabriel; hijo de Agustín y de Carmen, natural de Madrid, soltero, portuario, de treinta años, pelo castaño, cejas al pelo, ojos castaños, nariz recta, barba poblada, boca grande, color sano, frente regular, aire marcial, domiciliado últimamente en Madrid; procesado por el supuesto delito de desertión; comparecerá en término de quince días ante el Teniente Juez Instructor del Regimiento de Infantería Ceuta, número 54, don José Gutiérrez Sánchez.—2.973.

**ESQUINA SANCHEZ, Manuel;** hijo de Juan y de Manuela, natural de Valdemaca (Cuenca), soltero, jornalero, de veintitrés años, pelo castaño, cejas al pelo, ojos pardos, nariz recta, barba poblada, boca grande, color sano, frente regular, domiciliado últimamente en Teruel; procesado por el presunto delito de desertión; comparecerá en el término de quince días ante el Teniente Juez Instructor del Regimiento de Infantería Ceuta, número 54, don José Gutiérrez Sánchez.—2.972

**VALVERDE AGUILAR, Julio;** hijo de Constantino y de María, natural de La Coruña, casado, barman, de veintiséis años, pelo negro, cejas al pelo, ojos pardos, nariz aguilera, barba poblada, boca normal, color sano, domiciliado últimamente en León; procesado por desertión; comparecerá en término de quince días ante el Teniente Juez Instructor del Regimiento de Infantería Ceuta, número 54, don José Gutiérrez Sánchez.—2.971.

**NORGUELEIT, Alfonso Carlos;** hijo de Augusto y de Sofia, natural de Lausarsgen (Alemania), soltero, jornalero, de treinta y un años, domiciliado últimamente en Lausarsgen, cuyas señas personales son: Estatura, 1.780 metros, pelo rubio, cejas al pelo, ojos azules, nariz recta, barba poblada, boca regular, color sano, frente ancha, aire marcial; procesado en causa número 170 de 1962 por desertión; comparecerá en el término de treinta días ante don Jesús García Esteban, Teniente Juez Instructor del Tercio Sahariano Don Juan de Austria, III de La Legión, de guarnición en Aaium (Sahara).—2.970.

#### Juzgados Civiles

**GARCIA GUTIERREZ, Valentín;** de veintiocho años, soltero, peón, hijo de Valentín y Pilar, natural de Mieres y vecino últimamente de Mieres-Camino de Mariana, hoy en ignorado paradero; procesado en sumario número 200 de 1961 por robo; comparecerá en el término de diez días ante el Juzgado de Instrucción de Mieres.—(2.955.)

**CASTILLO SANCHEZ MORENO, Rafael del;** hijo de Juan y de Mercedes, nacido en Madrid, de treinta y cinco años, comerciante, soltero, domiciliado últimamente en el paseo de Extremadura, número 47, segundo; procesado en sumario número 261 de 1962 por atentado, amenazas e injurias a los Agentes de la Autoridad; comparecerá en término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 3 de Madrid.—2.976.

**MIGUEL GANATO, Vicente;** natural de Valencia, casado, industrial, hijo de Vicente y de Carmen, domiciliado últimamente en Madrid, Juan de Austria, 6; procesado en causa número 307 de 1955 por estafa; comparecerá en el término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 11 de Madrid.—(2.954.)

**ASENCIO CASTRO, Fernando;** natural de Tarifa (Cádiz), domiciliado en Tanger, Avenida, 33; procesado en expediente número 57 de 1962; comparecerá en el plazo de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 1 de Cadiz.—(2.952.)

**BELDA LOZANO, José;** de treinta y tres años, hijo de José y de Toribia, casado, natural de Fortuna (Murcia), vecino de Elche, con domicilio en Abadía, 10, jornalero; procesado en causa número 79 de 1961 por estafa; comparecerá en el plazo de diez días ante el Juzgado de Instrucción de Berja.—(2.951.)

**BARDAJI LANZON, Antonio;** natural de Barcelona, casado, del comercio, de treinta y ocho años, hijo de José y de Dolores, domiciliado últimamente en Barcelona, Villarroel, 140; procesado en causa número 204 de 1961 por estafa; comparecerá en el término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 6 de Barcelona.—(2.950.)

