

## IV. Administración de Justicia

### TRIBUNAL SUPREMO

#### SALA PRIMERA

##### Sentencias

En la villa de Madrid a 3 de mayo de 1961, en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número dos de los de Murcia, y en grado de apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Albacete, por don Salvador Román Anaya, mayor de edad, casado, droguero y vecino de Murcia, con don José Manuel de la Peña Seiquer, mayor de edad, Abogado, casado y de igual vecindad, sobre indemnización de daños y perjuicios, obras en local de negocio y otros extremos; autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto por la parte demandada, representada por el Procurador don Fernando Pinto Gómez y dirigida por el Letrado don Hipólito Giménez Coronado; habiendo comparecido en el presente recurso la parte actora y recurrida, representada por el Procurador don Santos de Gandarillas y Calderón y dirigida por el Letrado don Federico Puig Peña:

**RESULTANDO:** Que por el Procurador don Andrés Sevilla Cascales, en nombre de don Salvador Román Anaya, y mediante escrito de fecha 10 de junio de 1957, que por reparto correspondió al Juzgado de Primera Instancia número dos de los de Murcia, se cedió demanda contra don José Manuel de la Peña Seiquer, sobre indemnización de daños y perjuicios, obras en local de negocio y otros extremos, y cuya demanda basó en los siguientes hechos:

Primero.—Que el actor es arrendatario de local de negocio situado en el inmueble número 18 de policía (antes 28) de la calle de la Merced de Murcia, por cuyo local abona como renta la cantidad de ciento sesenta y cinco pesetas mensuales al propietario del inmueble, don José Manuel de la Peña Seiquer, demandado en este juicio. Que en virtud de su contrato de arrendamiento, el actor, desde hace más de veinte años, venía ocupando la totalidad del inmueble, que constaba de una planta baja con patio intermedio y una habitación al fondo, y una planta en alto con dos habitaciones a la fachada que se comunicaba por el único acceso que existía y que lo constituía una escalera que comunicaba las dos habitaciones en alto con el establecimiento de la droguería. Que el dueño del inmueble planteó el ejercicio de la acción Inmobiliaria del artículo 41 de la Ley Hipotecaria contra el actor por estimar que el objeto del arrendamiento sólo lo constituía la planta baja y que las dos habitaciones de la planta principal no formaban parte del mismo; el actor estimó que aunque su contrato hacía referencia exclusiva a la planta baja, el hecho de estar en posesión de esas dos habitaciones del piso principal y con el único acceso a las mismas que partía del centro del establecimiento, le daban la consideración de accesorios y como tal eran parte integrante del objeto arrendado. No lo estimó así el Juzgado de Murcia, ni la Audiencia de Albacete que confirmó la sentencia en el año 1950 en cuya fecha se privó al actor de las dos habitaciones que durante muchos

años había venido poseyendo como parte integrante de su arrendamiento.

Segundo.—Que desde mediados del año 1947 el demandado se ha propuesto por todos los medios violentos y por las vías de hecho, lanzar al actor de su local de negocio objeto del arrendamiento. Para ello ha iniciado acciones judiciales o ha preparado todas las posibles acciones que la Ley de Arrendamientos le permite para extinguir el contrato de arrendamiento, sin que lo haya conseguido a pesar de cuanto ha hecho y cuya relación expone a continuación: abrió agujeros en la cubierta de la habitación del fondo del patio; hizo grandes destrozos en la cubierta de la casa; retiró la tierra legañal que protegía esta cubierta para que las aguas se filtraran hasta la planta baja a fin de ocasionar al arrendatario la más grave incomodidad y los mayores daños posibles para que por tan persuasivo medio se viera obligado a desalojar el local, en el que explota su negocio de droguería, artículos de laboratorio y ortopedia.

Tercero.—Exponiendo los hechos por su orden cronológico, empieza por el que tiene su constancia en el acta notarial de fecha 13 de agosto de 1947, y que autoriza al Notario don Francisco Siso Cayero, el que fue requerido para que comprobase la situación en que se encontraba el bajo de la casa número 18 de la calle de la Merced, y sobre todo la habitación situada al fondo del patio. Dicho señor Notario expresa, en el acta que se acompaña, lo siguiente: «Está llena de productos de comercio de droguería, de anaqueles en todas sus paredes. En la de Levante e izquierda, entrando desde el patio, se ven roturas de la cubierta o techumbre de unos treinta centímetros de largo, y en el techo hay dos agujeros, uno sobre la puerta de entrada, algo a la izquierda, y el otro frente a la entrada, casi en la esquina con la pared de la derecha, por los que así como por aquellas roturas de la techumbre, entra el agua de la lluvia, en el momento en que el acta se extiende, hora de las veinte y quince minutos, en que hay una tormenta. Para recoger el agua que desciende por los dos agujeros del techo están dispuestos sendos barriles y dentro de éstos hay unos tubos de desagüe que llegan al patio a fin de que una vez que están llenos los recipientes no desborden el agua y dañe los productos químicos en el cuarto almacenados. Se observa que hay resmas de papel mojadas.»

Cuarto.—Que el día 21 de abril de 1948 el actor requirió al Notario don Federico Bravo para que se constituyera en la casa número 28 de la calle de la Merced y comprobara la retirada de la tierra legañal o impermeable de la cubierta de dicho edificio, así como los destrozos y agujeros que, en paredes y techo, había realizado el propietario, como igualmente los daños ocasionados por la lluvia, y que requiriera al dicho señor Peña Seiquer, sobre los siguientes extremos:

A) Para que dicho propietario realizara las obras necesarias en orden al restablecimiento del terrazo de la casa referida.

B) Para que en plazo de cuarenta y ocho horas designara perito, que con otro designado por el arrendatario, valoraran los daños ocasionados por la filtración de

aguas de la techumbre de dicha casa, en los objetos y mercancías almacenadas.

C) Que a tenor del propósito del propietario de derribar el inmueble, según notificación efectuada al arrendatario, a virtud de acta autorizada por el Notario don Martín Perea Martínez, que el señor De la Peña se aviniera a firmar los documentos a que se refiere el artículo 104 de la Ley de Arrendamientos vigente en aquella fecha. Dicho Notario comprobó los hechos expuestos por el requirente y se constituyó en el domicilio del dueño del inmueble, con objeto de formularle el requerimiento, pero el señor De la Peña no permitió al señor Notario la entrada en su domicilio.

Quinto.—Que con fecha 17 de mayo de 1948 fue requerido el mismo Notario para que observara la apertura de un enorme hueco en la techumbre del inmueble, originado por mano del hombre, precisándose los detalles que se observaban y que acreditaban que fue hecho desde el exterior del edificio, y que se recojan las manifestaciones del Arquitecto don Rafael Castillo y Saiz. Por dicho notario se hizo constar la existencia de un gran boquete en la cubierta, de un metro poco más o menos de longitud, que permite ver el cielo, y que por la forma que ofrecen las roturas de las maderas parece haber sido abierto a fuerza de golpes dados desde el exterior del edificio. Por el Arquitecto indicado se expresó su opinión en los siguientes términos: «De la inspección ocular resulta que la rotura que se ve en la cubierta del terrazo es reciente y debida a una acción violenta, y no a causas producidas por peso excesivo del forjado, ni por podredumbre de los elementos componentes de este forjado, afirmación fundada en el examen de los trozos de los elementos desprendidos y de la estructura que presentan las secciones de rotura.» Estos hechos motivaron la incoación de sumario 182 del año 1948, en el Juzgado número uno de Murcia.

Sexto.—Que el dueño del inmueble, persistiendo en sus propósitos de lanzar alquilino por medios ilícitos, intentó un expediente de declaración de ruina inminente ante la Corporación Municipal, cuya pretensión le fue denegada por acuerdo de la Comisión Municipal Permanente de fecha 20 de marzo de 1953.

Séptimo.—En el testimonio de particulares del sumario 182, y a los folios 66-70, figura la relación de objeto y materiales perjudicados o destruidos por las lluvias y hundimientos realizados por el propietario, y su valoración asciende a la cantidad de cincuenta y dos mil quinientas noventa y cinco pesetas con treinta céntimos, según la tasación que efectuaron los peritos judiciales al folio setenta y uno. Después de los hechos dañosos que motivaron esa peritación en el año 1948, se han producido una serie intermitente de daños por precipitaciones de lluvias.

Octavo.—Que el Juez de Instrucción, en el sumario indicado, el folio 108, y con fecha 26 de septiembre de 1950, dictó auto, que dice así: «Resultando: Que por don Salvador Román Anaya se formuló denuncia con fecha 8 de mayo de 1948, contra don José Manuel de la Peña Seiquer, fundada en que este último, como propietario de la casa número 28 de la calle de la Merced de esta ciudad, con

ánimo doloso y deseos de lanzar a la calle al denunciante, dueño de la droguería instalada en dicha casa, efectuó demoliciones en la cubierta, quitando la tierra leganal de protección, ocasionando daños. Resultando: Que por don Salvador Román Anaya se formalizó querrela contra el mismo denunciado, imputándole los referidos hechos causantes de daños y coacciones, en criterio del querellante, e instando el procesamiento del querellado. Resultando: Que de las actuaciones sumariales aparece que en efecto el querellado señor De la Peña, dueño del inmueble en cuestión, en cuyo piso bajo y como arrendatario tiene establecida una droguería el querellante, verificó en junio de 1947 obras de reconstrucción del inmueble, invitando al señor Anaya a que desalojara el local por su estado ruinoso, sin conseguirlo, y luego, en 1948, el señor De la Peña ordenó la destrucción de la cubierta o techumbre del almacén y se retiró la tierra leganal que protegía el terrado de la casa, con lo cual, y a consecuencia de las frecuentes lluvias de entonces, se inundaron el piso principal y el bajo almacén, causándose daños al inquilino querellante tasados en cincuenta y dos mil quinientas noventa y cinco pesetas con treinta céntimos. Resultando: Que también aparece que el señor De la Peña siguió procedimiento judicial contra don Francisco Román Anaya en el que éste fué condenado a desalojar el piso principal de la casa a virtud de sentencia de 23 de octubre de 1948, confirmada por la Sala de lo Civil de la excelentísima Audiencia Territorial, de 31 de marzo de 1950. Considerando: Que sin negar la realidad de los daños causados al querellado, por cuanto las demoliciones que éste efectuó determinaron que luego, a causa de las lluvias, se produjeran tales daños, es lo cierto que tales hechos revisten en principio los caracteres de delito, y si más bien una culpa o negligencia al amparo del artículo 1902 del Código Civil, por lo que no se estima procedente decretar el procesamiento pedido. Como aclaración a dicha resolución judicial, y sin otro comentario de aquellos extremos en que disiente, hace constar dos errores: a) De hecho, en cuanto se recoge la alegación de ruina, y b) De derecho, cual es la remisión a la culpa extracontractual, cuando en todo caso sería la culpa o dolo contractual o de incumplimiento del contrato de arrendamiento, pues por las vías de hecho, lo que se pretende es perturbar e impedir la posesión pacífica de la cosa arrendada.

Noveno.—Que con fecha 2 de enero de 1954, y por acta del Notario señor Dosayo Núñez, el propietario del inmueble requiere al arrendatario para proceder a colocar unos apeos, por encontrarse en ruina, según su arbitraria afirmación, la última crujía de la casa número 18 de la calle de la Merced. Y con fecha 2 de enero de 1956, el demandado, con un tajo de albañiles, realizó el hundimiento completo de la segunda cubierta del edificio, dejándola en la actual situación que reflejan las fotografías que acompaña a este escrito (números 10 y 11). Que en el acta que autoriza el Notario señor Rivas se transcribe el informe del Aparejador señor Soler, que dice: «Por la forma como se está efectuando el desmonte de la cubierta segunda dicho derribo no tiene justificación alguna, como no sea la de completar el derribo total del inmueble, o en otro caso habilitar la cubierta de la planta baja con terraza, para lo cual habría de cubrir la con material apropiado al uso de la terraza, para que las aguas de lluvia discurren normalmente. Si estas operaciones de cubrición no se realizan con premura se ocasionarán graves daños y perjuicios al arrendatario de la planta baja, pues la misma está destinada a comercio de droguería.» En dicha acta notarial (fecha 2 de enero de 1956) constan también

—como igualmente en las anteriores— los persistentes requerimientos al dueño del inmueble, quien no ha hecho caso alguno, con absoluto menosprecio, a los derechos del arrendatario. La posible excusa del demandado sobre la existencia de ruina en el edificio, y su posible alegación de contrario, resulta totalmente inadmisibles, porque si existen deterioros importantes en el edificio, éstos han sido realizados con el propósito de provocar la ruina del inmueble, que desde el año 1948 se encuentra sin protección contra las lluvias. Se ha repetido el hecho de la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de mayo de 1954, estableciendo la doctrina de que: «La ruina provocada por el propietario no resuelve el contrato de arrendamiento.»

Décimo.—Que los daños ocasionados hasta el año 1948, y que fueron tasados pericialmente, importan la cantidad de cincuenta y dos mil quinientas noventa y cinco pesetas con treinta céntimos, a cuya cantidad hay que agregar las mil quinientas pesetas que importaron las reparaciones que realizara el actor, por ser urgentes y por haber sido acordadas por el Juez de Instrucción, según consta en el testimonio de particulares. Desde aquella fecha los daños son enormes, no sólo materiales, sino también morales. Se acompaña a esta demanda (documento número 15) el informe del Arquitecto don Víctor Bernal Beltri, de fecha 6 de mayo próximo pasado, cuyo resumen es el siguiente: «Que no existe ruina total del edificio producida por causas naturales, de edad de la edificación o fallo por el transcurso del tiempo de los elementos sustentantes de la edificación, sino que existen unos daños importantes en una zona del mismo, causados por las aguas pluviales como consecuencia de haber dejado el bajo de esta edificación completamente desamparado, al demoler sin las más elementales precauciones, para la parte de edificio restante, la planta alta del mismo. La parte de edificio que actualmente resta puede seguir siendo dedicada a su uso actual de establecimiento de droguería, pero si en ella no se hacen las más elementales obras de protección y consolidación de los daños habidos, ello traerá como consecuencia la ruina total de la edificación por una obra desidia. Las obras indispensables a ejecutar son las siguientes: sustentación de las colañas actualmente quebradas; sustitución del trozo de muro medianero trasero actualmente descompuesto; acondicionamiento del techo de esta planta baja para poder recibir adecuadamente las aguas pluviales y poder evacuarlas, bien sea por la construcción de una terraza o de una cubierta de teja adecuadamente impermeabilizadas, y construcción de los correspondientes canales y bajantes de evacuación de aguas pluviales; enlucido de las fachadas que actualmente se encuentran con una fábrica al descubierto, y reparación de los desperfectos existentes en cielos rasos.»

Undécimo.—Que el demandado ha vuelto a solicitar del Ayuntamiento la declaración de ruina del inmueble, a pesar de que ya le ha sido denegada esta petición con anterioridad. A la nueva pretensión se ha opuesto el actor porque la Corporación Municipal no es competente para resolver este asunto, ya que los defectos, deficiencias y hasta si se quiere ruina parcial del edificio y hundimiento realizados por el propietario, no son asuntos propios de la Entidad Municipal, sino del Juzgado. Invocó los fundamentos de derecho que estimó pertinentes, y terminó suplicando se dictase sentencia declarando:

Primero.—Que el edificio número 28, hoy 18 de policía, de la calle de la Merced, de Murcia, no se halla en ruinas, como final de la resistencia de la construcción y materiales de la obra, por acción exclusiva del tiempo, y que los importantes

deterioros que existen, así como los hundimientos realizados por orden del demandado, sólo tienen por objeto provocar la ruina del referido inmueble y con ello la extinción arbitraria del contrato de arrendamiento de local de negocio, que, en la indicada casa tiene el demandante señor Román Anaya.

Segundo.—Que los hechos llevados a cabo por el demandado, o por su orden, desde mediados del año 1947 han causado importantes daños al arrendatario señor Román Anaya, ocasionándole grave perjuicio en su posesión arrendataria.

B) Condenar al demandado: a) A estar y pasar por las anteriores declaraciones. b) A que indemnice al demandante señor Román Anaya, en concepto de daños y perjuicios, a las siguientes cantidades: I) Al pago de la cantidad de cincuenta y dos mil quinientas noventa y cinco pesetas con treinta céntimos, importe de la tasación pericial practicada en el año 1948; II) Al abono de la cantidad de mil quinientas pesetas importe de las reparaciones urgentes ordenadas por el Juzgado de Instrucción del distrito, número uno de Murcia, y III) A la cantidad que señale el Juzgado a su prudente arbitrio, equivalente a los daños y perjuicios e incomodidad grave en el arrendamiento, desde el 13 de agosto de 1947 hasta que se lleven a efecto las obras necesarias; cuya cantidad consistirá en la devolución por el arrendador, al arrendatario, de todas las cantidades cobradas desde la indicada fecha hasta que se hayan efectuado las obras; cuya cuantía se precisará en ejecución de sentencia si fuere necesario. c) A realizar las obras necesarias en el edificio número 18 de la calle de la Merced de Murcia, para que el actor pueda servirse del local arrendado para el desenvolvimiento de su actividad mercantil, cuyas obras son las siguientes: sustitución de las colañas actualmente quebradas; sustitución del trozo de muro medianero trasero actualmente descompuesto, acondicionamiento del techo de esta planta baja para poder recibir adecuadamente las aguas pluviales y poder evacuarlas, bien sea por la construcción de una terraza, o de una cubierta de teja adecuadamente impermeabilizadas, y construcción de los correspondientes canales y bajantes de evacuación de aguas pluviales; enlucido de la fachada y reparación de los desperfectos existentes en cielos rasos (son las obras indicadas por el Arquitecto señor Bernal Beltri en el documento número 15). Dichas obras habrán de ser ejecutadas, por el demandado, en el plazo de un mes, una vez firme la sentencia, con apercibimiento en otro caso de que sean ejecutadas por cuenta del dueño del inmueble y por el arrendatario señor Román Anaya.

C) Condenar al demandado al pago de las costas del juicio.

RESULTANDO: Que admitida la demanda y emplazado el demandado, compareció en su nombre el Procurador don Francisco Sánchez Alonso, quien mediante escrito de fecha 13 de julio de 1957, contestó y se opuso a la referida demanda, alegando como hechos:

Primero.—Niega en todos y cada uno de los hechos de la demanda en cuanto se opongan a los siguientes.

Segundo.—Que no es cierto el hecho primero de la demanda; el demandado, don José Manuel de la Peña Salguer, es dueño desde el día 28 de diciembre de 1927 y que heredó de sus padres doña Catalina Selguer Ruiz y don Gaspar de la Peña Rodríguez, según escritura de la partición de bienes de los mismos otorgada ante el Notario don Matías Ocampo Delgado, de una casa ruinoso situada en la calle de la Merced, número 28 antiguo (18 moderno), de una superficie de noventa y un metros cuadrados, cuarenta y ocho centímetros, que constaba de dos

pisos en dicha fecha, cubierta de terrado; hoy se encuentra en estado ruinoso, dicha finca se encuentra debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, dicha finca fué ocupada por el hermano del demandante don Francisco Román Anaya a la defunción del arrendatario don Pascual Lamolda con el objeto de retirar mientras ocurriese la venta del material existente en dicho laboratorio. Que a raíz de la revolución marxista padecida, un señor llamado don Francisco Román Anaya exigió la firma de contrato de arrendamiento a los pocos días de la revolución roja, donde únicamente se hizo constar que se trataba del arrendamiento del piso bajo de dicha casa; conminando a males mayores, entre ellos de que se incautarán de dicha casa los rojos, como después lo efectuaron, pero solamente de la casa de la calle de la Merced, número 30. En defensa de los intereses del demandado y en vista de que se le negó el poder penetrar en el referido inmueble para hacer las obras correspondientes, tales como efectuar la acometida para la salida de las aguas pluviales y residuales pertenecientes a la misma, el señor Román Anaya, que había ocupado sin autorización de ninguna clase el piso segundo de dicho inmueble, se vió forzado el demandado a tener que entablar la acción correspondiente al artículo 41 de la Ley Hipotecaria para desalojar al ocupante del mismo, don Francisco Román Anaya, hermano del demandante de la ocupación abusiva del mencionado inmueble.

Tercero.—Niego el hecho segundo de la demanda, el cual es completamente falso; que en primer lugar el demandado no arrendó nunca el piso bajo a don Salvador Román Anaya ni a nadie para instalar laboratorio de ninguna clase y es una impostura la relación de dicho hecho segundo; es cierto que se quitó la tierra legana de la cubierta, cuyo excesivo grosor, de más de cuarenta centímetros, según pudo reconocer el Juzgado en su visita de inspección ocular, para evitar con el peso de la tierra legana, más las aguas que pudieran caer sobre dicha cubierta, se hundiera dicho edificio para evitar las consecuencias del mismo, y que en vista del estado ruinoso de dicha finca, en 5 de julio de 1947 requirió al Notario don Martín Perea Martínez para que como propietario de la casa número 18 de la calle de la Merced, de Murcia, don José Manuel de la Peña decidió el derribo, con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946, cuyo acuerdo notificó al Gobernador civil de la provincia, y con arreglo a la disposición de dicha Ley, notificó al señor Román Anaya la terminación del contrato que tiene establecido en el local de la planta baja, ofreciendo las indemnizaciones a que hubiese lugar, cuya notificación hubo de hacerse a las dieciséis horas del mismo día y por la referida Notaría, no hallando al referido don Salvador Román Anaya, pero sí un hermano suyo, llamado don Francisco, en cuyo acto se dió por notificado; es decir, que desde 5 de julio de 1947 hasta que transcurrieron los hechos que se dicen en la demanda, que niega, en fecha 5 de octubre de 1948, había transcurrido más de un año desde que se hizo la dicha notificación, sin que por el señor Román Anaya se hiciese nada por resolver dicho contrato, causándole al señor Peña con dicha actitud los perjuicios consiguientes, puesto que si se hubiese practicado el desalojo total al año de la notificación, como se trataba de una cosa ruinoso, y por eso la decisión del señor Peña de derribarla, el señor Anaya se opuso a sabiendas de que dicha finca se encontraba ruinoso, y la tozudez de mantener dicho arrendamiento, a pesar de haberse hecho los ofrecimientos con arreglo a lo dispuesto en los artículos 102 y siguientes de la Ley de

Arrendamientos Urbanos, en donde se comprometía de un modo solemne, con arreglo a dicha Ley; pero dicho requerimiento fué desoído, con la manifiesta intención de realizar el pingüe negocio que proyectaba de que se le entregasen cincuenta mil pesetas para desalojar dicho local; es decir, más dinero del valor total de la finca, y por ello la certificación amañada y falsa por los peritos se ve en ellos la intención de perjudicar al demandado exclusivamente.