**SERRANO ERCILLA, Germán Carlos;** de veintisiete años, hijo de Germán y de Margarita, natural de Madrid, casado, recepcionista, domiciliado últimamente en Las Palmas, Doña Perfecta, 112, en la actualidad en ignorado paradero; proce-

sado en causa número 479 de 1962 por apropiación indebida; comparecerá en el término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 2 de Las Palmas de Gran Canaria.—2.968.

#### ANULACIONES

##### Juzgados Militares

La Comandancia Militar de Marina de Barcelona deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en causa número 69 de 1961, Salvador Estape Canals.—2.983.

##### Juzgados Civiles

El Juzgado de Instrucción número 22 de Madrid deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en sumario número 69 de 1951, Antonio García Fernández, 2.969.

El Juzgado de Instrucción número 3 de Valencia deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en expediente número 82 de 1962, Antonio Blázquez Arena (a) «El Chisporro».—2.982

El Juzgado de Instrucción número 1 de Salamanca deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en causa número 14 de 1956, Celestino Ullosa Rico.—2.980.

El Juzgado de Instrucción número 2 de Pamplona deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en sumario número 94 de 1953, José María Martínez Jorquera.—2.979.

El Juzgado de Instrucción número 3 de Granada deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en causa número 23 de 1961, Carlos Rueda Ruiz.—2.975.

El Juzgado de Instrucción número 3 de Madrid deja sin efecto la requisitoria referente a la procesada en sumario número 270 de 1962, Elena Sagchas Stylianides.—2.977.

## V. Anuncios

### MINISTERIO DE TRABAJO

#### Caja Nacional de Seguro de Accidentes del Trabajo

##### DIRECCION

Por consecuencia de accidente de trabajo ocurrido el día 9 de mayo de 1962, falleció en Palacios del Sil (León), el obrero José Antonio Castro Mourinho, natural de Silleda (Pontevedra), hijo de María, domiciliado en Villablino (León), que trabajaba al servicio de «Helma, S. A.»—4.414.

Por consecuencia de accidente de trabajo ocurrido el día 21 de febrero de 1962, falleció en Saltos de Torrejón (Cáceres) el obrero Avelino Tirado Miguel, de dieciocho años, natural de Ibañerando (Cáceres), hijo de Juan Manuel y de Carmen, que trabajaba al servicio de «Hidroeléctrica Española, S. A.»—4.413

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 166 del Reglamento, aprobado por

Decreto de 22 de junio de 1956, los que se crean con derecho a percibir la indemnización correspondiente pueden dirigirse, acompañando los documentos que lo acrediten, a la Caja Nacional de Seguro de Accidentes del Trabajo, Alcalá, 56.

Madrid, 17 de agosto de 1962.—El Director.

### MINISTERIO DE INDUSTRIA

#### Delegaciones Provinciales

##### VALENCIA

##### Ampliación de industria

Peticionario: «Comercio, Industria y Transporte, S. A. (COINTRA).  
Emplazamiento: Puzol.  
Capital: 50.000 pesetas.  
Capital de la ampliación: 30.000.000 de pesetas.

Objeto: Ampliar su industria de estampación de metales con varias prensas de

40 a 750 toneladas y una sección de esmaltería.

Producción de la ampliación: Un aumento del 30 por 100 en su actual fabricación de botellas para G. L. P. Piezas estampadas para automóvil. Calentadores de agua. Aparatos camping, gas, angulares, paneles y estufas, 24.000 piezas estampadas para carrocerías, 12.000 cocinas esmaltadas y 18.000 instalaciones de calefacción.

Se solicita importar dos prensas de 750 toneladas, por un valor aproximado de 18.800 pesetas.

Se hace pública esta petición para que tanto los industriales que se consideren afectados por la misma, como los fabricantes nacionales que puedan suministrar elementos cuya importación se solicita, presenten los escritos que estimen oportunos, por triplicado, dentro del plazo de diez días, en las oficinas de esta Delegación de Industria, calle de Artes Gráficas, números 60-62.

Valencia, 4 de agosto de 1962.—El Ingeniero Jefe (ilegible).—7.139.