Cuarto.—Niega por su inexactitud el hecho tercero de la demanda, ya que antes de este hecho fué notificado por el Notario don Martín Perea Martínez el propósito del señor Peña de demoler el inmueble para sobre el solar construir otro edificio, respetando los derechos de la Ley de Arrendamientos Urbanos; y aunque en el acta del señor Siso se manifiesta que existen agujeros, no es en la parte del bajo, sino en la puerta de la entrada, que hace esquina con la pared, se han puesto unos tubos de desagüe, viendo sólo que existen algunas resmas de papel mojado, ya que con los tubos puestos se evita que se dañen los productos químicos. Sin perjuicio de que este hecho se refiera al 13 de agosto de 1947, aparece que no han sido perjudicados, a pesar del agua, ninguno de los productos que existen en el bajo de la mencionada droguería; luego, a pesar de que es sospechoso de que se realizara la tormenta en 13 de agosto de 1947, por la propia acta se viene en consecuencia que el señor Román Anaya no sufrió perjuicios de ninguna clase, conociendo, como conocía, el estado ruinoso de la finca y que ya se había notificado del mismo estado hasta más de un mes. Luego, por tanto, no aparece en parte alguna que las lluvias, si extendieron, no le habían causado perjuicios de ninguna clase, sino las molestias, por su tozudez, porque sabiendo que habían causado perjuicios en la finca por su ruina, tuvo que poner los barriles y los tubos consiguientes, no causándole perjuicio de ninguna clase.

Quinto.—Niega por su inexactitud el hecho cuarto de la demanda; el demandado no recibió visita alguna del señor Bravo.

Sexto.—Niega el hecho quinto, lo cual revela una impostura del señor Anaya y en colaboración con el señor Castillo y demuestra la falsedad y las afirmaciones de quien sirve al que le paga exclusivamente, cuando en el acta del señor Siso, de 17 de agosto de 1947, ya se afirman roturas en la cubierta y que en el techo había dos agujeros sobre la puerta de entrada, que indudablemente correspondían a los desagües de los canales, que por haber echado la tierra legana que se puso por el señor Román en dicha cubierta obturaron las salidas, lo que motivó el derrame de agua. Pero como no tenían bastantes motivos, según ellos, para perjudicar al señor Peña, se inventaron otra acta, ya en colaboración con el señor Castillo, y afirmó lo que antes no se había afirmado, de que las roturas de las cubiertas estaban recientes y que ha sido dado por golpes desde el exterior. En la época a que se refiere tal falso hecho, ya había sido demandado el don Francisco Román Anaya y se estaba tramitando el procedimiento hipotecario contra dicho señor; y como no habían tenido éxito los supuestos procedimientos hechos por el señor Peña, es por lo que se afirmó que no por el excesivo peso de los forjados ni por la podredumbre de los elementos componentes del mismo, sino por las roturas habían sido hechas a fuerza de golpes.

Séptimo.—Niega por su inexactitud el hecho sexto de la demanda. El señor De la Peña, en defensa de sus legítimos intereses por los perjuicios que venía causándole la existencia en contra de su voluntad de una finca ruinoso a todas luces desde su adquisición, agitada por el

transcurso de tiempo y que no había tenido más protección que echar más tierra legana a las cubiertas de la casa, no podía sostener la carga, para lo cual se hubo de poner un tercero de hierro; a pesar de eso y de la acción del tiempo por la descomposición de las maderas, y ante la tozudez del señor Román Anaya de no abandonar el local, para que se causaran daños y exigirle reclamación, que es lo que se pretende con la demanda que contesta, hubo de promover el expediente de ruina, que tramitado en octubre de 1948, no hubo de terminarse hasta el 24 de diciembre de 1953. Que no le fué notificado dicho acuerdo; pero, no obstante eso, por la prensa y radio hubo de enterarse, produciendo el correspondiente escrito de reforma de dicho acuerdo en 12 de junio de 1953, sin que hasta la fecha la Corporación municipal haya resuelto. Que no le notificó acuerdo alguno sobre dicho escrito; pero el 12 de diciembre siguiente se vió sorprendido el señor Peña por un oficio del excelentísimo Ayuntamiento, en donde textualmente dice lo siguiente: «Girada visita de inspección por los técnicos municipales a la casa de su propiedad número dieciocho de la calle de la Merced, se ha podido comprobar se encuentra en estado de ruina en su última crujía, ofreciendo peligro para los moradores de la casa colindante número dieciséis de dicha calle. En su consecuencia, requiero a usted para que en armonía con los artículos veinte y siguientes de las Ordenanzas de Edificación Municipales, proceda a disponer los apeos necesarios para evitar el citado peligro, significándole que si no está conforme con el dictamen de los técnicos municipales, tiene derecho a nombrar por su parte otro Arquitecto que emita informe, en el improrrogable plazo de cuarenta y ocho horas, contadas a partir de la recepción del presente oficio. En prueba de quedar notificado, sirvase tomar el duplicado adjunto, consignando la fecha en que lo recibió. Dios guarde a usted muchos años. Murcia, veinticuatro de diciembre de mil novecientos cincuenta y tres.» Que dicho oficio le fué notificado el 31 de diciembre de 1953. A los dos días el señor Peña requirió al Notario don Ignacio Docavo Núñez para que notificase dicho acuerdo, en la confianza de que habría expresado a don Salvador Román Anaya; pero por conocer más a don Francisco, indudablemente, al examinar la copia, vió que la notificación había sido hecha a don Francisco Román Anaya, ya que éste tiene absorbida la representación de don Salvador, como lo prueba la estancia permanente en el expresado domicilio del bajo de la casa número 28 de la calle de la Merced. Procuró el demandado saber a qué obedecía dicho acuerdo y hubo de encontrarse con que tal medida obedecía a denuncia formulada por don Damián Giménez Guerrero, denunciando la existencia de ruinas en la pared medianera de la casa número 18 de la calle de la Merced, y en dicho expediente por el Arquitecto municipal se informó que la ruina era cierta de la casa número 18 de la calle de la Merced, en su última crujía, ofreciendo peligro para los habitantes de la colindante, precisando proceder a su derribo de dichos elementos ruinosos. Resulta, por tanto, que lo que afirmaba de que la casa estaba en buenas condiciones, a instancia de otro colindante se tomó el acuerdo antes referido de ofrecer peligro para los habitantes de la colindante; es decir, que la casa número 18 de la calle de la Merced se había venido para el lado contrario, lo que obligó al señor Peña a proceder al apeo de un inmueble de su propiedad, con los gastos consiguientes, para dar satisfacción a un vecino de la colindante y con perjuicio evidente de los intereses del señor Peña; con motivo de tales obras el representante del demandado hubo de soportar pacientemente los in-

sultos y demás manifestaciones desagradables que se le hacían al señor Peña en virtud de dicho acuerdo municipal.

Octavo.—Niega el hecho séptimo de la demanda. No conforme el señor Anaya, a lo que parece, de haber conseguido instar un procedimiento en contra de don José Manuel de la Peña y que éste fuera admitido, se aporta una valoración por la cantidad de cincuenta y dos mil quinientas noventa y cinco pesetas con treinta céntimos, nada más lejos de la realidad. El día 10 de noviembre de 1948, cuando todavía estaban detentando el piso principal de la casa número 28 de la calle de la Merced, de Murcia, y todavía no se había dado fin a tal despojo, los hermanos Anaya, para perjudicar los intereses del señor Peña y preparar la supuesta actuación, en señoreados como estaban de toda la casa, comenzaron a hacer derribos en la misma, donde demolieron la parte del muro posterior, en una superficie de un metro treinta centímetros por cinco metros de altura, correspondiente a la parte alta del piso principal, ya que se encontraba desahuciado pero no ejecutaba la sentencia destruyendo parte de los muros, cuyos daños fueron tasados por el Arquitecto don Fernando Sana Navarro, y con tal boquete abierto prepararon el acto de supuestos perjuicios, ya que habiendo hecho los destrozos en la casa en 10 de noviembre de 1948, en las paredes de la finca se preparó convenientemente el acto posterior, de fecha 2 de abril de 1953; es decir, que en el año 1953 se produjeron por el señor Anaya destrozos en la finca del demandado para que pudiesen penetrar las aguas y llovió en el mes de abril de 1953; no tiene nada que ver el señor Peña puesto que los daños realizados en la casa de la propiedad de dicho señor habien sido producidos por la sociedad de familia Anaya, uno de los cuyos componentes es el demandante en estos autos en donde a preguntas del Juzgado, el folio 38, dice que es socio capitalista de esa sociedad, fundada para reclamar cincuenta y dos mil pesetas a don José de la Peña.

Noveno.—Niega, por no ser cierto, el hecho octavo de la demanda y en su lugar afirma: Que formularon sin ser ciertos hechos atribuidos al señor Peña, formulando una falsa denuncia, y con posterioridad una querrela, y obrando en defensa de sus intereses trató de hacer obras de reconstrucción del inmueble se opuso el referido Salvador Román Anaya, ya quitando y realizando diferentes obras, entre ellas la destrucción de los muros de parte posterior del edificio, y el señor Peña, para evitar el derrumbamiento de la techumbre por exceso de carga de tierra legana, en un espesor de más de cincuenta centímetros, que en algunos sitios llegó hasta un metro, evitando el hundimiento de dicho inmueble, y el señor Román Anaya produjo daños en dicha cubierta que por su vejez y el mal estado de las mismas se iban destruyendo, cuyos destrozos hechos por el referido señor Román Anaya en dichas cubiertas, único que tenía acceso a dicho principal detentándolo al señor Peña hasta que se dictó la sentencia de 23 de octubre de 1948, que fue confirmada por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial el 31 de marzo de 1950, y antes de dicha sentencia el señor Román Anaya, en noviembre de 1948, abrió agujeros y rompió las paredes en diferentes trozos para que penetraran las lluvias y simular daños que no se han realizado, ni tiene acreditada la persistencia de dichos objetos cuya falsa denuncia no ha tenido comprobación, ni pueden tener, puesto que no existieron, ya que sólo se trata de extraer al señor Peña, en su condición de propietario de un inmueble ruinoso, cuyo referido inmueble, según reconoce don Francisco Román Anaya, como propietario y socio del demandante cuya

sociedad y subarriendo no ha sido consentido.

Décimo.—Niega por su inexactitud el hecho noveno de la demanda en cuanto se sponga a lo siguiente. El día 31 de diciembre de 1953 el señor Peña recibió del Ayuntamiento de Murcia el oficio siguiente: Girada visita de inspección por los técnicos municipales, a la casa de su propiedad, número 18 de la calle de la Merced, como se ha podido comprobar, se encuentra en estado de ruina en su última crujía, ofreciendo peligro para los moradores de la casa colindante número 16 de dicha calle. En su consecuencia requiero a usted para que en armonía con lo establecido en los artículos 20 y siguientes de las ordenanzas de edificación municipales, proceda a disponer los apesos necesarios para evitar el citado peligro; significándole que si no está conforme con el dictamen de los técnicos municipales, tiene derecho a nombrar por su parte otro Arquitecto que emita informe en el plazo de cuarenta y ocho horas, contadas a partir de la recepción del presente oficio; dicha orden conminatoria fue transmitida el día 2 de enero del Ayuntamiento de esta capital por medio del Notario don Ignacio Docavo Nuñez a los dos días de la recepción a don Francisco Román Anaya, quedando notificado dicho señor. En vista de dicha orden conminatoria, de la que resultaba que se causaban perjuicios a un colindante que ponía en peligro la vida de sus moradores, por el señor Peña se procedió al apeo de la casa ruinoso, el mismo día, desmontando parte del piso principal y retirando los escombros y materiales inmediatamente, no con tanta premura de quitarlos antes de producirlos, in que a dicho señor se le hiciera notificación de ninguna clase en el mismo día por el señor Rivas, ya que inmediatamente se hubieron de retirar todos los escombros que pudieran haber estorçado el paso de las aguas, que como estaba prohibido también la cubierta inferior hubo de retirarse, abrir nuevas salidas de aguas para el recurso de las mismas. Que el mismo día 2 de enero de 1954 se procedió al apeo ordenado por el Ayuntamiento de modo conminatorio, pero no con tanta premura para que se retirase los escombros, ya que dicho apeo tardó varios días en realizarse, que hubo de ser con exquisito cuidado para no perjudicar el resto de la casa, ya en sí de estado ruinoso desde muchos años cuyos materiales hubieron de ser retirados inmediatamente después de realizado dicho apeo. En acta que se dice levantada por el señor Rivas y la certificación acompañada no demuestra más que el deseo de simular y tratar de justificar perjuicio, al extremo de que dicha acta no fue notificada ni entregado documento alguno al señor Peña, de cuyo conocimiento tiene ahora al tiempo de presentarse la demanda, y sin que en la mencionada fecha el señor Peña, viendo por sus intereses y en defensa de la propiedad de su casa hubo de retirar los escombros inmediatamente, dejando expeditos la cubierta del piso principal para dejar salida a las aguas.

Undécimo.—Niega por su inexactitud el hecho décimo de la demanda y afirma que no se han causado daños al demandante señor Román Anaya, socio capitalista del arrendamiento, al tanto de lo que se trata es de recoger cincuenta mil pesetas a cuenta de los inmuebles de la propiedad del señor Peña, mucho menos de su valor total como el mismo reconoce de la finca. Como el señor Román Anaya, o mejor dicho, la Sociedad Anaya, que conocía de siempre el estado ruinoso de la finca en la que se introdujo subrepticamente, no le había dado resultado de que aborase por abandonar el local al señor Anaya las cincuenta mil pesetas, el pretexto de unas lluvias que se produ-

jeron en el mes de agosto en la mencionada casa prepararon unas pruebas de las mismas, el mozo del laboratorio del Instituto Nacional de Higiene ocupante de dicho local en colaboración con el empleado del mismo don Antonio Maza Quercop, y tomando de base dicha invención se formuló una querrela en contra, y al del señor Peña tratando de conseguir intromisión en la propiedad de dicho señor y a las peticiones de que se reconstruyeran dichos inmuebles y de difícilísima reconstrucción, ante las peticiones absurdas de realizar obras que afectaran su propiedad, el Juzgado acordó únicamente que se hicieran las necesarias dentro del local habitado por el señor Anaya y de cuya propiedad no pudo disponer nunca, por las continuadas vejaciones e insultos de que fue víctima el propietario, que siempre se opuso a toda obra de la reconstrucción de la casa y demás, de ello por el Juzgado se acordó la inspección de la mencionada casa, la cual llevó a efecto el perito nombrado por dicho Juzgado, don Víctor Bernal Beltri, en donde dice que: «Esta primera planta ofrece el techo en muy mal estado, apreciándose flexiones excesivas de las vigas de madera que forman el techo, encontrándose algunas vuerbradas, ofreciendo por ello peligro de derrumbamiento; en la crujía de la fachada se observan excesivas flechas de dicho hormigado, en el cielo raso huellas de haber sido reparado no hace mucho tiempo, pero de un modo rudimentario, ya que se han limitado a disimular las grietas y desprendimientos del cielo raso por medio de yesos y rejuntado tesos con las obras realizadas por el señor Anaya para disimular la ruina del edificio; en la tercera crujía existe en el techo un hueco producido por el desprendimiento de un trozo del enjutado. La cubierta consistente en terrado de tierra refractaria, apreciándose en la crujía de la fachada que ha sido rebajado su nivel por haberse colocado las actuales salidas de desagüe al nivel del inferior existente al anterior, como no aparecen señales de haber sido modificadas la posición de los enjigados y así numerosas manchas de tierra refractaria en las paredes, se deduce claramente que fue rebajado el nivel del terreno a base de eliminar una excesiva carga de tierra refractaria. Ahora bien, el distamen que me piden es si las obras de autos y con relación al inmueble en el estado en que encontraba eran o no de absoluta necesidad para la conservación del inmueble, dado el tiempo transcurrido de dichas obras desde que se produjeron y no pudiendo determinar por las señales actuales existentes, cuál era con exactitud el estado en que encontraba el edificio, no es posible atestiguar si las obras efectuadas eran de necesidad o perentoria ejecución. Pero lo que puede establecerse es que eran convenientes y obligadas desde el punto de vista de conservación del edificio, ya que se eliminaba una carga inútil que no constituía más que un peso muerto que forzaba el trabajo mecánico de las vigas que lo soportaban, este actuación fue realizada o emitido en el día 1 de noviembre de 1951, en donde se ve de un modo terminante que las vigas de madera presentaban excesivas flexiones y algunas vuerbradas, ofreciendo peligro de derrumbamiento; en el techo existe un hueco producido por el desprendimiento de un trozo de enjutado, que fue rebajado el nivel del terrado para eliminar la carga excesiva de la tierra refractaria, que las obras eran convenientes para la conservación del edificio, ya que se eliminaba una carga de tierra inútil que constituía un peso muerto, con lo cual queda archiprobadamente justificada la necesidad de haber tenido que eliminar la gran cantidad de tierra existente, pero de no haberse eliminado y haberse producido en hundi-

miento total del inmueble. Con posterioridad y habiendo tenido necesidad el señor Peña de desmontar el resto de la cubierta principal, dabo el estado de las vigas en el dictamen que se acompaña. de fecha 9 de mayo de 1957, reconoce la ruina de dicho inmueble y que no puede seguir en uso dicha ocupación por una clara desidia debida exclusivamente a la intemperancia de la familia Anaya. Continuando el estado ruinoso de siempre de dicho edificio, para insistir más en el estado ruinoso de la finca en el recurso de reposición que hubo de promoverse contra el acuerdo del Ayuntamiento, en el cual se rebotó unos meses después, mandando que se apease parte de la casa, requerido por el Arquitecto don Fernando Sanz Navarro el día 11 de julio de 1953 emitió informe en donde dice: Todas las señales de ruina inminente se encuentran perfectamente visibles en la finca, los muros están agrietados y desplomados a trozos descompuestos, las maderas están podridas y con excesivas flechas, los cielos rasos presentan como consecuencia de la flexión de las maderas grandes pandeos y grietas. El Arquitecto que suscribe el presente informe considera clara la situación de la casa como declarada de ruina inminente y que de no haberse procedido por su propietario al vaciado de la tierra legana de la terraza se hubiese producido sin ninguna duda el hundimiento; el edificio se encuentra ocupado en su planta baja por un establecimiento y la parte principal se encuentra libre por haber sido desalojada oportunamente. La magnitud de la ruina es tal que su consolidación es totalmente imposible, habiendo necesidad de proceder a su derribo total en evitación de desgracias que pudieran ocurrir. Este informe se prestó el día 11 de julio de 1953 y el 21 de diciembre del mismo año el Ayuntamiento conminó al derribo de parte alta o piso principal. Y tal ruina es inminente que el propio Juzgado de Instrucción en 27 de abril dejó en vista del informe del Arquitecto señor Bernal Beltri hubo de librar una comunicación al Ayuntamiento de esta capital en donde se hace saber: «Ilustrísimo señor. En proveído de esta fecha ha dictado en el sumario 182.948, he acordado dirigirlle el presente, objeto de poner en su conocimiento que, según informe emitido por el Arquitecto señor Bernal Beltri, la casa número 28, hoy 18, de la calle de la Merced de esta ciudad se encuentra en estado ruinoso. Lo cual le participo al fin de que se tomen las medidas gubernativas procedentes en evitación de posibles desgracias irreparables. Dios guarde a usted muchos años, Murcia, 27 de abril de 1954. Firmado, Francisco Gallana, Rubricado.» A tal oficio dirigido por el Juez de Instrucción de Murcia al Ayuntamiento no se dió cumplimiento y se hizo caso omiso de dicha comunicación, desoyendo el informe emitido por el Arquitecto señor Bernal Beltri.

Duodécimo.—Niega el hecho undécimo de la demanda y afirma que: en vista de la inminencia total del inmueble promovió por el señor Peña en 1 de febrero de 1957 fundado en la existencia de tal ruina, ya que por los elementos resistentes del edificio no pueden ofrecer garantía alguna de estabilidad; impidiendo por tanto asegurar la estabilidad de los moradores de este edificio y que la extensión de la parte afectada por esta calificación es tan amplia que realmente hay que extenderla a toda la edificación y construir un verdadero desastre económico intentar acometer reparaciones que superarían en mucho el valor de la actual construcción, no procediendo razonablemente ejecutar obra alguna distinta a la demolición del inmueble para proceder a su reconstrucción de nueva planta en caso conveniente; y niega que sea incompetente la autoridad municipal para declarar la ruina del edi-

ficio cuando taxativamente se encuentra determinado por la Ley de que sea la autoridad Municipal, y el expediente contradictorio quien lo declare y que pueda prevalecer la excepción de cosa juzgada que tan dolosamente se alega en dicho expediente. Por dicha representación se formuló a continuación reconvencción, basada en los siguientes hechos:

Primero.—Que al fallecimiento del farmacéutico don Pascual Lamolda en el mes de mayo de 1938, el entonces desconocido don Francisco Román Anaya; merced a los buenos oficios de don Amalio Fernández Delgado, primo hermano de don José Manuel de la Peña, consiguió de éste facultad para vender todos los utensilios del fallecido señor Lamolda adquiridos por el señor Anaya en el piso bajo de la casa número 28 de la calle de la Merced de Murcia.

Segundo.—Que ya iniciada la revolución marxista después del 18 de abril de 1936, don Francisco Román Anaya ante las insistentes manifestaciones al señor Peña y prevaleciéndose de dicho estado de revolución, puesto que tuvo que abandonar Murcia, como lo hizo después, el Román Anaya le obligó a firmar un contrato de arrendamiento que luego ha resultado ser don Salvador Román Anaya y con fecha anterior a la en que fué firmado, donde no se hacía constar para qué se dedicaba dicho arrendamiento, ni tampoco fueron firmadas las condiciones del contrato.

Tercero.—Que el arrendatario de dicho inmueble, don Salvador Román Anaya, ha subarrendado el piso bajo de la mencionada casa número 28 de la calle de la Merced, o traspasado el local de dicho negocio a don Francisco Román Anaya, cuyo piso bajo viene disfrutando sin autorización ni consentimiento del mismo desde el 28 de julio de 1941 y sin que se hayan establecido los requisitos que para tal subarriendo establece el artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, puesto que no media autorización expresa ni escrita de tal subarriendo, viniendo disfrutando el inmueble en contra de la voluntad del señor Peña, lo cual es causa de la resolución del contrato, puesto que en vez de ocupar dicho piso bajo don Salvador Román Anaya, titular del arrendamiento, lo ocupa don Francisco Román Anaya, en donde tiene instalado un negocio de drogas al por mayor desde el expresado año de 1941.

Cuarto.—Y como quiera que el subarriendo traspaso esta hecho a espaldas del propietario del inmueble, señor Peña, subarriendo que no ha sido autorizado ni consentido, solicita la resolución del contrato y subsiguientemente el desalojo del local arrendado al demandado don Salvador Román Anaya, ya que dicho subarriendo está hecho sin consentimiento ni autorización del dueño del inmueble. Invocó los fundamentos de derecho que estimó pertinentes y terminó suplicando se dictase sentencia absolviendo al demandado de la demanda contra él interpuesta y dando lugar a la reconvencción, declarar resuelto el contrato de arrendamiento suscrito por don Salvador Román Anaya, como arrendatario del piso bajo de la casa número 28, hoy 18, de la calle de la Merced, de Murcia, condenando al referido don Salvador Román Anaya, a que dejase libre disposición del demandado dicho local bajo apercibimiento, si no lo hiciera dentro del término legal, con expresa condena de costas al mismo:

RESULTANDO: Que dado traslado de la reconvencción a la parte actora, por el Procurador don Andrés Sevilla Cascales, en nombre de la misma, se llevó a cabo, mediante escrito de fecha 30 de julio de 1957, contestando a la misma y alegando como hechos:

Primero.—Niega todos los hechos que sirven de base a la misma, así como los

fundamentos de derecho en que se apoya; en efecto, es tal la falta de objetividad con que se produce el demandado que llega a olvidar dos preceptos fundamentales del Derecho sustantivo. Es el primero de ellos el artículo 1.964 del Código Civil, que establece la prescripción de las acciones personales en el plazo de quince años. Y el segundo la disposición transitoria cuarta, apartado a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 21 de abril de 1956.

Segundo.—No existe subarriendo ni traspaso, cualquiera que sea la colaboración que don Francisco Román Anaya preste a su hermano, que es el titular del negocio, como tampoco los hay por los trabajos que puedan prestarle sus demás familiares; es el actor el titular del negocio y del arrendamiento; pero bastaría la propia fundamentación de hecho, tal y como expone el demandado, para que resulten inadmisibles los motivos de reconvencción.

Tercero.—Niega valor en juicio a los documentos presentados por la parte demandada y sostiene la inaplicación de los fundamentos de derecho por ella alegados.

Terminó suplicando se dictase sentencia absolviendo de la reconvencción al señor Román Anaya, con costas a la parte demandada, a quien se condenará, además, conforme al pedimento de la demanda:

RESULTANDO: Que recibido el pleito a prueba, se practicaron, a instancia de la parte actora, las de confesión judicial, pericial, reconocimiento judicial documental pública y privada y testifical; y a instancia de la parte demandada, las de confesión judicial, documental, pericial, reconocimiento judicial y testifical:

RESULTANDO: Que unidas a los autos las pruebas practicadas, el Juez de Primera Instancia del número dos de los de Murcia dictó sentencia con fecha 18 de noviembre de 1957, por la que estimando en parte la demanda, declaró que los hechos causados en el local objeto de autos, por el demandado señor De la Peña, o por su orden, desde mediados de 1947, han ocasionado importantes daños al mismo, y en su consecuencia condenó a dicho demandado: a) a estar y pasar por tal declaración; b) a que indemnice al señor Román Anaya, en concepto de daños y perjuicios, la cantidad de cincuenta y dos mil quinientas noventa y cinco pesetas con treinta céntimos, importe de la tasación pericial practicada en 1948, y la de mil cuatrocientas cincuenta y dos pesetas con nueve céntimos, importe de las reparaciones urgentes ordenadas por el Juzgado de Instrucción número uno de Murcia, y c) a realizar en el local las obras necesarias para que pueda desenvolverse en él la actividad mercantil, cuyas obras consisten en sustitución de las colañas actualmente quebradas; sustitución del trozo de muro medianero trasero actualmente descompuesto; acondicionamiento del techo de esta planta baja para poder recibir adecuadamente las aguas pluviales y poder evacuarlas bien sea por la construcción de una terraza o de una cubierta de teja adecuadamente impermeabilizadas, y construcción de las correspondientes canales y bajantes de evacuación de aguas pluviales; enlucido de la fachada y reparación de los desperfectos existentes en cielo raso, habiendo de ser ejecutadas estas obras en el plazo de un mes, una vez firme esta resolución, con apercibimiento, en otro caso, de ejecución por el señor Román Anaya, a cuenta del propietario del inmueble señor De la Peña, absolviendo a éste de cuantos más pedimentos se instan en el suplico de la demanda:

RESULTANDO: Que apelada la anterior sentencia por la representación de ambas partes, y sustanciada la alzada con arreglo a Derecho la Sala de lo Civil de

la Audiencia Territorial de Albacete. Dijo sentencia con fecha 9 de mayo de 1953, por la que, dando lugar en parte al recurso de apelación revocó la sentencia del inferior, únicamente en el particular referente a la estimación de la demanda en vía reconvenicional por la que se declara resuelto el contrato de arrendamiento suscrito por don Salvador Román Anaya, como arrendatario del piso bajo de la casa objeto de autos, con las consecuencias inherentes a tal resolución, confirmando los restantes particulares del fallo, y sin imposición de costas en ambas instancias:

**RESULTANDO:** Que por el Procurador don Fernando Pinto Gómez, en nombre de don José Manuel de la Peña Seiquer, y sin constituir depósito por no ser necesario, se ha interpuesto, contra la anterior sentencia, recurso de injusticia notoria al amparo de los siguientes motivos:

Primer.—Al amparo de la causa cuarta del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, se denuncia manifiesto error en la apreciación de la prueba, acreditado por la documental obrante en los autos. El fallo recurrido, al confirmar el pronunciamiento del Juez de Primera Instancia que declara que los hechos causados en el local por el recurrente desde mediados de 1947, han ocasionado importantes daños a don Salvador Román Anaya, incurre en el evidente error al apreciar las pruebas y contradice la propia afirmación contenida en el considerando tercero de la sentencia de la Sala, de que el subarriendo del local a favor de don Francisco Román Anaya, comenzó el 21 de junio de 1941. A los folios 83, 84 y 85 obran tres certificaciones, de las que se deduce que quien ejerce la industria en el local objeto del pleito, en la época en que se dicen causados los daños, cuya indemnización se reclama, es don Francisco Román Anaya, y no don Salvador Román Anaya, que es quien reclama la indemnización de esos daños. De donde resulta un patente error al atribuir al demandante los perjuicios ocasionados en las mercaderías existentes en el local desde mediados de 1947. Si, según reconoce la propia sentencia, el ocupante del local desde el año 1941 era don Francisco Román Anaya, y si, según los documentos invocados, era don Francisco Román Anaya el titular del negocio que en dicho local se ejercía, no puede por menos de reconocerse que era el tal don Francisco el propietario de las mercaderías perjudicadas. Y como quien reclama indemnización no es ese señor, sino don Salvador Román Anaya, que la pide para sí como supuesto perjudicado, no cabe la menor duda que al declararse en la sentencia que el daño por los hechos atribuidos al recurrente fue don Salvador, se comete un palmario error, ya que quien fué dañado por esos hechos fue don Francisco Román Anaya, que como titular del negocio y ocupante del local sería el dueño de las mercaderías dañadas. Lo que conduce a la desestimación de la demanda y revocación de la sentencia recurrida, en cuanto aquélla pide y ésta concede se condene al recurrente a pagar a don Salvador Román Anaya, por vía de indemnización, la cantidad de cincuenta y dos mil quinientas noventa y cinco pesetas con treinta céntimos, que es el valor dado por peritos a las mercaderías perjudicadas por los hechos atribuidos al recurrente y que no eran propiedad de dicho señor, sino de don Francisco Román Anaya, que no litiga, ni pide indemnización en el presente litigio. Conceder la indemnización a persona ajena al perjudicado es un evidente error que ha de ser subsanado mediante la revocación de ese pronunciamiento de la sentencia.

Segundo.—Se ampara en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que denuncia infrac-

ción por aplicación indebida del artículo 1.964 del Código Civil, violación de los artículos 1.969 del mismo cuerpo legal y violación del Decreto-ley de 24 de enero de 1944, por cuanto la sentencia recurrida desestima la acción reconvenicional de resolución del contrato de arrendamiento, por considerar extinguida la acción por la prescripción ordinaria de las acciones personales. En el considerando tercero de la sentencia de la Sala, se aduce como fundamento del pronunciamiento desestimatorio de la reconvencción, el transcurso de más de quince años desde la fecha en que, según afirmación del actor reconvenicional, tuvo lugar la cesión o subarriendo del local hasta el momento en que fué ejercitada la acción resolutoria; estableciendo dichas fechas en 21 de julio de 1941 y 13 de julio de 1957, respectivamente. Es evidente, que, computando el tiempo transcurrido entre ambas fechas, hubo un lapso de quince años y trescientos cincuenta y siete días, durante el cual no fué ejercitada la acción; pero, no se tiene en cuenta que, según el artículo 1.969 del Código Civil, el tiempo para la prescripción se contará desde el día en que pudieren ejercitarse las acciones. Lo que, en buena interpretación quiere decir que no debe computarse el tiempo en que, por razón legítima, no pudieron ser ejercitadas tales acciones. Al llegar a este punto, recuerda las razones expuestas por el Juez de Primera Instancia en los considerandos sexto, séptimo, octavo y noveno de su sentencia, pues interesa mucho diferenciar el concepto legal que puede merecer la ocupación del local por persona ajena al arrendatario. Que esta Sala, en sus sentencias de 14 de diciembre de 1954 y 13 de mayo de 1955, ha establecido la doctrina de que, para dar lugar a la resolución del contrato de arrendamiento, basta que esté acreditado que el local lo disfruta una persona ajena al arrendatario, sin que sea necesario inquirir el concepto jurídico que merece tal traslación del disfrute; pudiendo presumirse la existencia de subarriendo, sin que resulten plenamente acreditados los extremos característicos del mismo; pero, tal doctrina, afirma también que, cuando se trata de favorecer al arrendatario, por serie de aplicación plazos prescriptivos más beneficiosos al subarriendo no puede presumirse, sino que es tal arrendatario el que ha de probar que la transmisión del disfrute obedece precisamente a un pacto sublocativo, y no a una cesión o traspaso, no beneficiados por la Ley. Aplicando esa doctrina al caso presente en el que el arrendador ha alegado una transferencia inconsentida del disfrute de persona ajena al arrendatario, dudando, por falta de elementos de juicio, en la calificación del vínculo jurídico, cesión o traspaso; siguiendo la tesis del juzgador de primera instancia, no puede admitirse la existencia de un vínculo de subarriendo, ya que el arrendatario, a quien incumbía beneficiarse, no ha justificado los elementos integrantes del contrato de subarriendo, como son precio, tiempo, etc. Pues bien, descartada la posibilidad del calificar de subarriendo la cesión del disfrute hecha por el actor a favor de un tercero, se ve que, en ese plazo de tiempo determinado por la sentencia recurrida para estimar la prescripción, hubo una época en que no pudo ejercitarse la acción que se supone prescrita. El Decreto-ley de 24 de enero de 1944, en su artículo segundo, suspendió la tramitación de todo juicio de desahucio de fincas urbanas durante un plazo de seis meses, que fué prorrogado hasta la publicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos por virtud del Decreto-ley de 7 de julio del mismo año. Y estas disposiciones, que la orden de 19 de septiembre de 1944 estimó aplicable a los establecimientos industriales, imposibilitaron al recurrente el ejercicio de la

acción que se supone prescrita, por el tiempo que media entre el día 1 de febrero de 1944, en que fué publicado el decreto de suspensión, hasta el día 3 de abril de 1947, en que tuvo lugar la promulgación y vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Es decir, que del plazo de quince años y trescientos cincuenta y siete días, tomado en consideración por la sentencia, hay que deducir los tres años y treinta y dos días que duró la interrupción legal del ejercicio de la acción. Con lo que resulta que, aceptando los propios fundamentos de hecho de la sentencia, cuando el recurrente ejerció su acción sólo habían transcurrido doce años y veinticinco días desde que tuvo lugar el hecho originario de la acción. De ahí que debe ser revocada la sentencia que estima la excepción de prescripción de la acción reconvenicional, dejando subsistente el fallo del Juez de Primera Instancia que declaró haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento reconvenido por el demandado. No cabe entender que el caso de autos estaba exceptuado de la suspensión de acciones, interruptora de la prescripción, del decreto de 24 de enero de 1944, con arreglo al apartado c) del artículo tercero del propio decreto, puesto que ya se ha visto anteriormente que por aplicación de la doctrina de esta Sala en los casos de cesión a un tercero del disfrute de la cosa arrendada no puede presumirse la existencia del subarriendo cuando el arrendador ejercita la acción resolutoria, a menos que el arrendatario demandado acredite suficientemente el vínculo por el cual el tercero disfruta la cosa, reúne las características legales de aquel tracto sucesivo. Admitido el recurso por la Sala, y dado traslado del mismo a la parte recurrida, a los efectos prevenidos en el artículo 139 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, lo llevó a cabo, en su nombre, el Procurador don Santos Gandarillas Calderón, quien, mediante escrito, interesó la celebración de vista pública:

VISTO siendo Ponente el Magistrado don Eduardo Ruiz Carrillo:

**CONSIDERANDO:** Que las dos certificaciones libradas por la Delegación Provincial del Instituto Nacional de Prevención, según una de las cuales el actor, que, como arrendatario, paga las rentas y suscribió el contrato de arrendamiento de local de negocio cuya resolución se postula por transmisión ilícita del uso de la cosa arrendada a un tercero, aparece afiliado como trabajador en los seguros en los que no figura como empresario, y, a tenor de la otra, es distinta de la de aquel contratante, la persona que, como dueña de la empresa establecida en el mentado espacio locado, resulta afiliada en tales seguros, y la expedida por la Administración de Rentas públicas acreditativa de que la última, no arrendataria, es la única deudora de la contribución industrial por el ejercicio de su peculiar actividad, documentos que el recurrente destaca para atacarla por manifiesto error de hecho en la apreciación de la prueba, no justifican incida en tal defecto de justicia, la sentencia combatida en cuanto declara que el no arrendatario ocupante de la cosa locada, la ocupa a título de subarriendo, toda vez que el arrendatario ha pagado siempre, en tal concepto y como deudor por cuenta propia y en propio nombre las correspondientes rentas; y en cuanto condena a que se paguen al actor los daños producidos por el demandado, sin que a estimar purificado el fallo impugnado de esta última irregularidad obste la posibilidad de inferir que los daños causados en las mercaderías existentes en la cosa locada cuya propiedad presume el recurrente, perteneciera al subarrendatario ocupante, y, por tanto, que no los sufrió el arrendatario reclamante de su indemnización y a quien la reso-

lución recurrida se la concede, pues sabido es que la prueba de presunciones carece de aptitud para acreditar el error corregible al amparo de la causa cuarta del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos de edificaciones urbanas y tal presunción aparece enervada por circunstancias que, reconocidas por el recurrente, permitan mantener que la propiedad de lo dañado pertenecía al arrendatario individual o a la sociedad familiar de la que con su hermano industrial formaba parte como socio capitalista, explotadora de la droguería establecida en el local arrendado, a lo que procede añadir que tal cuestión, no propuesta en forma ni decidida en instancia, es nueva en este trámite:

**CONSIDERANDO:** Que declarada probada por el Tribunal *ex quo*, sin eficaz impugnación, la existencia de un subarriendo, de su certeza no puede prescindirse, aunque producido en el año 1941, igual que en cualquier otra fecha anterior al 1 de abril de 1946, no da lugar a la resolución de la relación arrendaticia pedida, por lo expresamente dispuesto en la disposición transitoria segunda de la ley especial locativa derogada, y en la cuarta de la vigente, y como por aplicación de estos preceptos, debe mantenerse la decisión de instancia denegatoria de la resolución, aun en el hipotético supuesto de no ser admisible la prescripción discutida, es innecesario y carece de interés el análisis de la cuestión planteada sobre el cómputo del plazo requerido para la consumación de la alegada a la cual no afecta la suspensión de la actividad de la función pública judicial, inequivalente a la actividad privada del titular de la acción enjuiciando como lo son la instancia o promoción de un proceso y su ulterior tramitación.

**FALLAMOS:** Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto a nombre de don José Manuel de la Peña Selquer, contra la sentencia que con fecha 9 de mayo de 1958 dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Albacete; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas; y librese al Presidente de la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos originales y rollo de Sala que remitió.

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

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Eduardo Ruiz Carrillo, 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 de Sala certifico. Por mi compañero señor Rey-Stolle.

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 Carballino, y en apelación ante la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña, por doña María Castro González, mayor de edad, viuda, sus labores y vecina de Carballino, contra don Juan Corral Pajarín, mayor de edad, Director de Academia y de la misma vecindad; pendiente ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto por el demandado, representado por el Procurador don Manuel Antón Garrido con la dirección del Letrado don Pedro López de Laguna; habiendo comparecido en este Tribunal Supremo la demandante y recurrida, representada y defendida, respectivamente, por el Procu-

rador don Mauro Fermín García-Ochoa y el Letrado don Francisco Montesinos:

**RESULTANDO** que por medio de escrito de fecha 26 de abril de 1958, el Procurador don Antonio Pedrouzo Novoa, en nombre y representación de doña María Castro González, promovió ante el Juzgado de Primera Instancia de Carballino demanda incidental sobre resolución de contrato de arrendamiento contra don Juan Corral Pajarín, que basó en los siguientes hechos:

Primero. Que con múltiples sacrificios el esposo de la demandante, don Marcial Solla Alvarez, emprendió la construcción del inmueble que hoy se alza en la avenida de Calvo Sotelo de dicha villa de Carballino, compuesto de sótano, bajo y dos plantas; que en el año 1942 falleció don Marcial cuando aún no estaban concluidos los trabajos de la expresada construcción, y es entonces cuando su viuda, la actora, dió remate a la obra y afrontó las consiguientes necesidades familiares, al quedarle a su cargo cuatro hijos, todos menores de edad, la mayor de veinte años y la menor de unos meses solamente; teniendo necesidad para ello de vender la totalidad de su modesto patrimonio, constituido por varias fincas rústicas, sitas en el inmediato pueblo de Mesiego, y cuando el importe de esta transmisión se agotó, solicitó y obtuvo de varios amigos de su difunto marido cantidades a préstamo, como único medio de subvenir a las perentorias necesidades de subsistencia y de educación de sus hijos, al propio tiempo que su hija mayor, doña Josefa, desempeñó como sustituta las escuelas nacionales de Pereda y Prado, en el Municipio de Cartelle, de aquella provincia; que transcurridos los años, posiblemente la demandante no sería hoy propietaria del inmueble referido si no fuese por la ayuda generosa que un hermano de la misma, don Juan Castro González, soltero y residente en Estados Unidos, viene prestando desde el año 1953, aproximadamente, y que le permitió salir parte de sus deudas.

Segundo. Que sentado lo anteriormente expuesto, se comprende la significación y relieve que para la vida de la actora tuvo el contrato de fecha de 14 de septiembre de 1943—que se adjuntaba—, por el cual se dió en arrendamiento al demandado la casi totalidad de aquel inmueble (único fruto del esfuerzo y trabajo de su marido), ya que a la sazón la renta estipulada, que se mantiene igual actualmente, de cuatrocientas pesetas mensuales, en las condiciones personales de penuria en que se hallaba esta familia, había de constituir un paliativo imprescindible para tender sus necesidades y afrontar la situación que se originó a esta señora con la muerte de su marido.

Tercero. Que el esfuerzo realizado por la actora se ha visto compensado con las condiciones personales de sus hijas, las que, sin duda, imbuídas de los méritos de sus padres, se esforzaron en sus estudios y virtudes, y así les permitió establecer en Carballino, y reduciendo su modesta vivienda en la casa de autos, un colegio, amparado con el título de Maestra nacional de una de ellas, doña María del Carmen, la que, pese a su juventud, se ha granjeado la estimación y el aprecio general con éxitos docentes singulares en los Centros oficiales donde se examinan los alumnos, y en cuya labor docente concurre un Maestro nacional, don Gerardo Moldes Ceregado, así como también colabora la hermana mayor, doña Josefa, dada su preparación y experiencia en escuelas nacionales, cual queda afirmado, y ya la hija menor, Concepción, de dieciséis años de edad, cursa, simultáneamente, con excepcional aprovechamiento, el Magisterio y el Bachillerato, proponiéndose obtener en el entonces mes de junio el título de Maestra y aprobar la reválida del Bachiller, que le permitirá también colaborar en aquella labor docente.

Cuarto. Que en el arrendamiento otorgado al demandado se le cedió la mitad del bajo y las dos plantas superiores, y la actora se reservó únicamente la mitad del bajo, que habitó para vivienda suya; acompañando un plano o croquis confeccionado por el Aparejador residente en Orense, don César Espinosa Sotelo, donde se aprecian las características, superficie y número de habitaciones de dicha vivienda; destacando que el piso de esa parte del bajo es de cemento y se halla situado en plano ligeramente inferior a las calles circundantes; datos éstos que tenía que relacionar con el delicado estado de salud de la demandante, que, según prescripción médica, necesita vivir en vivienda higiénica, con supresión de humedades y tranquilidad; careciendo la vivienda que ocupa de todas esas condiciones, pues además de reducida hasta el mínimo es húmeda y está sujeta a grandes ruidos, que originan los alumnos en la planta superior, hasta el punto que en las horas de la jornada escolar especialmente, no puede estar en su casa; acompañando certificación médica expedida por el doctor don Andrés Vivanco Benfía, residente en Orense, de fecha 2 de junio de 1955.

Quinto. Que al obtener la hija de la demandante, doña María del Carmen, el título de Maestra nacional, procedió a instalar provisionalmente el Colegio de referencia en la propia vivienda de la actora, habilitando al efecto dos dependencias, que son las señaladas en el plano adjunto con los números uno y cuatro, y de esa suerte, la vivienda propiamente dicha quedó reducida a las habitaciones número dos y tres, con los servicios de cocina y demás —números cinco, seis y ocho—; sin embargo, el éxito de la labor docente de este Colegio exigió habilitar para el mismo fin otra habitación más, la número dos, e incluso parte del pasillo, y consecuentemente, la vivienda se redujo a la habitación número tres, interior; que dicho Colegio comenzó a funcionar después de las vacaciones de Navidad, el día 7 de enero de 1956, habida cuenta que se hallaba pendiente la tramitación de la autorización administrativa de rigor, la cual fué otorgada en resolución de la Dirección General de Enseñanza Primaria de fecha 5 del mismo mes y año, autorización que, como todas las de esta clase, reviste carácter provisional, y ya para convalidarla definitivamente, se instó antes del vencimiento del término inicialmente concedido, la confirmación definitiva, que fué otorgada por Orden de 25 de septiembre de 1957, según certificación que se adjuntaba; que el repetido Colegio, como se colige de las certificaciones acompañadas, se halla autorizado para la primera enseñanza, pero también se preparan algunos alumnos de segunda en forma de enseñanza libre; el volumen actual del mismo giraba alrededor de cincuenta alumnos, según resultaba del cuaderno escolar, y del acta notarial que se adjuntaba de fecha 27 de agosto de 1957; acompañando las certificaciones aludidas expedidas por la Delegación de Enseñanza Primaria y por la Inspección, de fechas, ambas, de 21 de marzo de 1958, así como acta notarial aludida de 27 de agosto de 1957, y certificación de nacimiento de doña María del Carmen Solla Castro, hija legítima de la demandante.

Sexto. Que el demandado, en el local arrendado, tiene instalado un Colegio que dedica a Primera Enseñanza, y si bien tiene, según noticias de esta parte, alumnos de segunda enseñanza, lo hace también como enseñanza libre, por no estar autorizado para esta clase de enseñanza, habida cuenta de que carece de dirección y profesorado universitario; teniendo noticias también de que figura a nombre de la esposa del demandado, y en las propias dependencias arrendadas el señor Corral tiene su propia vivienda, que comparte con su familia.

Séptimo. Que en juicio de cognición seguido ante el Juzgado Comarcal de Carballino, y que culminó en sentencia dictada por el Juzgado superior en grado de apelación de fecha 27 de octubre de 1955, se apreció una excepción de incompetencia, considerando que el contrato a que también se contrae la presente acción, constituye unanimidad y había de calificarse en su conjunto como local de negocio; acompañando certificación expedida por el Secretario del Juzgado Comarcal.

Octavo. Que con fecha 19 de enero de 1957 se presentó ante el Juzgado Comarcal referido demanda de conciliación, que en concepto de requerimiento previo se interpuso contra el actual demandado, y como en dicho acto no se convino entre las partes respecto a la cuantía de la indemnización a satisfacer, en su caso, por el desaloje, se instó también por esta parte la constitución de la Junta de Estimación y fijación por ésta de la indemnización que habría de abonarse por dicho concepto; señalamiento que tuvo lugar, cual así resultaba de certificación que se acompañaba y a la que se remitía esta parte, en la cifra de 40.000 pesetas; que fijada de esta suerte la indemnización, teniendo en cuenta que es un presupuesto del ejercicio de la presente acción resolutoria, esta parte reprodujo el requerimiento con inserción de la cantidad fijada y que en ese acto solamente se ofreció, cuyo acto conciliatorio tuvo lugar ante el Juzgado Comarcal mencionado en 1 de marzo de 1957, del que se adjuntaba certificación. Invocó los fundamentos de derecho que consideró de aplicación y suplicó que en definitiva se dictara sentencia estimando la acción ejercitada y apreciando las causas de necesidad invocadas, conjunta o alternativamente, declarar resuelto el contrato de arrendamiento a que se contraía la presente demanda y se concreta en el hecho segundo de la misma, y condenar al demandado a estar y pasar por la anterior declaración, así como a desalojar en los términos legales y dejar a disposición de la accionante los locales que constituyen objeto de dicho contrato, a fin de que la hija de aquella, doña María del Carmen, pueda instalar en aquellos el colegio de que es propietaria titular, y alternativa o conjuntamente, instalar asimismo la actora su propia vivienda, con apercibimiento de lanzamiento en otro caso; así como declarar que a dicho arrendatario demandado procede indemnizarle para tal desaloje con la mitad de la cantidad fijada por la Junta de Estimación y a que se alude en esta misma demanda, o, en otro caso, con la totalidad fijada de no estimarse dicha reducción, todo ello con condena especial en costas al referido demandado.

CONSIDERANDO que admitida a trámite la demanda y emplazado el demandado don Juan Corral Pajariño, se personó en los autos, representado por el Procurador don Martín Alpiche Justo, quien con escrito de fecha 15 de mayo de 1958, contestó y se opuso a dicha demanda, exponiendo los siguientes hechos:

Primero. Que alegaba en primer lugar que la parte actora no había cumplido lo que preceptúa el párrafo tercero del artículo setenta de la Ley de Arrendamientos Urbanos, puesto que, incluso partiendo de los datos que ella aportaba en su demanda, la autorización definitiva para que pudiera funcionar el Colegio «María Auxiliadora» fué concedida por Orden ministerial de 25 de septiembre de 1957 («Boletín Oficial» del Ministerio de 14 de octubre del mismo año); y entre esta fecha y la del requerimiento, no sólo no media el año que previene la Ley, sino que aún se hizo —18 de marzo de 1957, fecha del acto conciliatorio en que tal requerimiento se hizo— antes de haber obtenido la autorización legal que daba carta de nacimiento al meritado Colegio; este requisito que preceptúa el citado ar-

tículo 70 es por expresa declaración de la Ley especial para que proceda la causa de excepción a la prórroga que invoca la parte actora; que en cuanto a la autorización concedida por Orden a la Dirección General de Enseñanza Primaria de fecha 5 de enero de 1956, dado su carácter provisional y limitado a un año, no surte efecto; tanto más que el 5 de enero del año siguiente, o sea, del año 1957, había caducado, quedando la misma sin validez por su propio carácter y contenido limitado al término de un año.

Segundo. Que la parte demandante requirió al demandado para que diese por resuelto o extinguido el contrato de arrendamiento en cuestión, alegando como causas de necesidad las dos siguientes: la pretensión de ampliar por parte de su hija María del Carmen Solla Castro el Colegio, y la necesidad de ocupación e instalación por la demandante de su vivienda en un piso de planta alta, debido a su estado de salud; causa ésta que se alega por la demandante, como causa propia y a mayor abundamiento; que estas dos causas de necesidad que pretende invocar la parte actora son infundadas o ilegales, y además antitéticas y contradictorias, como se ve con sólo tener en cuenta que una se refiere a los locales de negocio y la otra a las viviendas, lo que, en realidad, las hace incompatibles en sí y las anula; y por otra parte, la ilegitimidad y falta de fundamento de la primera causa se pone de manifiesto teniendo en cuenta la Orden de 15 de noviembre de 1945 («Boletín Oficial» de 12 de diciembre), disposición segunda, apartado C, que exige para el que solicita autorización para la apertura y funcionamiento de una escuela de Enseñanza Primaria no estatal, que la instancia ha de ir acompañada de dos ejemplares del plano a escala del local de escuela, con certificación de la autoridad municipal, en la que se asevere que tal local reúne los requisitos reglamentarios, exigiéndose asimismo, sigue diciendo la disposición tercera, informe de la Junta Municipal de Enseñanza Primaria en el mismo sentido; por consiguiente, es incontestable que el local o locales para los que fué concedida la autorización para la instalación del Colegio reúnen aquellos requisitos, cosa que ya no puede afirmarse «a priori» de otros locales que arbitrariamente se destinan a aquel fin o se pretenden destinar por la parte demandante, pues solamente la autoridad administrativa es quien, previo el oportuno expediente, tiene competencia para hacer tal declaración de aptitud de un local que se proyecta destinar a escuela, y en cuanto a la ilegalidad y falta de fundamento de la causa segunda alegada por la demandante, basada en su estado de salud, se pone de manifiesto con sólo tener en cuenta el certificado médico en que pretende apoyarse, que puede calificarse de extemporáneo, por cuanto se refiere a una fecha ya remota, que no se puede tomar ahora en consideración, dado su mismo contenido; tratándose, además, de un certificado expedido a instancia de parte interesada, y en el cual, además de atribuir a la demandante un cuadro patológico más o menos se concluye con una lógica muy forzada, diciendo que «por todas estas circunstancias le está recomendado vivir en un piso alto»; que ya se comprende que, atendiendo a este certificado médico, que aquí no se trata de ninguna necesidad, sino de una simple recomendación, aparte de que aquel certificado no se refiere concretamente al piso de demanda, sino que se habla en abstracto, lo cual, evidentemente, no excluye la posibilidad de que determinados pisos altos —entre los que pueden estar el de la demanda— le sean menos recomendable que el que viene ocupando, el cual, por otra parte, bien pudiera ser el que mejores condiciones reúne, puesto que el aludido certificado médico para nada se refiere al mismo.

Tercero. Que de lo dicho se desprende de una manera incontestable, como en el presente caso no existe necesidad de ocupación para su hija María del Carmen Solla Castro de dichos locales para instalar el Colegio de que la misma se dice titular, por cuanto tal Colegio debe de estar instalado debidamente, ya que en otro caso no sería autorizado por la autoridad competente, y tampoco existe la necesidad de ocupación e instalación por la demandante de su vivienda en el piso de planta alta que disfruta el demandado, ya que el médico únicamente se limitó a hacerle una simple recomendación en abstracto, sin referir para nada ni al piso que ella ocupa ni al piso que pretende ocupar de tal manera.

Cuarto. Que el contenido de los hechos primero, segundo, tercero y cuarto de la demanda contienen una narración más o menos caprichosa y arbitraria, con el ánimo de impresionar, por lo cual no se reparó en dramatizar las cosas más de lo normal, sin que la parte demandante consiga otro resultado que poner en evidencia la falta de razón legal de su pretensión, como se puede ver de manera incontestable, teniendo en cuenta los únicos hechos ciertos sobre este particular, que son los siguientes: la demandante, de buena posición económica, cedió en arrendamiento al demandado los locales que se especifican y concretan en el contrato que se suscribió al efecto, reservándose para sí y sus hijos las dependencias que por su orientación y demás circunstancias le resultaban más convenientes y reunían mejores condiciones; desde entonces las necesidades familiares no sólo no aumentaron, sino que, incluso, disminuyeron, por haberse ausentado hace ya varios años para América el único hijo varón que había en la familia.

Quinto. Que el hecho quinto de la demanda descubre cómo la parte actora no repara en incular y violar las disposiciones que regulan la enseñanza primaria, para, de esta manera, suponer artificiosamente unos hechos siempre infundados, en los que intenta apoyar su demanda; ya dijo esta parte cómo las disposiciones administrativas conceden la autorización para el ejercicio de la enseñanza privada, entre otros requisitos como la visita del local en que la misma se ha de ejercer, sin que, por lo tanto, se pueda cambiar, trasladar o varias, si no es con la autorización correspondiente; por otra parte, y según dispone el artículo 20 en su párrafo segundo de la nueva Ley de Educación Primaria: La Escuela, a partir del segundo período —caso de la actora— será de niñas o de niños, con locales distintos y a cargo de Maestros o Maestras, respectivamente, de tal manera que las Escuelas mixtas no se autorizarán si no es excepcionalmente, caso en el que no se encuentra la demandante. Así, pues, la hija de la actora es evidente que sólo se le podría conceder una autorización para una Escuela de niñas; pero la actora, para simular un número extraordinario de alumnos, no repara, en contra de lo que dispone la Ley, no admitir niños y niñas, sin que se le ocurra otro recurso para soslayar aquel inconveniente legal, que decir que «concorre con ella un Maestro nacional, Gerardo Moldes Ceregado, para el que pretende los locales que disfruta el demandado, simulando así una necesidad que bajo ningún pretexto existe; ignorando esta parte que el señor Moldes Ceregado sea Maestro nacional, por lo cual lo negaba, mientras no se demostrase en legal forma» pero en todo caso este señor no estaba autorizado por la autoridad competente para ejercer la profesión de Maestro libre en el Colegio de la hija de la actora; y otro tanto podía decirse de don Aurelio Alvarez Torres, que se menciona en el acta notarial; en cuanto a don Julio Rodríguez, a que se hace referencia en el acto conciliatorio, éste da clases en el Colegio del demandado.

Sexto. Que la demandante, para simular a toda costa una necesidad que no existe, llega hasta el extremo, incluso en contra de la Ley, de pretender montar un colegio para su hija y para el señor Moldes Cea —el cual no es su descendiente— quienes se proponían, según expresamente dice la actora, a preparar alumnos para la segunda enseñanza, pese a no estar facultados para ello; destacando más este plan de la parte demandante, de fingir aquella necesidad, en el acta notarial presentada con la demanda, levantada por el Notario don José Luis García Valcárcel el día 26 de agosto de 1957, siendo de destacar que el 28 de agosto, en conformidad con lo que dispone el artículo 41 de la Ley de Enseñanza Primaria de 17 de julio de 1945, no es día lectivo, por cuanto cae en la época correspondiente a las vacaciones de verano para la enseñanza primaria, lo mismo oficial que privada, ya que el artículo 27 de aquella Ley así se lo impone a las escuelas que tienen este carácter privado; pero, además, los niños que aparecen allí, según el Notario, son solamente diez niñas, los demás, y en mucha mayor cantidad, son niños, y ya se sabe que la Ley no autoriza las escuelas mixtas al frente de las que se encuentra una Maestra, y ya se ha dicho que no existe Maestro alguno autorizado para regentar aquella escuela y, por lo tanto, es evidente que se infringe la Ley si se admiten niños en tal escuela. Por consiguiente, estos hechos que la parte actora finge, simula y prepara al margen de la Ley, nunca pueden servir de base para acreditar una necesidad a la que la Ley tanta trascendencia le reconoce.

Séptimo. Que el Colegio sostenido por el demandado viene, según es público y notorio en Carballino, desarrollando una labor meritoria, no sólo por la cantidad de alumnos que asisten a sus clases, sino también por el aprovechamiento con que lo hacen. Citó los fundamentos de derecho que estimó pertinentes y suplicó que se dictara sentencia en su día, desestimando la demanda con expresa imposición de costas a la demandante.

RESULTANDO que recibido el juicio a prueba, se practicó a instancia de la demandante la de confesión judicial del demandado, documental, de reconocimiento judicial y testifical; y a instancia del demandado, se practicó la documental y de reconocimiento judicial, y unidas las pruebas a los autos y celebrada vista, acordó el Juzgado, para mejor proveer y con suspensión del término para dictar sentencia, recabar de la Delegación Administrativa de Educación Nacional de la provincia de Orense certificación comprensiva de los extremos siguientes: a) instancia presentada por doña Carmen Solla Castro solicitando autorización para la apertura y funcionamiento del Colegio de Enseñanza Primaria privada denominado «María Auxiliadora», establecido en la avenida de Calvo Sotelo, número 9, de Carballino; b) declaración sobre la organización de la Escuela, con arreglo al modelo oficialmente establecido; c) características del local Escuela a la vista del plano que ha debido acompañarse a la instancia, expresando especialmente el número de aulas y dimensiones de las mismas, y los demás departamentos o terrenos de uso pedagógico; d) certificado de las autoridades municipales de que aquellos reúnen los requisitos reglamentarios de seguridad e higiene; y e) informe de la Junta Municipal de Enseñanza Primaria en el particular relativo a la adecuación del local para el servicio de la enseñanza y exactitud del plano presentado en el expediente. Interesando igualmente otra certificación del Jefe de la Sección de Enseñanza Privada del Ministerio de Educación Nacional, en la que se incluyera literalmente el informe elevado a la Dirección General de Enseñanza Profesional por la Inspección Profesional, con relación al Colegio de que se trata, en cumplimiento de lo dispuesto en el arti-

culo séptimo de la Orden ministerial de fecha 15 de noviembre de 1945:

RESULTANDO que recibidos los documentos interesados para mejor proveer y levantada la suspensión acordada, el Juez de Primera Instancia del Juzgado de Carballino, con fecha 18 de agosto de 1958, dictó sentencia por la que desestimando la demanda rectora de las presentes actuaciones, absolvió al demandado, con expresa condena de la accionante al pago de las costas causadas:

RESULTANDO que interpuesta apelación contra dicha sentencia del Juez por la demandante doña María Castro González, se admitió en ambos efectos, y sustanciada la alzada por sus trámites de intervención del demandado apelado, la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña, con fecha 30 de mayo de 1959, dictó sentencia por la cual, revocando la dictada en 13 de agosto de 1958 por el Juzgado de Primera Instancia de Carballino, y en su lugar estimando la pretensión formulada por doña María Castro González, declaró resuelto el contrato de arrendamiento de la casa sita en la calle de Calvo Sotelo de la referida villa, otorgado en 14 de septiembre de 1942 y a que se refiere la demanda, y en virtud de dicha resolución, condenó al demandado don Juan Corral Pajariño a que desaloje el inmueble en el término legal, bajo apercibimiento de ser lanzado a su costa si no lo verifica, previa la indemnización de 20.000 pesetas; imponiendo al demandado las costas de la primera instancia, y no hizo expresa condena de las causadas en la segunda:

RESULTANDO que el Procurador don Manuel Antón Garrido, en nombre de don Juan Corral Pajariño, ha interpuesto ante este Tribunal Supremo recurso de injusticia notoria, fundado en las causas tercera y cuarta del artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos por los siguientes motivos:

Primero. Injusticia notoria por manifiesto error en la apreciación de la prueba cuando se acredite por la documental o pericial que obre en los autos (causa cuarta del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos); y se alega que el denegado examen de las sentencias dictadas por el Juzgado de Primera Instancia de Carballino y por la Sala Segunda de la Audiencia Territorial de La Coruña, en relación con la prueba practicada en autos que condujeron a fallos contradictorios, lleva a la apreciación de la causa invocada respecto a la sentencia objeto de este recurso, o sea, a la de la Audiencia: que en la demanda se alegan conjunta y alternativamente dos causas de necesidad distinta, o sea, que los locales objetos del arrendamiento los precisa la hija de la demandante doña María del Carmen Solla Castro para instalar el Colegio de Enseñanza de que es propietaria titular en la villa de Carballino, y que la propia demandante tiene que instalar su vivienda en el piso primero de la casa objeto del arrendamiento. A su vez, la primera de aquellas causas aparece dividida en dos: insuficiencia de local en que viene funcionando el Colegio de la propiedad de doña María del Carmen Solla, o falta de adecuación de dicho local y necesidad de ampliar éste. Examina el recurrente tales causas a través del resultado de la prueba y hace constar: la demandante cedió en arrendamiento al demandado, mediante la renta mensual de 400 pesetas, el sótano, la mitad de la planta baja que da a la calle de Calvo Sotelo y los pisos primero y segundo de la casa de autos, pactándose que el sótano había de ser destinado para bodegas y leñeras; la planta baja y el primer piso, para salas de estudio de la academia «Isabel la Católica», y el piso segundo, para vivienda del arrendatario y su familia. La diligencia de reconocimiento judicial que obra al folio 43, en relación con el plano acompañado por la demandante, que figura al folio tres, acreditan que la de-

mandante únicamente se reservó en la fecha en que se hizo el contrato de arrendamiento el resto de la planta baja de la citada casa, y habilitó ese resto para vivienda suya y de sus tres hijas, como resulta de los hechos tercero y cuarto de la demanda. Siguiendo por el orden que se hace en la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, el examen de los documentos que figuran en los autos, se encuentra asimismo la certificación unida a los folios 75 y 76, de la que aparece que, en el mes de diciembre de 1955, doña María del Carmen Solla elevó una instancia a la Dirección General de Enseñanza Primaria, a fin de que se le concediese autorización para la apertura de un colegio en Carballino, exponiendo al efecto que disponía de local de su propiedad, bien situado y con buenas condiciones higiénico-pedagógicas, y acompañaba un plano, haciendo constar que constaba de tres aulas, «water», pasillo, ropero y «hall», afirmando la idoneidad de dicho local y ratificando tal idoneidad una certificación expedida por el Alcalde del Ayuntamiento de Carballino, según informe de los respectivos técnicos; este local es precisamente el que se reservó la arrendadora para sí, en la citada casa de la calle de Calvo Sotelo, cuyo resto es objeto del contrato de arrendamiento a que se refiere la acción judicial entablada. Pues bien, a la vista de la documentación que presentó doña María del Carmen, la Dirección General de Enseñanza Primaria concedió la autorización solicitada con carácter provisional, durante el plazo de un año. Inició el Colegio sus actividades y, naturalmente, como consecuencia de un acto propio de la voluntad de la arrendadora, doña María Castro, quedó reducida su vivienda a una sola habitación, a parte de la cocina y despensa, porque el resto de cuanto se había reservado le cedió a su hija para instalación del Colegio; no pudiendo hablarse, por tanto, de causa de necesidad, ya que ésta fue provocada por la propia arrendadora y su hija en beneficio propio, aunque, al parecer, con el ánimo preconcebido del ejercicio de la pretensión que la lugar a estos autos; que en 19 de enero de 1957, o sea al año aproximadamente de la fecha en que el funcionamiento del Colegio fue autorizado, se practicó el requerimiento de denegación de prórroga a que se refiere el número segundo del artículo 70 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, a medio de demanda conciliatoria, y en el mes de febrero siguiente fue solicitada la constitución de la Junta de Estimación, la cual, en reunión celebrada el día 23 del mismo mes, fijó en 40.000 pesetas la cantidad, que en concepto de indemnización se debía abonar al hoy recurrente. Que figura al folio 77 el informe que la Inspección de Enseñanza Primaria de Orense elevó a la Dirección General en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 72 de la Orden de 15 de noviembre de 1945, manifestando que el Colegio «María Auxiliadora» venía funcionando con toda normalidad en el local en que provisionalmente fue autorizado, por lo que no existía inconveniente alguno para que fuera elevada a definitiva la autorización, y, en efecto, por Orden ministerial de 25 de septiembre de 1957, se acordó elevar a definitiva la autorización provisional para el funcionamiento de Colegio; es decir, se ratificó oficialmente que el local reunía las condiciones legales exigidas; estima el recurrente que con la cita de los folios que deja reseñados queda acreditado el error en que la Sala sentenciadora incurrió en el primero de los Considerandos de la sentencia recurrida, al decir que la arrendadora necesita la vivienda, para que ocupen el local de negocio sus descendientes legítimos, puesto que las habitaciones destinadas a colegio queda probado que son las mismas a que se refieren los planos y documentos, merced a los cuales no sólo se concedió autorización provisional para la apertura de tal Co-

legio, sino que aun después de practicadas cuantas diligencias de orden formal fueron precisas, entre las cuales destaca el informe de la Inspección de que se deja hecho mérito, fue elevada a definitiva aquella autorización provisional, es decir, tiene local bastante para la instalación del Colegio la hija de la recurrida, o como dice el Juzgador de instancia, que es quien en realidad tiene conocimiento directo del local, y más después de practicada la diligencia de reconocimiento judicial que obra al folio 43, en el Considerando cuarto de la sentencia dictada en Primera Instancia, que transcribe el recurrente; estimando que por la documental que obra en autos y que relacionada queda, se acredita el manifiesto error al apreciar la prueba en que incurre la Sala sentenciadora, no debiendo olvidarse, por otra parte, que, como se recoge también en el quinto de los Considerandos de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, la necesidad de justificar el negocio ha quedado sin justificar, pues ni siquiera llegó a practicarse prueba con tal finalidad, y, además, en principio, dice el Juez, no resulta razonable, «pues no se concibe que el llevar el Colegio un año funcionando, y cuando aún todavía no se había obtenido autorización definitiva de la Dirección General correspondiente, ya hubiera surgido la necesidad de ampliarlo», que la otra causa invocada como de necesidad, tampoco es debidamente apreciable por la Sala sentenciadora, sino que también incurre en ésta el manifiesto error que constituye la causa cuarta del artículo 136: en el hecho quinto de la demanda, la demandante expresa, y por tanto reconoce, que en el mes de enero de 1956 cedió a su hija Carmen las tres principales habitaciones del resto de la casa objeto del contrato, que constituía la morada de la parte actora; es decir, que ésta, por su propia voluntad, prescindía de tales habitaciones, a fin de que su hija pueda instalar el Colegio antes referido: lo que induce a presumir que consideraba suficiente para su vivienda las dependencias que se reservó, sin que conste que con posterioridad se haya producido alteración alguna de circunstancias que pudieran desvirtuar tal acto propio de la arrendadora; que la sentencia recurrida prescinde en absoluto de este acto de voluntad de la actora para decir que considera insuficientes estas habitaciones, pero para ello prescinde en dicho hecho quinto de la demanda, y sin tener en cuenta, no sólo cuanto se ha expresado, sino que esta necesidad ha sido creada artificiosamente y no puede por ello, en forma alguna, tener repercusión en este pleito, en caso de ser cierta tal necesidad, que tampoco ha sido probado que lo sea; pero es realmente inadmisibles ceder unas habitaciones a una hija para que instale un local de negocio y manifestar después que, como las que se ha quedado son insuficientes, ello motiva la denegación de prórroga; esto, como dice el Juzgador de instancia, equivaldría a tanto como a facilitar que fuera burlada la Ley que no aparece tampoco probada la necesidad de trasladar la vivienda la actora, por cuanto aportaba como prueba única una certificación que obra a los folios 62 y 63 de los autos denegados por el Juez de instancia que tenga valor alguno a efectos probatorios, ya que fue expedida sin intervención alguna de la parte demandada y al margen por completo del proceso «carece en absoluto de las garantías que representan las normas estatuidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil relativamente a la prueba pericial, no se refiere concretamente a la causa de la litis, constituye únicamente una simple recomendación, y el fundamento de tal recomendación, ni se razona con la debida amplitud, ni siquiera aparece claro»; es decir, concretamente, nos encontramos, no con causas de necesidad, sino más bien con meros deseos o conveniencias de la parte actora, que nunca han tenido aco-

gida en la legislación de Arrendamientos Urbanos, y son rechazados por la doctrina sentada por esta Sala; resultando, por tanto, infringido por la sentencia recurrida lo dispuesto en el artículo 70 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, puesto que no solamente no se ha justificado debidamente la necesidad de la ocupación, sino expresado solamente el deseo o la conveniencia para el arrendador de ampliar su negocio, que aunque tampoco justificado, pues ni siquiera ha sido objeto de prueba, nunca puede ser estimado como causa bastante para denegar la prórroga del contrato, y se ha infringido también lo prevenido en el apartado primero del artículo 72 de la propia Ley, pues tampoco se ha justificado la necesidad de la vivienda, y

Segundo. Fundado en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; alegando que, realmente, la invocación de esta causa es «ad cautelam» y para el caso de que esta Sala no acoja las razones apuntadas en el motivo anterior que constituyen, a juicio del recurrente, la base del recurso. Ahora bien, para el caso de que tal motivo no prosperara, es indudable que la sentencia recurrida infringe lo dispuesto en los artículos 73, 65, 70, número cuatro, y disposición transitoria décima de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, y especialmente lo dispuesto en el número cuatro del artículo ciento cincuenta y dos de la propia Ley. Al folio 16 de los autos figura el acta de la Junta de Estimación, en la que se expresa que se fija en 40.000 pesetas la cantidad que la propietaria doña María Castro González debe abonar al inquilino don Juan Corral Pajariño, a los efectos del artículo 73, caso segundo, en relación con el caso primero del artículo 72 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 152 caso cuarto, de la propia Ley. La Sala sentenciadora reduce a la mitad el importe de tal indemnización, a juicio del recurrente con evidente infracción de los preceptos citados: el número cuatro del artículo 152 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, dispone que las resoluciones que dicte la Junta de Estimación, en sus respectivos casos, serán definitivas y ejecutorias, sin ulterior recurso, pero podrán ser impugnadas en el juicio declarativo correspondiente. La parte actora no sólo no la impugnó en este caso la resolución de la Junta de Estimación, sino que formuló en forma alternativa una petición respecto al abono de la indemnización acordada por la misma. La Sala estimó, sin seguirse el juicio declarativo correspondiente, que debe abonarse solamente la suma de 20.000 pesetas, partiendo para ello de un supuesto equivocado: invoca la Sala la disposición transitoria décima y lo prevenido en los artículos 73, 70, número cuatro y 65 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; la aplicación de estos preceptos (que así resultan infringidos) conduce precisamente al resultado contrario al que la Sala llega; la citada disposición transitoria permite que, en caso de que se reúnan las circunstancias prevenidas en la causa primera del artículo 72 y se cumplan los requisitos exigidos en los números 63, 64, 65, 67, 68, 73, párrafos primero, segundo y 74 (ya se ha visto antes que no se han cumplido) podrá el arrendador negarse a la prórroga del contrato, con las siguientes modificaciones: b) El artículo 65 será de aplicación, salvo en lo relativo a la indemnización que percibirá el arrendatario, la cual se establecerá según lo dispuesto en los artículos 70, núm. 4, o, en su caso, 73, párrafos 4.º y siguientes, cuyos preceptos se aplicarán, sin otra modificación que en cuanto al plazo que deberá acuparse el local, para lo cual se estará a la prevenido en el artículo 68. El artículo 70, número cuatro, establece como requisito para que proceda la primera causa de excepción a la prórroga que el arrendatario sea indemnizado por el arrendador en la

cuantía que libremente convengan, y de no haber acuerdo en la forma que establece el artículo 73, párrafo tercero, salvo que se tratase de arrendamiento comprendido en el párrafo segundo del artículo quinto, en que la indemnización será de dos anualidades de renta (no es aplicable en este caso); y el párrafo tercero del artículo 65, que, a juicio del recurrente, es inacuerdo se determinará el importe por la Junta de Estimación; que actuando como actuó la Junta de Estimación, nunca la Sala podría modificar sin el previo juicio declarativo el resultado de la estimación, de acuerdo con la doctrina que se ha hecho mérito, bien que para hacerlo acude a la disposición contenida en el artículo 75, que, a juicio del recurrente, es inaplicable para este caso; y aunque lo fuera, tampoco podría la Sala reducir a la mitad el importe de la indemnización fijada; el artículo 65 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece la forma en que debe practicarse el requerimiento por el arrendador y dispone las consecuencias de la conducta que siga el inquilino en cuanto a que conteste, o no, respecto a la aceptación de la denegación de prórroga; sólo para el caso de que no conteste dentro del plazo de treinta días podrá el arrendador anticipar el ejercicio de su acción, presentando su demanda transcurridos seis meses desde la fecha del requerimiento, y agrega el precepto: «entendiéndose además reducida a la mitad la indemnización que pudiera corresponderle».—La conducta del inquilino: Al folio 17 de los autos figura la certificación del acto conciliatorio, mediante el cual se practicó el requerimiento de denegación de prórroga, y en el propio acto el inquilino comparece y contesta, es decir, cumple el requisito señalado en el artículo 65; no puede, por tanto, reducirse la indemnización a la mitad de la fijada por la Junta de Estimación; que la interpretación que da al número cuatro del artículo 73 es también equivocada, pues se remite al caso previsto en el número primero del propio precepto, es decir, cuando medie acuerdo entre arrendador y arrendatario, aunque la indemnización haya de ser fijada por la Junta de Estimación, estableciéndose entonces el plazo para el pago y para que el arrendatario desaloje el local, supuestos completamente distintos a aquellos que se recogen en la sentencia recurrida.

RESULTANDO que admitido el recurso y conferido al Procurador don Mauro Fermín García-Ochoa, en representación de la recurrida doña María Castro González, el traslado prevenido en el artículo 139 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, lo evacuó, impugnando por escrito dicho recurso, oponiendo al primero de sus motivos que es inoperante el mismo, porque la prueba documental no refina las condiciones precisas para demostrar tal error: a) La causa alegada número cuatro del artículo 136, concreta los elementos probatorios que pueden suscitarse para atestiguar el repetido error, «la documental o pericial «obrante en autos», y con ello se excluyen las declaraciones testimoniales, la confesión misma de las partes, y asimismo el reconocimiento judicial como tal documental a estos efectos (sentencia de 18 de mayo de 1953); b) que dentro de la prueba documental se requiere que sea auténtica en cuanto al contenido mismo que ha de servir de base al recurso; y no lo es la que invoca el recurrente, concretada a un informe de la Inspección de Primera Enseñanza de Orense y a una solicitud de autorización para instalación del Colegio suscrita por la hija de la demandante, pues tales documentos son auténticos en cuanto a su existencia y de que efectivamente obran en el expediente, pero no lo son, como es obvio, respecto a lo que en ellos se manifiesta, lo cual sólo constituye, y en lo que al informe se refiere, una apreciación más o menos benévola y usual dada a unos fines singulares y muy distintos a los de la li-

tit; y en cuanto a la instancia de la hija de la actora, claramente formularia, objetivamente sólo puede tener la significación particular, y subjetivamente dado su parentesco con la demandante, analogía con una confesión extrajudicial: c) que el error, como dice la jurisprudencia, ha de ser ostensible, patente y claro (sentencias de 20 de marzo, 18 de abril, 5 de mayo y trece de junio de 1950 y otras) que origine una notoria injusticia, y ha de resultar directamente sin razonamientos ni deducciones (sentencia de 16 de mayo de 1959); d) que como los documentos que invoca el recurrente, sólo constituyen antecedentes de un expediente administrativo con unas apreciaciones dadas en función de unos fines peculiares, es claro que tal criterio no puede sustituir el del Tribunal «a quo», y menos por el del recurrente, cuyo Tribunal sentenciador, dentro de su jurisdicción ha examinado, no sólo los aludidos antecedentes, sino que conjugando toda la prueba, expresamente manifiesta que los locales son notoriamente insuficientes; y esta apreciación propia, dada en función precisamente a la dilucidación de esta litis, con esa amplitud de medios de prueba que de los autos, se desprende, no puede destruirse, como pretende el recurrente con aquellos elementos singulares, que además, como ya queda destacado, no reúnen los requisitos esenciales para ser tenidos en cuenta en este recurso; dice al efecto la sentencia de este Tribunal de 20 de diciembre de 1951, que «no es posible en recursos de la naturaleza del presente deducir de un elemento aislado de prueba, lo contrario de lo por la Sala establecido»; igual doctrina, entre otras muchas, las de 20 de enero de 1953 y 1 de julio de 1954, expresándose en la última que cuando el juzgador aprecie en conjunto la prueba, no es dable limitar la impugnación a un elemento aislado de la misma, dividiendo las que, para formar juicio, tuvo en cuenta aquél; que es también doctrina jurisprudencial que la facultad privativa y soberana que corresponde a esta jurisdicción de apreciar directamente los hechos que examina, no puede desvirtuarse o interferirse con apreciaciones que vengan de otras jurisdicciones, e incluso la sentencia de 9 de junio de 1959 reafirma esa independencia de criterio con relación a la jurisdicción penal, por «ser distintas—dice— las actuaciones de carácter criminal de las de índole civil, y diferentes la forma de enjuiciar en una y otra jurisdicción»; que los precedentes administrativos que invoca el recurrente, lo más que podían tener eran el carácter de prueba indiciaria (sentencia de 22 de abril de 1959) para conjugarse con el resto de la prueba, pero no en un recurso como el que se impugna, sino por el Tribunal «a quo», como así, efectivamente, ha hecho de forma expresa, pero nunca invocarla como auténtica para fundamentar en el recurso un supuesto error manifiesto; e) finalmente, son inoperantes las consideraciones que en el mismo motivo formula el recurrente en realidad con la realidad o simulación de la necesidad, porque tales consideraciones no pueden tener cauce por el número cuatro, sino que habían de tenerlo por la causa tres del mismo artículo 136, y ya por esta razón queda vedada su dilucidación en este recurso, y si bien releva a esta parte de ocuparse de tales aspectos en el apartado siguiente, lo hará esquemáticamente para destacar la justicia notoria de la acción ejercitada.

B) Que la improcedencia del recurso resulta de los aludidos aspectos, que aunque escapan a los límites del mismo, a mayor abundamiento destaca el impugnante: a) que las condiciones de superficie de los locales destinados para colegio por la hija de la actora, resultan patentizados en el croquis incorporado a los autos por la demandante, y basta la simple consideración de la superficie de dichas dependencias en relación con el

número de alumnos que asisten a las clases, para obtener la firme y decidida convicción de la insuficiencia de dichos locales, bastando decir además que las disposiciones vigentes sobre condiciones mínimas de Escuelas de Primera Enseñanza Primaria (Orden Ministerial de 28 de julio de 1934, apartado VI, que desarrolla Decreto de 7 de junio de 1933, artículo octavo), establecen una superficie mínima por alumno de un metro veinticinco decímetros cuadrados, lo que quiere decir que para cuarenta y seis alumnos —número que admite la sentencia del Juzgado y al que se remite el recurrente— se precisa, en total, una superficie de cincuenta y siete metros cincuenta decímetros cuadrados, y es lo cierto que la superficie total de las tres (habitaciones) dependencias, números uno, dos y cuatro del croquis, alcanzan solamente a veintisiete metros cuarenta y siete decímetros cuadrados, lo que representa una superficie por alumno de cincuenta y nueve decímetros cuadrados; b) que en la demanda se hace constar de forma alternativa o conjunta, la necesidad derivada de la vivienda de la actora, cuanto que actualmente tienen que habitar con sus tres hijas en una sola habitación de reducidas dimensiones e interior, y por ello es claro que cuando menos habría de apreciarse que simultáneamente a la ubicación del Colegio y de la vivienda en ese bajo, justifica perentoriamente la necesidad de traslado del Colegio, o, en otro caso, de la vivienda; c) que la pretensión que se postula en esta litis arranca primeramente de la necesidad inicial de instalación de ese Colegio, como único medio de vida de la familia de la actora, y su establecimiento no responde a un capricho ni a una mera conveniencia, y así resulta: Primero. La demandante vive con sus tres hijas, dos de las cuales son tituladas, y las tres aptas para la enseñanza, y por ello centraron en la docencia su medio de vida: el que hubieran reducido su vivienda para instalar el Colegio es un acto implicado por la necesidad imperiosa y el deseo legítimo de vivir con el propio trabajo, y no es lícito pensar que al quedarse la demandante con una sola habitación supone que es suficiente, cuanto que esa deducción se opone a la realidad física evidente e indiscutible, y sólo en aras de la necesidad se llega a ese extremo; segundo, que el repetido Colegio se instaló durante la vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos anterior, y en ésta, en el apartado b) del artículo 90, se exigía para que fuese viable la acción negatoria por necesidad que el que aspirase a ocupar el local se hallase establecido con un año de antelación en local que ocupe a título de arrendatario, y es lo cierto que el referido Colegio se instaló en local propio, con lo cual claro queda que la demandante no trataba de preparar una acción resolutoria, y si después lo ha hecho, ha sido porque la marcha positiva de esa actividad docente y la modificación legal de aquella exigencia, hizo posible y necesario su ejercicio.

Tercero. Que descarta, si también toda idea de simulación, la marcha próspera e ininterrumpida del repetido Colegio, con la atención diaria y constante que una actividad de ese tipo requiere y que no se puede improvisar, e incluso existe en autos acta notarial demostrativa, además de la testifical, de que en pleno verano dicho Colegio desarrollaba sus actividades, lo que deja bien patente esa realidad y exigencia de su instalación.

Al motivo segundo del recurso se opone que la referencia que hace expresamente la disposición transitoria décima, en el supuesto que contempla, a la aplicación del artículo 65, obliga a su aplicación, sin otra restricción que la que expresamente exceptuona el precepto, que es el particular relativo a la forma y cuantía de fijación de la indemnización, para lo que se remite al sistema de los locales de negocio, mediante la Junta de Es-

timación, pero ya el mecanismo concerniente a la procedencia o extinción de ese derecho debe aplicarse el régimen del expresado artículo 65; y dentro de ese precepto es claro que la falta de contestación del arrendatario dentro del término de los treinta días, opera la pérdida a toda indemnización, y en este orden no puede estimarse que la simple negativa equivale a una contestación razonada, cual explícitamente exige dicho precepto, para que se mantenga el derecho de indemnización.

VISTO siendo Ponente el Magistrado don Luis Vacas Andino:

CONSIDERANDO que el primer motivo del recurso se ampara en la causa cuarta del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y de los documentos que se invocan para fundarlo obrantes a los folios 75, 76, 77 y cuatro de los autos de primera instancia, resulta que la parte recurrida solicitó de la Dirección General de Enseñanza Primaria autorización para el funcionamiento de un colegio de primera enseñanza, que había de ser dirigido por ella en la villa de Carballino, exponiendo que disponía de un local de su propiedad, bien situado y con buenas condiciones higiénicopedagógicas, y acompañando a la instancia el oportuno plano del mismo, a la par que la declaración sobre la organización escolar de dicho Colegio a que se refiere la Orden ministerial de 15 de noviembre de 1945, según el modelo que en la misma se inserta, y que comprende, entre otros particulares, el número de dependencias o locales que habría de ocupar y el de alumnos que habría de alcanzar la matrícula máxima, expresándose que las aulas habrían de ser tres, de las dimensiones que se especificaban, y 20 el número de niños, y otros 20, el de niñas de dicha matrícula, habiendo sido autorizado el funcionamiento legal del Colegio con carácter provisional y durante el plazo de un año por Orden de la Dirección General de Enseñanza Primaria de 5 de enero de 1956, y posteriormente la recurrida solicitó que se elevara a definitiva la autorización para el funcionamiento del expresado colegio, y previo Informe de la Inspección de Enseñanza Primaria de Orense, en el que se hacía constar que el Colegio venía funcionando con toda normalidad en el local en que provisionalmente había sido autorizado, se acordó por Orden ministerial de 25 de septiembre de 1957 elevar a definitiva la autorización provisional otorgada para el funcionamiento del referido Colegio.

CONSIDERANDO que si los organismos competentes para apreciar las condiciones que el expresado centro de enseñanza habría de reunir para su legal funcionamiento, entre cuyas condiciones estaban la capacidad material de los locales en relación con la matrícula máxima de alumnos, estimaron la suficiencia de aquéllos en los que el Colegio se desenvolvía con toda normalidad, no habiéndose operado cambio alguno que haya determinado la reducción de tales locales no es posible admitir la insuficiencia de los mismos para atender a la finalidad a que vienen siendo destinados, y el hecho de que se hayan admitido en el Colegio seis alumnos más de los que la matrícula consentía, quebrantando con ello los términos de la concesión, no puede justificar la necesidad que se invocó por la parte recurrida para la instalación del Colegio en cuestión en el local arrendado, porque, como ha proclamado reiteradamente este Tribunal, es principio fundamental de la Ley de Arrendamientos Urbanos la prórroga de los contratos, y la no prórroga constituye su excepción y por lo tanto necesita estar completamente acreditada e interpretarse restrictivamente, por lo que en el caso presente, si el indicado aumento en la matrícula de alumnos haría más conveniente para la arrendadora el disponer de otro local, ello no sirve para caracterizar el estado de necesidad que

exige la Ley para llegar a producir la resolución de un contrato de arrendamiento, porque los términos necesidad y conveniencia están perfectamente diferenciados en la Ley, y cuando se trate, no de establecer, sino de ampliar un negocio como en el presente caso ocurre, ha de aplicarse el artículo 71 de la misma, que previene que el mero deseo o la conveniencia para el arrendador de ampliar su negocio no será causa bastante para denegar la prórroga del arriendo:

CONSIDERANDO que por lo expuesto procede estimar el primer motivo del recurso, y en cuanto al segundo, como se formuló «ad cautelam» y para el caso de que el primero fuera desestimado, resulta improcedente examinarle:

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto por don Juan Corral Pajarino contra la sentencia dictada por la Audiencia Territorial de La Coruña, con fecha 30 de mayo de 1959, y en consecuencia anulamos dicha sentencia y confirmamos la dictada por el Juez de Primera Instancia, por la que desestimó la demanda y absolvió al demandado, con imposición a la actora de las costas causadas en la primera instancia, y sin especial mención de las originadas en la segunda ni en este recurso; 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 publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la «Colección Legislativa», pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—Juan Serrada Hernández.—Luis Vacas Andino.—Francisco Arias Rodríguez Barba.—Bernabé Pérez Jiménez. Baltasar Rull Villar.

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Luis Vacas Andino, Magistrado de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo. Ponente que ha sido en estos autos, celebrando audiencia pública la misma en el día de su fecha, de que como Secretario certifico.—Emilio Gómez Veia.

En la villa de Madrid a 3 de mayo de 1961, en los autos incidentales sobre resolución de contrato de arrendamiento de una vivienda ocupada por Médico, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 10 de esta capital y en la Sala Tercera de lo Civil de su Audiencia Territorial por doña Mercedes Castro Cabezas, viuda, sin profesión especial, vecina de Vivero (Lugo), contra don Emilio Ayanz Bestoso, Médico, vecino de Madrid, pendientes ante nos en virtud del recurso de injusticia notoria interpuesto por el demandado, representado por el Procurador don Manuel del Valle Lozano y defendido por el Letrado don Joaquín García Jiménez, habiendo comparecido en este Tribunal Supremo la demandante y recurrida con la representación del Procurador don Miguel Hidalgo Barrio y la dirección del Abogado don Aurelio Abla García:

RESULTANDO que la representación de doña Mercedes Castro Cabezas, viuda, formuló demanda incidental sobre resolución de contrato de arrendamiento de vivienda ocupada por Médico contra don Emilio Ayanz Bestoso, por medio de su escrito de 15 de septiembre de 1958, que por reparto del día 18 de los mismos mes y año correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 10, de Madrid, contra don Emilio Ayanz Bestoso, alegando concretamente como hechos:

1.º Que su mandante era dueña en pleno dominio de un hotel rodeado de jardín, de dos plantas, distribuido en varias habitaciones, con dos azoteas pequeñas en la planta principal, señalado con el número 20, antes 15, de la calle de Joaquín Lorenzo, del barrio titulado «Peña

Grande», del término municipal de Madrid, antes Fuencarral, inscrito en el Registro de la Propiedad, como así se acredita con el documento número dos que unía.

2.º Que en 1 de octubre de 1943 su representado, por medio de su entonces administrador, dió en arrendamiento dicho hotel vivienda al demandado por contrato que presentaba y precio de dos mil setecientos sesenta pesetas anuales, pagadas por meses adelantados, donde también figura que «el solar que linda con el hotel está comprendido dentro de este contrato» (documento número 3).

3.º Que en dicho hotel, además de la vivienda, el demandado, como Médico, tenía instalada una clínica de su especialidad de garganta, por la que satisfacía contribución industrial, recibiendo al público dos veces a la semana, los martes y viernes.

4.º Que su representada, que siempre residió en Madrid, por razones que no hacían al caso, se trasladó a vivir hacia ya varios años a Vivero, donde permanecía; y en esta localidad, desde los primeros años de su estancia en ella, fué aquejada de agudos dolores reumáticos y fuertes ataques de asma, que con el transcurso del tiempo habían ido en aumento, no obstante los tratamientos médicos a que se sometió, hasta el extremo de que en los dos últimos años hubo de permanecer en cama, en especial durante los inviernos, por prescripción facultativa, todo lo que hizo que en el verano pasado de 1957 se trasladara a Madrid para consultar con otros Médicos, entre ellos el doctor don Antonio Díez Cadenas, el cual emitió el 3 de julio de 1957 el dictamen que presentaba con el número 4, certifiando que dicha señora padecía «poliartritis reumática y bronquitis húmeda», por lo que «necesitaba urgentemente cambiar de residencia, siendo el clima de Madrid y sus alrededores uno de los más indicados».

5.º Que en su consecuencia, la actora dirigió al demandado, por conducto notarial, una carta certificada con acuse de recibo, de fecha 16 de agosto de 1957 (documento número 5), recibida por el señor Ayanz al siguiente día 17 (documento número 6), cuyo texto, idéntico al original, quedó unido a la matriz del acta levantada por el fedatario público que original unía como documento número 7, negando la prórroga del contrato al amparo del artículo 62 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por serie a dicha señora necesario para instalar en el hotel su propia vivienda y ofreciéndole la indemnización con arreglo al artículo 66, y advirtiéndole además que como tenía su residencia en Vivero, esa provincia le era perjudicial para su salud por la enfermedad que padecía, lo cual le obligaba a trasladarse a otra de clima más seco y de mediana altura, por prescripción facultativa, siendo éste el motivo de la denegación de la prórroga.

6.º Que el demandado no contestó al requerimiento dentro del plazo establecido en el artículo 66, ni con posterioridad había desalojado la finca, dejando transcurrir el plazo de un año sin verificarlo, por lo que se veía su representada en la necesidad de entablar esta demanda.

7.º Que en la actualidad, después de cumplido el año del requerimiento antes aludido, la causa de necesidad por enfermedad entonces alegada, subsistía con la misma o quizá con mayor gravedad, según se justificaba con los dos dictámenes médicos que unía con los números 8 y 9, de fechas 8 de julio de 1958, suscritos por el Médico Forense del Juzgado de Vivero, y el otro del doctor Díez Cadenas, de fecha 8 de septiembre del actual año.

8.º Que a los fines de arancel y timbre, se fijaba como renta anual, con los aumentos legales, la total suma de 3.351 pesetas con sesenta céntimos. Alegó los fundamentos de Derecho que estimó perti-

nentes y suplicó se dictara sentencia por la que, con denegación de la prórroga del contrato de inquilinato del cuarto hotel y solar con él lindante, sitos en la calle de Joaquín Lorenzo, número 20, del barrio «Peña Grande», término de Fuencarral, hoy Madrid, arrendado al demandado, los cuales los necesitaba para sí la propleitaria actora, se declarase resuelto dicho contrato al amparo de la causa undécima del artículo ciento catorce en relación con el caso primero del artículo 62 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, y se condenase al citado demandado a que, dentro del plazo de seis meses desalojase el hotel y solar de referencia, dejándolo a disposición de la arrendadora demandante y apercibiéndole de lanzamiento si no lo verificaba en el expresado plazo, y a las costas del juicio:

RESULTANDO que con el anterior escrito de demanda se presentaron los documentos suficientemente relacionados en los hechos:

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

1.º Que estaba conforme con el correlativo, añadiendo que lo edificado en el hotel constaba de planta baja compuesta de tres habitaciones, hall, cocina y servicios, y la alta de cinco habitaciones, baño para señoras y dos terrazas. No contaba con servicio de calefacción.

2.º Que era cierto el correlativo, aclarando que «el solar comprendido en el contrato» fué vendido hacia muchos años por su propleitaria, sin que el demandado hiciese objeción alguna.

3.º Que era cierto el de este número en su primer párrafo, con la salvedad de que el señor Ayanz ejercía de hecho la profesión de Médico en Peñagrande con singular modestia, ya que el barrio lo era en grado extremo y no por eso dejaba de hacer la visita diaria; pagando su contribución y teniendo allí su clínica, donde vivía además con su esposa y los ancianos padres de la misma.

4.º Que le negaba, pues la realidad era que doña Mercedes fué propleitaria de la casa número 7 de la calle de Alburquerque, de esta capital, donde tenía un piso sin alquilar que ocupaba en unión de sus sobrinos, por no tener hijos dicha señora y ser viuda. En el año 1950 pretendió que el demandado abandonase el hotel debido al incremento del valor de los terrenos en Peña Grande, y ante la negativa del inquilino que tenía allí centrada su vida, ideó con premeditado abuso de derecho crear, o para ser más exactos, forzar, una situación de necesidad que le permitiera disponer libremente del hotel. Así, vendió el inmueble de Alburquerque, 7, fijando su residencia en Vivero, cuando pudo haberlo hecho en otra localidad más higiénica, y demostrar o tratar de hacerlo, al cabo de unos años, que precisaba la vivienda de los alrededores de Madrid para atender su «quebrantada» salud. Así, las certificaciones médicas «coincidian», como por arte de magia, en admitir que era Madrid «o sus alrededores» el lugar que precisaba dicha señora, y no decían que a ser posible un hotel amplio en Peña Grande por verdadero milagro. Que rechazaba por ello estos certificados, prueba preconstituida que nada indicaba a los fines litigiosos. El señor Suárez Santodomingo, documento número 9, de quien coplaba su compañero de Madrid, el doctor Díez Cadenas, no conoce sin duda Peña Grande, su humedad, su frío aterrador en invierno y su insalubridad, consecuencia de un arroyo sin canalizar, esto sin contar que era una de las partes peor comunicadas de Madrid y en trance de transformación. Que era absurdo pensar también en esa necesidad cuando se trataba de una señora sola, sin familia al-

guna, que no había vivido nunca en el hotel, sino en un piso céntrico y bien comunicado, que desconocía el barrio y a quien habrían de sobrar siete habitaciones de las ocho que tenía el hotel, causando por contra un innecesario y arbitrario perjuicio a un Médico modesto, que tenía allí su medio de vida y que había levantado con su esfuerzo y sacrificio.

5.º Que sólo era cierto del requerimiento su existencia material, pero no la causa de necesidad que se alegaba, ni menos aún los comentarios que se hacían en el correlativo y que rechazaba.

6.º Que era cierto que su mandante no contestó el requerimiento, pero ello sólo tenía como sanción la posibilidad, no utilizada por la demandante, de anticipar el ejercicio de la acción en seis meses; no habiendo desalojado el hotel por las razones expuestas en el hecho cuarto precedente.

7.º Que rechazaba el correlativo y los certificados médicos adjuntos, ya que insistía, aunque fuera cierta la enfermedad, que era preciso demostrar que «esos alrededores de Madrid», cuya ambigüedad nada significaba, incluyera también a Peña Grande, cuya insalubridad, humedad y frialdad eran notorias y que un hotel amplísimo, destartado, rodeado de un amplio patio, sin calefacción, húmedo hasta lo inhabitable y sin comodidades de ninguna especie, fuese el lugar más adecuado para un enfermo de reuma y bronquitis.

8.º Que estaba de acuerdo con el correlativo y precisamente por lo ínfimo de la renta ello era la verdadera causa de la necesidad. Invocó los fundamentos legales que estimó pertinentes, y suplicó se dictara sentencia desestimando totalmente, ya en cuanto a su fondo, ora por acoger la teoría alegada del manifiesto abuso de Derecho, y en ambos casos absolviendo a su parte de las pretensiones de la demanda, con imposición de las costas a la demandante.

**RESULTANDO** que recibido el incidente a prueba se practicaron las que, propuestas por las partes fueron declaradas pertinentes, entre ellas la pericial médica practicada por el Médico Forense del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Madrid, el cual emitió el siguiente dictamen: Folio ciento treinta y seis y vuelto. En orden a la prueba de la parte demandante, de si doña Mercedes Castro Cabezas padece de pollartritis reumática y bronquitis crónica, con episodios asmáticos posiblemente debidos a reacciones alérgicas o polvos o polsenes del ambiente de la zona de Vivero (Lugo), en cuya ciudad reside habitualmente desde hace unos ocho años, contesta: Que indudablemente doña Mercedes padece una pollartritis reumática revelable clínicamente en dolores predominantemente artrálgicos e inflamación articular. Y que si bien es cierto que la enfermedad ofrece actualmente un período de remisión, también no lo es menos existen posibilidades muy fundadas de reagudización de la misma. También es indudable padece la citada señora una bronquitis crónica fácilmente captable por auscultación con posible sobrecarga de corazón derecho y respecto a las reacciones alérgicas no ha sido posible comprobar éstas dado el examen necesariamente rápido que se ha efectuado, ya que para ello hubiera tenido necesidad de inyectar alérgenos procedentes de Vivero. Respecto a la pregunta de la parte demandada sobre si para el mejor tratamiento de doña Mercedes es de imperiosa necesidad el que la citada enferma abandone aquella zona (Vivero) y traslade su residencia a un clima seco y de mediana altura, tal como los alrededores de Madrid, el Médico Forense que suscribe contesta: Que para el tratamiento de la bronquitis húmeda está contraindicado médicamente el clima de Vivero y que en cambio es perfectamente adecuado el clima de Madrid y sus alrededores

y dentro de éstos especialmente el de la barriada de Peña Grande. Como contestación a las pruebas propuestas por la parte demandada responde que doña Mercedes Castro padece pollartritis reumática y bronquitis húmeda. Que el clima de Peña Grande es perfectamente adecuado e indicado médicamente para el tratamiento de la enfermedad que padece y que la existencia de un arroyo imperfectamente canalizado en las cercanías del hotel no destruye ni anula las condiciones generales de la barriada, ya que si el arroyo no existiera lo único que sucedería es que dicha barriada reuniría aún más condiciones adecuadas para el tratamiento de la enfermedad y que el hotel reúne las condiciones generales de las casas e inmuebles construidos hace más de treinta años; esto es, las usuales en más de un cincuenta por ciento de las de Madrid. Es cierto carece de sistema de calefacción permanente y ciertamente sería ideal que este sistema permanente de calefacción concurriera en la casa. Pero que dicho defecto puede suplirse, y de hecho se suple, en muchas de las del barrio mediante el empleo de sistemas de calefacción no permanentes que generan el calor adecuado, mediante la combustión de materias vegetales o minerales o el empleo de la electricidad. En resumen, aunque no sea absolutamente necesario que doña Mercedes se traslade a Madrid, ya que otros bronquíticos o castarrosos tienen que residir en zonas de humedad análogas a las de Lugo; médicamente se aconseja a estos pacientes que a ser posible residan en climas que reúnan condiciones parecidas a las de los alrededores de Madrid. Madrid, 5 de enero de 1959.—Firmado. Al folio ciento treinta y siete está la presentación al Juzgado del anterior informe por el Médico Forense que le suscribe, el cual, después de prestar juramento en legal forma, reconoció el mismo como auténtico y cuya la firma que le autoriza añadiendo que estaba formulado por el compareciente conforme al resultado obtenido con el reconocimiento practicado en la persona de doña Mercedes Castro y del hotel y lugar de situación del mismo:

**RESULTANDO** que unidas a los autos las pruebas practicadas y seguido el incidente por sus restantes trámites, en 8 de enero de 1959, el Juez de Primera Instancia del número 10 de esta capital, dictó sentencia por la que, con estimación de la pretensión contenida en la demanda, presentada por doña Mercedes Castro Cabezas, y declarando resuelto el contrato de arrendamiento que afectaba al cuarto hotel y solar con el lindante, sitos en la calle de Joaquín Lorenzo, número 20, del barrio de Peña Grande, término de Fuencarral, hoy Madrid, condenó al demandado don Emilio Ayanz Bestoso, a que dentro del plazo de seis meses fijado por la parte actora, desalojase el local y solar de referencia, dejándolo a disposición de la arrendadora demandante y apercibiéndole de lanzamiento si no lo verificaba en el expresado plazo; con imposición de las costas a dicho demandado por ministerio de la Ley:

**RESULTANDO** que apelada dicha resolución por la representación de la parte demandada, y tramitada en forma la alzada en 27 de mayo de 1959, la Sala Tercera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, dictó sentencia por la que sin hacer expresa imposición de las costas de la segunda instancia, confirmó la apelada:

**RESULTANDO** que previa consignación de depósito de mil pesetas, el Procurador don Manuel del Valle Lozano, a nombre del demandado don Emilio Ayanz Bastoso interpuso recurso de injusticia notoria, como comprendido en las causas tercera y cuarta del artículo ciento treinta y seis de la Ley de Arrendamientos Urbanos, alegando sustancialmente en su apoyo los siguientes:

Causa primera.—Amparada en la causa tercera del citado artículo ciento treinta y seis de la Ley especial, por infracción de los artículos sesenta y dos, número primero, y sesenta y tres, párrafos primero y segundo, número primero, erróneamente interpretados, en relación con el sesenta y cuatro y ciento catorce, causa undécima, infringidos por aplicación indebida, todos ellos de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La finalidad de protección al inquilino que Informe esencialmente toda la legislación de arrendamientos, tiene una de sus manifestaciones en la prórroga obligatoria para el arrendador y potestativa para el inquilino que sanciona el artículo cincuenta y siete de la vigente Ley y que si bien entraña una limitación al derecho de dominio, hace que la prórroga constituya la regla general de esta materia, mientras que la denegación de la prórroga pasa a ser el régimen de excepción que por ello, y como norma excepcional, ha de ser aplicada restrictivamente según la doctrina de las sentencias de 15 de junio de 1948 y 20 de enero de 1951. Sin embargo, no tiene ello en cuenta la Sala sentenciadora, en primer término, por cuanto el artículo sesenta y cuatro dispone que la vivienda ha de constituir medio adecuado a las necesidades de quien la solicita. Sobre tan importante extremo ninguna prueba se ha presentado de adverso, ni se ha intentado siquiera; pero, en cambio, esta parte se cuidó de probar que la demandante es una señora sola, sin familia de ninguna especie y que pretende ocupar un hotel de dos plantas, con ocho o diez habitaciones, y que sin duda es medio inadecuado para cubrir sus necesidades, constituyendo un auténtico abuso de derecho ya alegado en la contestación a la demanda. En segundo término, la presunción primera del artículo sesenta y tres, número segundo, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, tampoco resulta convincente, sino todo lo contrario. De un lado, porque una presunción legal no puede nunca preconstituír, como aquí acontece. Doña Mercedes Castro ella misma lo admite y reconoce y resulta a los folios ciento treinta, ciento treinta y uno y ciento treinta y dos, siempre vivió en Madrid, donde tuvo incluso una finca en la calle de Albuquerque, número 7. No intenta siquiera justificar la razón de su ausencia a Vivero, sin duda de mera comodidad o conveniencia, y aunque no se niega que el traslado de residencia es potestativo de todo ciudadano español, no es menos cierto que con ello no se puede intentar siquiera crearse un encaje perfecto en la presunción legal que se comenta, que de otro modo no existiría. La recurrida sabía de sobra, y ello es elemental por su edad y padecimientos, que el clima de Vivero no le era beneficioso. Seguidamente alude el recurrente a la contestación dada por la recurrida a determinada posición; continuando con la alegación de que lo único que se pretendió, hábilmente aconsejada, es crear una situación comparativa entre la localidad expresamente buscada—Vivero—y aquella otra en que se tiene la finca y se pretende vivir, porque ninguna otra razón hay para que ese traslado cuando las autoridades competentes de Vivero (folio ciento dieciocho y ciento diecinueve) dicen que allí no tiene ningún familiar ni especial ocupación y vino habitando con grandes intermitencias y en un piso arrendado. A esta creación forzosa del estado de necesidad ha de añadirse que la justificación de la necesidad en la forma que exige el número primero del artículo sesenta y tres, no aparece de las actuaciones de forma que induzca a pensar y resolver como hace la sentencia recurrida. Por necesidad, en principio, no puede aceptarse la mera conveniencia o comodidad del arrendador (sentencias de 27 de noviembre de 1947, 20 de enero de 1951, entre otras), sino una auténtica y verdadera necesidad, que al ponerse en con-

traste con aquella obligatoriedad de la prórroga haga ceder a ésta en beneficio del arrendador necesitado. Al no concurrir esas circunstancias de necesidad, es obvio que la infracción fué cometida, resolviendo un contrato de arrendamiento cuya prórroga debe subsistir.

Causa segunda.—Amparada en la causa cuarta del artículo ciento treinta y seis de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por manifiesto error en la apreciación de la prueba, que resulta de las documentales y pericial obrantes en autos. Es manifiesto el error en la apreciación de las pruebas porque la prueba decisiva fué la pericial médica llevada a cabo (folio ciento treinta y seis) con la garantía máxima de haber sido elegida por ambas partes y haber visitado a la enferma y a la finca. De este doble examen obtiene unas conclusiones o resumen en el que sienta de modo inequívoco «que no es absolutamente necesario» el traslado a Madrid de la recurrida, sino solamente aconsejable. He aquí la comodidad, sustituyendo la necesidad y precisamente lo contrario a la interpretación jurisprudencial; y, sin embargo, tan importante extremo, que es el que en definitiva cuenta del informe, no se admite por la Sala sentenciadora. El resto de la prueba documental practicada en modo alguno perjudica lo anterior, ya que afecta sólo (folio setenta y uno) a la salubridad de Peña Grande y algo análogo puede decirse de los certificados de los folios trece y setenta y ocho que realmente quedan reducidos a meras pruebas testificales y que si se les compara con el informe aludido se ve una singular diferencia. Todo lo expuesto se infiere que ambas sentencias no apreciaron con acierto la prueba practicada y el manifiesto error se deduce, como se ve, de la interpretación dada a la pericial médica, pese a su transcendencia, y por tanto no es procedente la resolución si la necesidad de la actora queda reducida a una mera comodidad o conveniencia, por ella buscada y provocada para crear esa situación en su patrocinado:

RESULTANDO que conferido traslado del anterior recurso al Procurador don Miguel Hidalgo Barrio, a nombre de la demandante y recurrida doña Mercedes Castro Cabezas, lo evacuó por medio del correspondiente escrito en el que impugnó todos y cada uno de los motivos del recurso y la Sala declaró los autos conclusos para sentencia previa formación de nota:

VISTO siendo Ponente el Magistrado don Luis Vacas Andino:

CONSIDERANDO que la sentencia recurrida fundándose en las declaraciones técnicas e informes de los facultativos que han depuesto y dictaminado en los autos considerados en sí mismos y más aún en relación con los restantes medios de prueba afirma ser indudable que la demandante padece una poliartritis reumática y una bronquitis húmeda y que de tales elementos probatorios en conjunción con los dictámenes de la Dirección General de Sanidad y de los Servicios Médicos del Ayuntamiento de Madrid, resulta que la altura y clima de Vivero, «ciudad de la residencia de la actora», están contraindicados para el tratamiento adecuado de tales enfermedades y que los de Madrid, y especialmente de la barriada de Peña Grande—donde radica la casa que la actora pretende ocupar—y en cuya barriada anteriormente y durante muchos años habitó, son altamente beneficiosos para obtener la curación o remisión de aquellos crónicos padecimientos y como tales afirmaciones de hecho no han sido impugnadas en el recurso en forma eficiente para desvirtuar ninguna de ellas toda vez que el único documento que se invoca para tal fin al amparo de la causa del artículo ciento treinta y seis de la Ley de Arrendamientos Urbanos en el dictamen del folio ciento treinta y seis de los autos en el cual el Médico que lo suscribe reconoce la realidad de las en-

fermedades padecidas por la actora, así como que para el tratamiento de la bronquitis húmeda está contraindicado médicamente el clima de Vivero, siendo perfectamente adecuado el de Madrid y sus alrededores y especialmente, el de la barriada de Peña Grande, por lo cual son aconsejables para tales enfermedades los climas indicados, aunque no sean absolutamente necesarios es visto que las afirmaciones de la sentencia recurrida quedan en pie imponiéndose por lo tanto la desestimación del segundo motivo del recurso:

CONSIDERANDO que la sentencia recurrida al estimar justificada sobre la base de los hechos expuestos la necesidad en que el arrendador se encuentra de ocupar la vivienda arrendada no infringe los artículos sesenta y dos, número primero, y sesenta y tres, párrafos primero y segundo, número primero de la Ley de Arrendamientos Urbanos que interpreta acertadamente, así como tampoco infringe el ciento catorce, causa undécima, de la misma Ley, que debidamente aplica, y en cuanto al artículo sesenta y cuatro carece de aplicación al caso que se debate en cuanto tal aplicación sólo puede tener lugar cuando se trate de fincas arrendadas por pisos disponiéndose por el expresado texto que en esta situación el arrendador que intentare la denegación de la prórroga legal del contrato por causa de necesidad, deberá ejercitar en primer lugar su derecho sobre la vivienda que se halle deshabitada, siempre que constituya medio adecuado a sus necesidades, circunstancia que no concurre en la vivienda que se trata de ocupar que comprende toda la finca arrendada, habitada por el inquilino demandado y en cuanto al abuso de derecho que también se alega, no puede estimarse desde el momento en que la actora ha demostrado que necesita ocupar la finca en cuestión para atender a su salud y sea cualquiera el número de habitaciones que la constituya no se ha acreditado que tenga otra que pudiera ocupar para el indicado fin, por lo cual falta toda base para estimar el abuso de derecho que se pretende, pues tal abuso se caracteriza por el ejercicio de un derecho sin utilidad propia para su titular y que únicamente se ejercita para perjudicar a otros, circunstancias que no pueden apreciarse en el presente caso, por lo que debe desestimarse también el primer motivo del recurso:

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto a nombre de don Emilio Avanz Bestoso contra la sentencia que en 26 de mayo de 1959 dictó la Sala Tercera de lo Civil de la Audiencia Territorial de esta capital; condenamos al recurrente al pago de las costas y a la pérdida del depósito que tiene constituido, al que se dará el destino legal, y librese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos que remitió.

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

Publicación. Leída y publicada fue la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Luis Vacas Andino, Magistrado de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo. Ponente en estos autos, celebrando la misma audiencia pública, en el día de su fecha, de que certifico.—Ramón Morales.—Rubricado.

En la villa de Madrid, a 3 de mayo de 1961; en los autos declarativos de mayor cuantía instados por «Ramio Español, S. A.», ante el Juzgado de Primera Instancia de Lora del Río, y ante

la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Sevilla, contra doña María del Carmen Rojas López, viuda de Martínez Cañavate; don Francisco Martínez Rojas, don Emilio Martínez Rojas, doña María Martínez Rojas y doña Josefa Martínez Rojas, mayores de edad y vecinas de Sevilla; sobre entrega de una plantación de chopos e indemnización de perjuicios; pendientes ante Nos en virtud de recurso de casación por infracción de Ley interpuesto por los demandados don Emilio y don Francisco Martínez Cañavate y Rojas representados por el Procurador don Manuel Antón Garrido y defendidos por el Letrado don Adolfo Cuellar, habiendo comparecido la demandante y recurrida, «Ramio Español, S. A.», representada por el Procurador don Manuel Muniesa Mateos y defendida por el Letrado don Carlos Fernández Aguilera:

RESULTANDO que por el Procurador don Antonio Villalobos Alvarez, en representación de Ramio Español, S. A., y por medio de escrito de fecha 22 de febrero de 1956, se formuló demanda de juicio declarativo de mayor cuantía ante el Juzgado de Primera Instancia de Lora del Río contra doña María del Carmen Rojas López, viuda de Martínez Cañavate; don Francisco Martínez Rojas, don Emilio Martínez Rojas, doña María Martínez Rojas y doña Josefa Martínez Rojas sobre entrega de plantación de chopos e indemnización de daños y perjuicios, estableciendo los siguientes hechos:

Primero. Que don Emilio Martínez Cañavate y Martínez, difunto esposo y padre de los señores demandados, vendió en 5 de julio de 1946, por documento privado que original se adjunta con el número segundo a la Compañía «Ramio Español, S. A.», su poderdante, representada por don Domingo Pérez González y don Joaquín Fernández Martínez, una finca de regadío denominada Santa María, sita en el término municipal de Cantillana, con una cabida de 118 hectáreas, 93 áreas y 18 centiáreas, autorizando el referido documento privado con la intervención del corredor matriculado, mediador en la operación don Ignacio Jiménez Gómez-Rull, en la Notaría de don Diego Soldevilla Guzmán. En dicho documento se establecieron, entre otras, las siguientes estipulaciones:

A) Que el precio fue de tres millones seiscientos cincuenta mil pesetas, entendiéndose fijado como precio alzado, en consideración a la cabida con todo lo que se comprende dentro de los lindes generales conocidos por las partes con la excepción de los secaderos de tabaco que son desmontables y serían retirados por el vendedor, da corta, saca y disposición de las alamedas de chopos de la finca en el presente año y en el venidero, en las épocas de costumbre.

B) Que en el acto de otorgar la escritura se haría entrega de la finca y los accesorios vendidos. Se pactó que la entrega efectiva sólo alcanzaría dicha fecha a todos los terrenos que estuviesen vacíos y se irían extendiendo paulatinamente a los demás terrenos a medida que se levantasen las cosechas pendientes. Las demás condiciones respecto a los accesorios comprados, ganado, forma de pago, gastos y prevenciones para la escritura no interesa detallarlas especialmente. Los Derechos reales correspondientes a esta compraventa fueron satisfechos, al liquidarse la escritura en la que la misma se formalizó, pero el documento privado ha sido presentado en la abogacía del Estado en 11 de mayo de 1948, con el número 3.612, liquidándose la multa y el exceso de timbre, según consta con detalles en los cajetines puestos por la Oficina Liquidadora en el ejemplar del documento presentado, que obra unido a los autos sobre interdicto de recobrar y retener promovido por don Emilio Martínez-Cañavate y Martínez, contra la entidad mi mandante, ante el

Juzgado de Primera Instancia ante quien tenemos el honor de dirigimos, expediente 17 de 1948, al folio 60, cuyos archivos se dejan citados, a los efectos procesales oportunos.

Segundo. El 20 de agosto de 1946, y ante el Notario del Ilustre Colegio de Sevilla, don Diego Soldevilla Guzmán, en cuyo despacho se autorizó el documento privado mencionado en el apartado anterior, se otorgó, con el número 1.624 de su protocolo la escritura pública de compraventa de finca «Cortijo de Santa María» por los cónyuges doña María del Carmen Rojas López y su esposo, don Emilio Martínez-Cañavate y Martínez, a favor de la entidad, su mandante «Ramio Español, S. A.». En la exposición de antecedentes de dicha escritura, se hizo constar que el haza de tierra denominada «La Casa» era propiedad de doña María del Carmen Rojas López y que a don Emilio Martínez-Cañavate y Martínez, pertenecían las conocidas con los nombres de «Haza de San Pedro», «Haza del Hospital», «La Malara», «Estacada del Hospital en Vega Portero», y otra Haza de tierra sita también en el pago de Vega Portero, conocida por Haza de Vicente Elia, todas en el término municipal de Cantillana. El conjunto de fincas reseñadas las vendieron y transmitieron la propiedad los comparecientes a «Ramio Español», sin reserva ni condición de clase alguna, manteniéndose entre la estipulación el precio fijado en el documento privado ya citado, pactándose la forma de pago del resto del dinero pendiente. De manera expresa se convino, por la estipulación:

C) Que «la entrega de las fincas vendidas se hace en el día de hoy por virtud de este otorgamiento, sin necesidad de actos materiales posteriores, en concepto de libre de toda clase de cargas, gravámenes, contribuciones e impuestos y en el mismo estado posesorio, natural y jurídico que tenía en el momento de perfeccionarse el contrato, con toda la cabida real que se contenga dentro de sus linderos generales conocidos por las partes y fijados como antecedentes de este contrato aunque sea mayor o menor que la consignada y con cuanto le sea acesorio unido o dependiente, en su calidad de inmueble, formando parte íntegramente de los mismos y de su uso propio». Asimismo, se convino por la cláusula D) que los vendedores respondían del saneamiento y evicción en los términos reglados en el Código Civil; por la E) que la venta de la finca, se hacía a cuerpo cierto y precio alzado y consideraciones a sus cabidas, ni a ningún otro procedimiento fijatorio ulterior; y, por la F) que los gastos se harían con arreglo a la Ley. En esta escritura, como se adquirirían seis fincas que de hecho constituían una sola, se solicitó del Registro de la Propiedad de Lora del Río la inscripción bajo un solo número, con la siguiente descripción: «Cortijo de tierra de labor de regadío, con algunas plantaciones de olivos al sitio de Vega Portero, término de Cantillana, denominados «Cortijo de Santa María», estando constituido por las Hazas nombradas de «La Casa», «San Pedro», «Hospital», «Malara», «Vicente Elia» y por «La Estacada del Hospital»; mide una superficie aproximada de 116 hectáreas, 25 áreas y 20 centiáreas; linda al Norte con el río Guadalquivir, al Sur con la línea férrea de Sevilla-Córdoba y con término de Carmona; al Este con tierras de don Eduardo Solís Olavarieta, y al Oeste con fincas de don Ramón Romero Valdivieso; la finca descrita se halla atravesada por las acequias principales de riego, 16 J. y 15 J. del Canal de Riego del Valle Inferior del Guadalquivir, cuyas acequias, con sus márgenes, ocupa una extensión superficial de 8 hectáreas, 13 áreas y 5 centiáreas, cuya cabida no se comprende en la medida antes indicada de esta

finca. Dentro de su perímetro existe un caserío destinado en parte a casa-habitación, y en parte a dependencias propias para las necesidades de la labor, vaquerías, cuadras, graneros, un tinado, casa del Capataz, pozos y alberca». El precio de esta compraventa, que ha sido ya indicado al reseñar el documento privado, importó 3.650.000 pesetas, distribuidos, según se hizo constar en la estipulación a), entre los cónyuges en razón con lo enajenado por cada uno, resultando 800.000 pesetas para la señora Rojas López y 2.850.000 pesetas para su esposo, don Emilio Martínez-Cañavate. El pago se hizo en el acto de la firma de la escritura en dos cheques, reseñados en la misma, uno para la señora Rojas López por las 800.000 pesetas que le correspondían y otro para el señor Martínez-Cañavate por 2.650.000 pesetas. Lo recibió dicho señor con anterioridad, cuando se firmó el documento privado, en cuya cláusula novena se reseñó el cheque: previo pago del impuesto de derechos reales, fue inscrita la finca comprada a nombre de la entidad que represento, en el Registro de la Propiedad de Lora del Río al tomo 119 del archivo, libro 31 de Cantillana, folio 216, finca número 2.507, inscripción primera de fecha 26 de noviembre de 1953. Se acompaña con el número tercero la primera copia de esta escritura dejándose citado, a los efectos oportunos, los archivos del Notario autorizante, así como los Registros de la Propiedad de Lora del Río.

Tercero. Del examen del documento privado y de la escritura, que han sido reseñados en los apartados precedentes, resulta que la posesión de la finca se entregó plenamente a la Entidad, mandante, reservándose el vendedor tan sólo «la corta», saca y disposición de las alamedas de chopos de la finca en el presente año y en el venidero en las épocas de costumbre». Esta reserva de las sacas de chopos no se hizo constar en la escritura, pero como la compraventa se concertó con esta estipulación, no obstante ello fue respetado por su parte el derecho del señor Martínez-Cañavate acortar los chopos en el año 1947 (el venidero); la reserva de corta de chopos a que se venían refiriendo no implicaba, en modo alguno, reserva de posesión de la parte de la finca en la que estaban estos chopos, sin embargo, la entidad que representa, no realizó actos materiales de disposición en este sector, en atención a los señores vendedores y por mera cortesía aunque desde el primer momento fue poseedora de toda la finca. Al finalizar el año 1947, fecha en que terminó la convención de la corta de chopos, no existía razón alguna para que el señor Martínez-Cañavate, ni persona que del mismo dependiera, tuviese que entrar en la alameda de chopos, por lo que la entidad que demanda manifestó su deseo de impedir el acceso a dicho lugar. En esta situación fue sorprendido Ramio Español, S. A., con una demanda interdictal de fecha 17 de marzo de 1948 en la que se pedía recobrar o retener la posesión de una alameda de chopos que se encuentra situada en la finca «Santa María», interesándole en el suplico de forma vacilante que, bien estimando el interdicto de retener o el de recobrar se repusiera en la posesión requiriendo a Ramio para que se abstuviese de perturbarle la misma. Promovido el litigio en el Juzgado de Primera Instancia, ante el que tenía el honor de comparecer, se opuso la Entidad, mi conferente, al mismo, por cuanto el señor Martínez-Cañavate que se había reservado la posesión de nada, sólo el derecho de una corta de chopos ya caducado. El pleito fué seguido por sus trámites dictándose sentencia en 30 de diciembre de 1948, por la que se declaró haber lugar al interdicto de retener promovido por don Emilio Martínez-Cañavate con relación a la posesión de la

alameda de la finca «Santa María», requiriéndose a su mandante para que se abstuviese de perturbarle en la misma reservando a las partes el derecho que pudiera tener sobre la propiedad o sobre la posesión definitiva, el que podían ejercitar en el juicio correspondiente. Interpuesto recurso de apelación por «Ramio, Sociedad Anónima», quedó firme la sentencia por haberse desistido dicha entidad de la alzada. A los efectos procedentes se dejaba citado el archivo del Juzgado de Primera Instancia ante el que comparecía, en el cual obran las actuaciones que constituyen el expediente número 17 de 1948. Tratándose de una medida cautelar que no prejuzga la posesión definitiva, y aunque su parte siempre ha considerado inaceptable, dicho sea, con los máximos respetos la sentencia referida lo aconsejable procesalmente era no insistir en la alzada, habida cuenta de la índole del procedimiento interdictal utilizado. En abril de 1949, el señor Martínez-Cañavate interesó se requiriese a su mandante para que se abstuviese de perturbar la posesión del mismo en la plantación de chopos y solicitó además que «a los efectos de hacer constar la situación en que se encuentra la chopera, después de los actos de perturbación y para que su representado pudiera representar actos y requerimientos sobre el mismo terreno de posesión de dichas choperas, interesaba que con la mayor urgencia se señalara día y hora para que se constituyera la comisión del Juzgado en el lugar donde se encuentra la misma y se realizara la diligencia que interesó. Esta petición, que envuelve un manifiesto reconocimiento de la débil postura del señor Martínez-Cañavate en orden a la posesión, manifestada después de la firmeza de la sentencia, fué desestimada por el Juzgado, en providencia de 25 de mayo de dicho año que declaró no haber lugar a la aludida petición siendo consentido por el señor Martínez-Cañavate este proveído.

Cuarto. Dada la posesión de la chopera al señor Martínez-Cañavate, por la sentencia del Juzgado de Lora del Río, en el litigio a que había aludido en el apartado anterior, la representación del mismo en dicha plantación perturbaba a su parte, por lo que una vez que se obtuvieron los antecedentes documentales del Registro de la Propiedad, que es necesario acompañar en el procedimiento hipotecario, la entidad que le apodera «Ramio Español, S. A.», promovió demanda en 31 de octubre de 1949, ante el Juzgado ante el que tienen el honor de comparecer, haciendo uso de la acción real del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, solicitando la posesión de la parte de finca de que se había sido despojado. En este procedimiento formuló demanda de contradicción don Emilio Martínez-Cañavate y seguido el pleito por sus partes se dictó sentencia con fecha 2 de febrero de 1950 por la que, estimando la demanda de contradicción se declaró la improcedencia de la acción ejercitada por la Compañía que representaba, sin expresa imposición de costas dejaba citados los archivos del Juzgado en el que obran las actuaciones que forman el expediente 74 de 1949. Interpuesto recurso de apelación por la Sociedad que le manda, fue tramitado ante la excelentísima Audiencia Territorial de Sevilla, formando el rollo 350 de la Secretaría del señor Corujo, cuyos archivos dejaba citados a los efectos procedentes, dictándose sentencia con fecha 11 de julio de 1951, por la que se confirmó la pronunciada por el Juzgado de Primera Instancia no haciendo condena de costas para imponer solo las correspondientes a dicha alzada. Es interesante anotar que en el segundo considerando de la sentencia de la Sala se hizo constar que las cuestiones referidas en el juicio no podían ser resueltas en

el área procesal del mismo y se terminaba con la indicación de que deben las partes ventilar la situación jurídica de sus relaciones obligatorias civiles en el juicio que por su naturaleza le correspondía.

Quinto. De la relación de hechos que antecede, queda de manifiesto, como a causa de las actuaciones procesales hasta ahora poco afortunadas para la Entidad, su mandante, el señor Martínez Cañavate, y después sus herederos han estado en posesión de una plantación de chopos que correspondían a la Compañía su representada en su totalidad, desde el día primero de enero de 1948. Es decir, que los litigios habidos han proporcionado a los vendedores ocho años de disfrute y explotación de una plantación que no les pertenece. En el documento privado, referido en el apartado primero de esta demanda, se pactó en la cláusula segunda que use reserva el vendedor la corta, saca y disposición de las alamedas de chopos de la finca en el año presente y en el venidero, en las épocas de costumbres, es decir, que con arreglo a este pacto, que aunque no se ratificó en la escritura ha sido caballerosamente respetado por «Ramio Español, S. A.», lo que se reservó el señor Martínez Cañavate fue la corta, saca y disposición de los chopos de la finca en los años 1946 y 1947. «Ramio Español, Sociedad Anónima», cumpliendo escrupulosamente este convenio, ha permitido de manera expresa y voluntaria que el señor Martínez Cañavate disfrute de la chopera. El expresado señor, durante el tiempo que tuvo derecho a ello, ha realizado la corta de los chopos, como expresamente se ha reconocido de contrario en los litigios habidos y de los que en su momento se traerán los particulares pertinentes de prueba, y como consta, además, en las autorizaciones dadas por el Distrito Forestal, cuyos archivos también dejan citados. Cumplido el tiempo fijado no pudieron los demandados ni sus causahabientes seguir detentando la posesión de la chopera y cortando chopos, porque tales hechos constituyen un enriquecimiento injusto a costa de su parte a quien se le causan cuantiosos daños y perjuicios, porque a partir del año 1948 las cortas y sacas de chopos se han realizado contra la voluntad y el derecho de «Ramio Español, S. A.», y de lo expresamente convenido. Es de hacer constar que recientemente ha culminado este despojo con la corta total de los chopos existentes en la alameda de que se trata.

Sexto. No puede la Sociedad «Ramio Español, S. A.», limitarse a alegar el cumplimiento de lo pactado para solicitar pura y simplemente la entrega de las choperas, sino que dada la injusta explotación de la misma, realizada por el señor Martínez Cañavate y sus herederos, se ve en la necesidad de pedir a la indemnización de daños y perjuicios que habrán de determinar en ejecución de sentencia, pero que deben regularse con arreglo a las siguientes bases:

A) El importe del valor de todos los chopos cortados desde primero de enero de 1948 hasta la fecha en que se dé posesión a su parte de la alameda que se reivindica.

B) El valor de los destrozos causados en el arbolado y de los perjuicios sufridos por la forma indebida de efectuarse las cortas, en idéntico periodo de tiempo.

C) Los intereses legales de la cantidad que resulte de la suma el aprecio que se obtenga en la aplicación de los extremos a) y b) de estas bases. Alegó los fundamentos legales de pertinente aplicación, para terminar, suplicando, que en su día, previos los trámites legales correspondientes se dictará sentencia, por la que se condene a los demandados con el carácter que se les demanda. Primero. A que entreguen, dándole plena posesión material y civil y sin re-

serva alguna a «Ramio Español, S. A.», la plantación de chopos que retiene poniéndola a la entera disposición de dicha entidad libre y completamente desalojada. Segundo. A que indemnice a la compañía actora de los daños digo importe de los daños y perjuicios causados, que se reclaman y cuya cuantía se fijará en ejecución de sentencia, con arreglo a las bases establecidas en el hecho de esta demanda; y, Tercero. Al pago de cuantías costas y gastos se originen en este litigio:

RESULTANDO que por el Procurador señor don Francisco Escribano Gálvez, en representación de los demandados, don Francisco, Don Emilio, doña María, doña Josefina Martínez Cañavate y doña María del Carmen Rojas López, se compareció en los autos (si bien doña María y doña María Josefa Martínez Cañavate lo hicieron sólo a efectos de evitar su rebeldía), y se contestó la demanda a nombre de los restantes, oponiendo el mismo los siguientes hechos:

Primero. Se admite lo que se dice en el hecho primero de la demanda así como también aceptaba el documento privado que presentaba. En otro lugar del presente escrito, estudiarán la significación, alcance e interpretación de la cláusula segunda del documento de 5 de julio de 1947.

Segundo. Tampoco tenía inconveniente en reconocer y admitir todo su contenido la escritura pública de 20 de agosto de 1946 otorgada ante el Notario señor Soldevilla, por la cual se realizó y formalizó, en relación con el documento privado, lo que en éste se había establecido. La agrupación que se hizo en la escritura de compraventa de las distintas parcelas que pertenecieron a los dos conjuges, don Francisco Martínez Cañavate y doña María Rojas López, en nada afectan a lo que estaba tratando; pudo ahorrarse la parte actora tan extensa descripción como se hace en el hecho correlativo de la demanda.

Tercero. Del correlativo de la demanda, tenía que haber respecto a varias partes del mismo y lo van a hacer con separación. A) Se empieza por afirmar y en ello estaba conforme, que no obstante no haberse hecho constar en la escritura pública la reserva del derecho de corta y saca de la chopera, el señor Martínez Cañavate, sin embargo, continuó con tal derecho. Efectivamente, eso fue lo convenido y concertado entre las partes, pese a que en la escritura no se hicieron manifestación expresa, aunque sí de manera indirecta, al hablarse de que la finca se entregaba en el estado posesorio natural jurídico que tenía en el momento de perfeccionarse el contrato. Esta frase es una alusión directa a lo consignado en el documento privado. Aceptado, pues, por ambas partes, el derecho de saca y corta de los chopos por parte del señor Martínez Cañavate, sólo les resta tratar en otro lugar de este escrito, sobre el alcance, significación e interpretación de la cláusula segunda del documento privado. B) Entra luego la parte actora que la reserva de corta y saca de chopos no significaba posesión de parte de la finca en que éstos se encontraban, pero, sin embargo, reconoce que «Ramio Español, Sociedad Anónima», no realizó actos materiales de disposición en este sector, atención a los señores vendedores y por acto de mera cortesía, a) Esto es querer jugar con las palabras. Si la chopera era una plantación continuada de determinada parte de la finca, y el señor Martínez Cañavate tenía derecho de corta y saca, es indudable que tenía un derecho posesorio, puesto que la chopera constituye propiamente el vuelo de la finca en esa parte en donde se encontraba plantada. Insistimos, por consiguiente, que el señor Martínez Cañavate, en todo momento, se reservó esa posesión, interviniendo, como es natural,

en los actos de cuidado, tratamiento y demás faenas que necesitaban las choperas. C) Se ocupa a continuación la parte actora del juicio de interdicto que tuvo que promover su representado. En efecto, «Ramio Español», tomando la justicia por su mano, quiso impedir el disfrute de la reserva de derecho y posesión que tenía su mandante, dando lugar a la acción interdictal, que fue tan justa, que produjo una sentencia favorable sin que por parte de «Ramio Español, S. A.» se interpusiera recurso, buena prueba del reconocimiento de la perturbación que había producido. De esta manera quedó consolidada una acción amparada por el Derecho; y D) En la última parte del hecho de que nos ocupamos se hacen protestas, que a estas alturas carecen en absoluto de valor, pero no se puede venir diciendo que era inaceptable lo consignado en la sentencia. Pues bien, si era inaceptable, debió de haber recurrido «Ramio Español». Se trata, pues, de una interpretación errónea y tardía de «Radio Español» que también constituye error al querer traernos ahora una interpretación equivocada, acerca de la forma en que se verificó la diligencia de cumplimiento de la ejecutoria en el juicio de interdicto. Pudo haber recurrido «Ramio Español».

Cuarto. El segundo fracaso de «Ramio Español» fue el promover un juicio ejercitando la acción real del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, fue estimada la demanda de contradicción de sus representados, tanto en primera como en segunda instancia. A su tiempo vendrán los antecedentes precisos, pues en el Juzgado de Primera Instancia de Lora del Río, se encuentran archivados los pleitos de interdicto y el de la acción real de referencia. No podía aceptar las interpretaciones que se dan por la parte actora a los verdaderos hechos. Se hace una alusión lesiva a los antecedentes que obran en el archivo del Distrito Forestal de Sevilla, pero aquí era donde debía haberse detenido la parte demandante, pues es el caso que de la cláusula segunda del contrato privado que entre las partes se celebró, se hizo sin tener en cuenta que la autonomía de la voluntad de las partes estaba limitada por las disposiciones del deber público relativas a la corta y saca de la arboleda. Y precisamente durante el curso de los dos litigios anteriores, de los documentos obrante en ambos y de lo probado en ello, así como también de los datos que obran en el Distrito Forestal, se llega a la conclusión de que sólo ha podido ser realizada la corta de chopos, hasta que el Distrito Forestal no la ha concedido. Póngase en relación estas limitaciones del poder público a la corta y saca de arboleda, y ya tenemos un nuevo elemento de juicio más, para verificar en otro lugar de este escrito, la interpretación de lo pactado en el documento privado, y sostenido entre las partes, aun después de otorgada la escritura pública. Pudo «Ramio Español» haberse fijado más en todos antecedentes y no habría presentado la injusta e imprecendente demanda que se contesta.

Sexto. En la primera de ellas se dice que «Ramio Español» tiene que solicitar la entrega de la chopera. Esta afirmación es inícuva y ha podido evitársela. Los chopos están ya cortados y sacados y, por consiguiente, el terreno y todas las raíces y troncos de los chopos se encuentran en el terreno a la libre disposición de «Ramio Español, S. A.». Sus representados no tenían por qué hacer entrega de una cosa que tenían entregada. Después de cortar y sacar los chopos nada tienen que hacer. Presentar una demanda pidiendo que se entregue la chopera es algo que carece de sentido. En la segunda parte, se dice de contrario que la explotación de la chopera ha sido injusta, y se interesa indemniza-

ción de perjuicios por tres conceptos (corta de chopos desde primero de enero de 1948, valor de los destrozos causados al arbolado y perjuicios sufridos por la forma indebida de efectuarse las cortas e intereses legales de ambas cantidades). Negamos de manera absoluta cuanto se dice en esta segunda parte del hecho correlativo de la demanda. Don Emilio Martínez Cañavate, y luego sus hijos, han explotado los chopos de acuerdo con lo pactado en relación con las disposiciones del Distrito Forestal.

Séptimo. Deben decir como complemento de estos hechos de la demanda, que como consecuencia de las sucesiones de los señores Martínez Cañavate y Rojas López, los únicos interesados en la corta y saca de chopos, son sus dos representantes, sin que tengan nada que ver los demás demandados, por eso se han personado, sólo al efecto de evitar el abuso de rebeldía. Hizo constar las alegaciones de derecho que estimó pertinentes, para terminar suplicando que en su día, previos los trámites procesales correspondientes, dictara sentencia por la que, absolviendo de la misma a sus representantes, se impongan expresamente las costas a la parte actora.

**RESULTANDO** que las partes evacuaron los traslados de réplica y dúplica, insistiendo en los hechos y fundamentos de derecho alegados en su escrito de demanda y contestación y terminando con la súplica de que se dictase sentencia en los términos interesados en dicho servicio:

**RESULTANDO** que recibido el pleito a prueba a instancia de la parte actora se practicó la siguiente: confesión judicial bajo juramento indecisorio de los demandados don Francisco, don Emilio, doña María del Carmen y doña Josefina Martínez Rojas; documental pública, consistente en los documentos acompañados a su demanda y reconocimiento judicial y a instancia de la parte demandada se practicó la documental, mediante la aportación de un testimonio de autos de interdicto y ejecutivo, seguidos entre las mismas partes y aportación de un informe de la Jefatura del Distrito Forestal:

**RESULTANDO** que unidas a los autos las pruebas practicadas y no habiendo interesado las partes la celebración de vista pública, se le entregaron a las mismas los autos por su orden para conclusión, trámite que evacuaron haciendo un resumen de las pruebas practicadas en relación con sus respectivos puntos de vista y solicitando se dictase sentencia de acuerdo con lo interesado en sus escritos de demanda y réplica, contestación y dúplica:

**RESULTANDO** que por el Juzgado de Lora del Río con fecha 10 de mayo de 1957, se dictó sentencia por la que estimando en parte la demanda formulada por «Ramio Español, S. A.», a través de su Procurador don Antonio Villalobos Álvarez, contra don Francisco, don Emilio, doña María del Carmen y doña Josefina Martínez Rojas, asistidas éstas de sus maridos, y todos por su propio derecho y como herederos de don Emilio Martínez Cañavate y doña María del Carmen Rojas López, declarando que la cláusula contenida en el documento privado de compraventa, fechado en Sevilla el 5 de julio de 1946 y llevada a cabo entre don Emilio Martínez Cañavate como vendedor y don Domingo Pérez González y don Joaquín Fernández Martínez, en representación de «Ramio Español, S. A.», como compradora, y que literalmente dice así: «También se reserva el vendedor la corta, saca y disposición de las alamedas de chopos de la finca en el presente año y en el venidero en las épocas de costumbre», consiste y no tiene otro alcance que el de haber pactado el que el vendedor tenía derecho a usufructuar la arboleda durante los años 1946 y 1947, en las épocas

de costumbre, y en la cantidad racional al número de árboles a percibir que la Jefatura del Distrito Forestal de Sevilla señaló para esos años, y en consecuencia, condenó a los demandados a que abonem a la Sociedad actora la cantidad de 981.766 pesetas, importe del valor de las cortas efectuadas con posterioridad al año 1947, como asimismo al interés legal de dicha suma que se devengará a partir de este momento o igualmente a que entreguen, dándole plena posesión, a «Ramio Español, Sociedad Anónima», la alameda de chopos que tiene en su poder, poniéndola a la disposición de dicha sociedad libre y completamente desalojada, y absolviéndole de las demás peticiones de la demanda, no haciendo expresa condena a ninguno de los litigantes de las costas causadas:

**RESULTANDO** que interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación de los demandados y previa la tramitación correspondiente, la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia de Sevilla dictó sentencia con fecha 28 de junio de 1958 por la que, sin expresa imposición de costas, confirmó la sentencia dictada por el señor Juez de Primera Instancia de Lora del Río con fecha 10 de mayo del pasado año 1957, por la que estimando la demanda formulada por «Ramio Español, S. A.», contra don Francisco, don Emilio, doña María del Carmen y doña Josefina Martínez Rojas, asistidas éstas de sus maridos y todos por su propio derecho y como herederos de don Emilio Martínez Cañavate y doña María del Carmen Rojas López, declara que la cláusula contenida en el documento privado de compraventa, fechado en Sevilla el 5 de julio de 1946 y llevada a cabo entre don Emilio Martínez Cañavate, como vendedor, y don Domingo Pérez González y don Joaquín Fernández Martínez, en representación de «Ramio Español, S. A.», como comprador, y que literalmente dice: «También se reserva el vendedor la corta, saca y disposición de las alamedas de chopos de la finca en el presente año y en el venidero, en la época de costumbre, consiste y no tiene otro alcance que el de haber pactado en que el vendedor tenía derecho a usufructuar la arboleda durante los años 1946 y 1947, en las épocas de costumbre, y en la cantidad racional respecto al número de árboles a percibir que la Jefatura del Distrito Forestal de Sevilla señaló para esos años en consecuencia, condena a los demandados a que abonem a la sociedad actora la cantidad de 981.766 pesetas, importe del valor de las cortas efectuadas con posterioridad al año 1947, como asimismo el interés legal de dicha suma que se devengará a partir de este momento, e igualmente a que entreguen, dándole plena posesión a «Ramio Español, Sociedad Anónima», la alameda de chopos que tiene en su poder, poniéndola a disposición de dicha Sociedad, libre y completamente desalojada, y absolviéndole de las demás peticiones de la demanda, sin especial imposición de costas. Y a su tiempo, con certificación de la presente y carta orden para su cumplimiento, devuélvase los autos al Juzgado de que proceden:

**RESULTANDO** que con depósito de 3.000 pesetas por el Procurador don Manuel Antón Garrido en representación de don Emilio y don Francisco Martínez Cañavate y Rojas se ha interpuesto contra la sentencia de la Audiencia de Sevilla, recurso de casación por infracción de Ley con apoyo en los siguientes motivos:

Primero. Autorizado por el número segundo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se impugna la sentencia del Tribunal de instancia, porque la sentencia, en su parte dispositiva, no es congruente con las pretensio-

nes oportunamente deducidas por los litigantes. En efecto, según hubimos ya de exponer en los antecedentes de este escrito, la primera petición de la demanda consistía en interesar que se entregase a «Ramio Español, S. A.», la plantación de chopos que se decía tener su representante, poniéndola a la entera disposición de dicha entidad, libre y completamente desalojada, y la segunda petición, que se indemnizara a la compañía actora del importe de los daños y perjuicios causados y cuya cuantía se fijaría en ejecución de sentencia, con arreglo a determinadas bases. Pues bien, los fundamentos jurídicos en que descansaban estas peticiones para arrancar en el ejercicio de sus acciones, se basó en determinadas reglas de interpretación examinadas a considerar que el pacto no tenía de duración más que dos años, en cuanto a la saca y disposición de chopos. En ningún momento de los escritos de demanda y réplica, ni en las alegaciones de sus representantes, ni en los escritos de conclusión, se alteraron esas peticiones, ni se razonó sobre otra base, sino de la interpretación de un convenio privado de compraventa. Pero en la sentencia que puso fin a la primera instancia, fecha 10 de mayo de 1957, el Juzgado de Primera Instancia, en base de lo prevenido en el artículo 485 del Código Civil, referente al usufructo del monte taller, empezó al uso-fallo por establecer el siguiente pronunciamiento: «Debo declarar y declarar que la cláusula contenida en el documento privado de compraventa, fechado en Sevilla el 5 de julio de 1946 y llevada a cabo entre don Emilio Martínez Cañavate, como vendedor, y don Domingo Pérez González y don Joaquín Fernández Martínez, en representación de «Ramio Español, S. A.», como comprador, y que literalmente dice... consistía y no tiene otro alcance que el de haber pactado en que el vendedor tenía derecho a usufructuar la arboleda durante los años 1946 y 1947... «Esta declaración no ha sido pedida por las partes, bastando para ello la simple comparación entre la parte dispositiva de la sentencia de primera instancia, reproducida íntegramente en la segunda, con las peticiones de la demanda y réplica. Luego es evidente que se ha producido el vicio de incongruencia que queda denunciado. A este propósito conviene recordar que la contradicción atribuida al fallo ha de apreciarse en los términos de su parte dispositiva y no entre la misma y lo consignado en un considerando, como se deduce de la doctrina sentada por el Tribunal Supremo, mereciendo citarse entre otras sentencias, las de 5 de marzo de 1914, 2 de julio de 1914, 7 de diciembre de 1916, 15 de febrero de 1921, 29 de junio de 1923, 1 de octubre de 1929 y 1 de mayo de 1934. E igualmente conviene citar como precedente la doctrina contenida en la sentencia de 31 de diciembre de 1928, en la cual se establece, que existe incongruencia cuando en la sentencia se resuelven cuestiones de modo y por fundamento, que no fueron aducidas oportunamente por los litigantes en aquellos escritos llamados a fijar concretamente la cuestión del pleito. Y como en ningún momento las partes mantuvieron el tema del usufructo, ni siquiera lo insinuaron, sino únicamente lo que se discutió fue la interpretación de la cláusula segunda del documento privado de la compraventa de la finca «Santa María» en relación con la plantación de chopos, no cabe duda que la sentencia del Tribunal de instancia al reproducir la del Juzgado hizo una declaración no pedida por las partes en su oportunidad, ni fue tema de la discusión. Se infringe artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Segundo. Autorizado por el número segundo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se impugna la sen-

tencia del Tribunal de instancia, por infracción de los artículos 467, 468 y 469 y 485 del Código Civil, por violación, los tres primeros, y por aplicación indebida y por interpretación errónea el último. Este motivo de infracción se señala como subsidiario del anterior y complementario del mismo, a los efectos de la estimación del recurso, pues es lo cierto que la Sala sentenciadora, siguiendo en ello el criterio del Juzgado de Primera Instancia al declarar en la parte dispositiva que se trata de un usufructo temporal, respecto a la choperera existente en la finca «Santa Maria», califica con error lo pactado entre las partes, pues en el documento privado de compraventa de la finca, y así se ha venido sosteniendo por las partes, durante todo el curso del litigio, es que don Emilio Martínez Cañavate y Martínez, no transmitió en unión de su mujer, propietaria en proindiviso de parte de la finca, a «Ramio Español, S. A.», la propiedad del vuelo de la finca en donde estaba plantada la choperera, pues es de advertir, ya que en ello no ha existido oposición durante el curso del litigio, que se trataba de una plantación continua y no discontinua ni diseminada y, por consiguiente, al reservarse la choperera no la transmitía, en cuanto a la propiedad, a «Ramio Español, S. A.», que es otra cosa muy distinta, a si a virtud del pacto esa propiedad sobre la choperera finalizaba en el 1947. Y en cuanto a la aplicación del artículo 485 del Código Civil, como quiera que no se trata del usufructo de un monte, sino de una reserva de propiedad, del vuelo de una finca correspondiente a la choperera plantada en ella, se aplica indebidamente tal precepto legal y se interpreta con error, pues una cosa es reservarse la propiedad del vuelo de una finca, en lo que se refiere a una plantación de chopos y otra cosa muy distinta el establecimiento de un derecho de usufructo que es lo que regula el citado precepto.

Tercero. Amparado por el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se impugna igualmente la sentencia por infracción de las reglas de interpretación de los contratos que señalan los artículos 1.283, 1.285 y 1.289 del Código Civil, por inaplicación y violación. Aun en el supuesto de que la sentencia fuese congruente, y que ha podido establecerse una declaración no pedida por las partes, el problema esencial discutido, según se establece en las sentencias de primera y segunda instancia y en ello convienen las partes litigantes durante todo el proceso, radica en la interpretación de que fue lo que se reservó la parte vendedora en el documento privado que precedió a la escritura, y que, pese a ésta, quedó vigente entre las partes. Según dicho documento, después de haberse dicho que el precio de la venta era el de 3.650.000 pesetas, entendiéndose fijado a cuerpo cierto o precio alzado, sin consideración a la cabida con todo lo que se contenga dentro de los linderos generales conocidos por las partes, se añade: Primero. La excepción de los secaderos de tabaco y la corta por saca y disposiciones de las alamedas de chopos. Por ello, de conformidad a lo prevenido en los artículos invocados, no cabe duda que al transmitirse la finca se hizo con las excepciones que quedan expuestas, es decir, que ni se transmitieron los secaderos de tabaco, ni se transmitieron las alamedas, bastando sólo llegar a la interpretación de lo que podría significar la indicación de los años 1946 y 1947 para la saca: más entonces, relacionando unas cláusulas con otras y aplicando la regla de equidad del último de los preceptos indicados, es evidente que el precio estaba en función de lo que se entregaba y no se entregaba. El precio se señalaba en consideración a las dos excepciones que se establecieron en el pro-

pio convenio, o sea, los secaderos y las plantaciones de chopos, lo cual, en otras palabras, quería decir que la compensación económica por la transmisión de la finca, era para el vendedor la cantidad de 3.650.000 pesetas en metálico la retirada de los secaderos de tabaco y la propiedad del vuelo de la finca referente a las choperas. Por lo tanto, una regla de equidad, que recoge el último de los artículos invocados y que se citan como infringidos conduce a la conclusión de que la mayor reciprocidad de intereses es la que se desprende de la interpretación dada por los señores Martínez Cañavate, a la cláusula segunda del documento privado.

Cuarto. Amparado también en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se cita como infringido el artículo 1.105 del Código Civil, relativo a la fuerza mayor, por violación e inaplicación. Este precepto, interpretado por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, establece como causa de fuerza mayor las disposiciones del poder público limitativas de la libertad de disposición y comercio de las explotaciones madereras, según determinan los mismos Decretos que la sentencia de primera instancia recoge entre sus considerandos. La autonomía de la voluntad de las partes está limitada por las disposiciones del poder público. Y por consiguiente, si los señores Martínez Cañavate, durante los años 1946 y 1947, no pudieron sacar todos los árboles de que se componía la choperera o plantaciones de chopos, no fue por su voluntad, sino porque la Jefatura del Distrito Forestal no lo consintió y al ser esto así no puede suponerse, ni declararse que transcurrido el año 1947 sin haberse sacado la totalidad de las plantaciones de chopos, quedaron privados los señores Martínez Cañavate, sucesores de sus padres, de la propiedad del vuelo de la finca «Santa Maria», referente a las choperas y que se reservaron por el contrato de compraventa.

Quinto. Amparado en el número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se impugna la propia sentencia por error de hecho en la interpretación de la prueba, nacido del documento privado de compraventa de la finca «Santa Maria», fecha 5 de julio de 1946. La Sala sentenciadora, que aceptó sustancialmente los Considerandos de la sentencia de primera instancia, afirma que la cláusula segunda del contrato de 5 de julio de 1946, al hablar de las épocas de costumbre, se refiere sólo a las sacas de 1946 y 1947, extremo que pugna con el texto literal del documento, pues en él se dice de manera terminante que el vendedor se reserva la corta por saca y disposición de las alamedas de chopos, en el presente año (1946) y en el venidero, en las épocas de costumbre, declaración del documento que pugna con la afirmación de la Sala, pues al hablarse de la época de costumbre, se refiere a las sacas, pero no a lo que pudiera sacarse.

Sexto. Basándose en la autorización del párrafo segundo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se impugna en otro aspecto la declaración y pronunciamiento de la sentencia del Tribunal de Instancia en cuanto recoge y establece una condena de cantidad líquida que asciende a la cifra de 981.766 pesetas. Bajo el número segundo de las peticiones de la demanda, reproducido en la réplica, «Ramio Español, S. A.», pidió se condenase a los demandados a que indemnizaran a la compañía actora, del importe de los daños y perjuicios causados, que se reclamaban, y cuya cuantía se fijara en ejecución de sentencia, con arreglo a las bases establecidas en el hecho sexto de la demanda. Pues bien, tanto el Juzgado como la Sala sentenciadora, en vez de fijar las bases para fijar la indemnización en periodo de

ejecución de sentencia, fija la cantidad líquida a pagar por sus representados, lo cual significa no ser congruente con las peticiones oportunamente deducidas por las partes, pues pedida una fórmula de sentencia que deja para la ejecución la fijación de la cantidad líquida, el Tribunal de Instancia la fija en la propia resolución. Los términos del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se cita como infringido, resultan claros a estos efectos. Y concretamente el Tribunal Supremo, en caso análogo, que fue objeto de la sentencia de 8 de mayo de 1931, dijo en el Considerando cuarto lo siguiente: «Que dada la condición derogada que es esencial a la jurisdicción ordinaria en lo civil, es una consecuencia indeclinable de dicha condición la recta aplicación del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al ordenar que las sentencias sean congruentes con las demandas, y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, toda vez que según con repetición tiene declarado este Tribunal Supremo, las sentencias deben circunscribirse a los términos de las demandas y demás reclamaciones hechas oportunamente en los juicios, atendiéndose cuidadosamente a lo que se ha pedido y excepcionado y al modo como se hayan formulado dichas reclamaciones; y, por tanto, habiéndose limitado el demandante a pedir que se condenara al demandado al pago de unos perjuicios cuya cuantía sería regulada en las diligencias de ejecución de sentencia con arreglo a las bases correspondientes, es manifiesto que dicha pretensión, en cuanto a forma y cuantía, estaba limitada a lo que en su día se determinara en el periodo del juicio indicado mediante la oportuna y procedente liquidación; y habiéndose condenado por la Sala en la sentencia recurrida al recurrente a pagar la cantidad líquida de 9.666,95 pesetas, no reclamada ni discutida por ninguno de los litigantes oportunamente, es manifiesta la incongruencia que se alega en el cuarto de los motivos del presente recurso que debe ser estimado conforme al párrafo segundo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Al proponer la prueba pericial la parte adversa, fue motivo de impugnación por nuestra parte, pues entendíamos que un Ingeniero de Montes, salvo conocimientos comerciales que tuviese, no era la persona idónea para dar el valor comercial de los árboles cortados y de todos modos se reservan el derecho de controlar la prueba durante su realización y de pedir las aclaraciones oportunas una vez que se emitiera dictamen. La prueba, además, iba a practicarse, según lo pedido por la parte actora, conjuntamente con la de reconocimiento judicial y también se reservan el hacer en dicho momento las oportunas aclaraciones y de valerse de Perito práctico. La prueba pericial no se practicó, porque no estuvo muy diligente la parte actora, para que se pudiese designar Perito y evacuase su dictamen durante el periodo de ejecución de la prueba. Tampoco se practicó la prueba de reconocimiento, que quedó pendiente de que se aceptase por el señor Ingeniero el cargo que debía de representar. En suma, discurrió el periodo probatorio sin que se practicasen ambas pruebas que habían de realizarse conjuntamente. Pero el Juzgado, en providencia para mejor proveer, mandó que emitiese informe el señor Ingeniero designado y una vez que lo hubo evacuado, sin ratificación alguna y sin llevar a cabo la práctica de la prueba de reconocimiento, dictó la sentencia de primera instancia. Esto quiere decir que se vió privada su parte de intervenir en la prueba, de controlarla y de pedir las aclaraciones oportunas, entre las cuales se encuentra nada menos que la de saber si el valor que por el señor Ingeniero de Montes se se-

ñaló a los árboles, lo era «en pie» o en el almacén del comprador, pues ese valor varía existiendo entre otros gastos de saca, si es por cuenta del vendedor, los de corta, troceamiento, carga, transporte y descarga. Mas como quiere que el dictamen o informe del señor Ingeniero de Montes es impreciso en este aspecto, y tiene enorme trascendencia, puesto que al fijarse la cantidad líquida, se da en base de ese informe pericial, se ve con cuánta razón y claridad invocan la congruencia que no ha sido tenida en cuenta, por la Sala sentenciadora, no dejando para el cumplimiento de la ejecutoria la fijación de las bases de indemnización, que ya con toda amplitud, y como así se pedía por la parte contraria, podría quedar justamente determinada.

Séptimo. Autorizado por el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, también se denuncia la sentencia del Tribunal de instancia por infracción del artículo 1.101, del Código Civil, por aplicación indebida al condenar al pago del interés legal de la cantidad líquida fijada en la sentencia del Juzgado de Primera Instancia a partir del momento en que dicha sentencia se dictó. Infringiéndose también por inaplicación la doctrina reiterada del Tribunal Supremo, como ya expresó la sentencia del 31 de mayo de 1954, en cuanto en ella se dijo que «el abono de intereses de demora cuando se trata de cantidades que resultan líquidas por virtud de una sentencia, sólo procede a partir de la fecha en que ésta sea firme». La inseguridad de la sentencia del Tribunal de instancia se advierte si se tiene en cuenta que en el penúltimo considerando de la sentencia que se impugna, al tratar de esta cuestión, ya se deja la puerta abierta en cuanto se dice que todo ello se dice sin perjuicio de lo que pueda decidir el Tribunal Supremo, en el supuesto de que se recurra en casación contra la sentencia de «esta Sala». Por lo tanto, como quiere que la propia parte actora pidió que la liquidez se fijase en período de ejecución de sentencia y la Sala admite unos conceptos de daños y no otros, y fija una cantidad líquida en la propia resolución, es evidente que el interés legal no puede, en todo caso, ser exigido, sino a partir de la firmeza de la sentencia, pero no de la fecha de la sentencia misma, según queda explicado:

**RESULTANDO** que admitido dicho recurso e instruidas del mismo las partes, se declararon los autos conclusos y se mandaron traer a la vista; acto que tuvo lugar el 20 de abril de 1961, con asistencia de los Letrados de las partes que informaron en apoyo de sus respectivas pretensiones.

**VISTO**, siendo Ponente el Magistrado señor don Manuel Taboada-Roca:

**CONSIDERANDO** que los recurrentes formulan el primer motivo de su recurso, al amparo del número segundo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, atribuyendo a la sentencia recurrida, incongruencia de la parte dispositiva en relación a las pretensiones oportunamente deducidas por los litigantes, incongruencia que, a su juicio, se produce porque la primera petición de la demanda consistía en interesarse entregarse a «Ramio Español, S. A.», la plantación de chopos que retenía el demandado, poniéndola a la disposición de aquella entidad, libre y desalojada, y la segunda petición se reducía a que se le indemnizaran los daños y perjuicios, cuya cuantía se fijará en ejecución de sentencia, y, en cambio, la sentencia, para llegar a la tesis condenatoria, se basa en determinadas reglas de interpretación encaminadas a considerar que el pacto de saca de chopos no tenía más que dos años de duración, y lleva al fallo un pronunciamiento declaratorio de que la cláusula discutida consistía y

no tenía otro alcance que el de haber pactado que el vendedor tenía derecho a usufructuar la arboleda durante los años 1946 y 1947», declaración que no habían pedido las partes en ninguno de los escritos de alegaciones, y que vicia de incongruencia—a juicio de los recurrentes—a la resolución que la recoge que, además, viene a decidir las cuestiones planteadas de modo y por fundamentos no aducidos por las partes infringiendo, por tanto, el artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se invoca:

**CONSIDERANDO** que si bien el contenido de la alegación procesal, lo integran dos grupos de materiales, unos de hecho, que consisten en la invocación de un acontecimiento natural o fáctico, que sirve a la parte para construir su posición procesal, y otros de derecho, que consisten en la invocación de normas jurídicas en que la parte basa sus peticiones, sin embargo, esas dos categorías tienen una importante diferencia respecto al papel que el órgano jurisdiccional pueda asumir frente a ellas, pues mientras que, en cuanto a la primera, el Juez no puede aportar datos de hecho, distintos de los que le suministran las partes—dado el principio dispositivo en que se inspira nuestro proceso civil—, en cambio, respecto a las normas de derecho, la doctrina científica proclama que no debe tener límites la actividad de juzgador, que puede desempeñar un papel activo y utilizar como motivación de su fallo, preceptos jurídicos que ninguna de las partes haya invocado o que hayan sido manejados errónea o defectuosamente por las mismas, por aplicación de los principios de derecho «arra mihi» («factum, dabo tibi jus» y «jura novit curia»:

**CONSIDERANDO** que este criterio doctrinal lo tiene proclamado también la jurisprudencia de esta Sala, que ha declarado, con reiteración: a) Que la congruencia ha de estimarse en relación con los términos de la demanda y de la contestación, y no con los razonamientos alegados, ya por las partes, ya por el Tribunal—sentencias de 30 de abril de 1934, 12 de julio de 1935, 5 de febrero de 1936 y 6 de febrero de 1940—; b) Que no depende de que en el fallo se empleen las mismas palabras de la demanda o de la contestación, si las declaraciones tienen la eficacia jurídica necesaria para que queden resueltos los puntos objeto del debate—sentencias 11 febrero 1920, 21 enero y 28 junio de 1934—; c) Que no hay incongruencia porque se agreguen en el fallo extremos accesorios que coadyuvan a su efectividad—sentencias 1 enero 1920, 29 mayo 1930, 28 noviembre 1932, 9 febrero 1934 y 11 diciembre 1940, la última de las cuales cita otras varias que recogen esta misma orientación—, recogida por la de 11 de diciembre de 1940:

**CONSIDERANDO** que la sentencia de 14 de mayo de 1920, en términos claros y precisos, suscita la doctrina de que el requisito esencial de la congruencia, establecido en el artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, «si exige que resuelvan sólo las cuestiones discutidas, no requiere, en cambio, que los pronunciamientos del fallo se ajusten, literal y rigurosamente, a las peticiones de las partes, sino que basta resolverlas en lo sustancial con tal que queden definidos los derechos controvertidos para evitar nuevas contiendas sobre los mismos puntos litigiosos, aunque al hacerlo emplee el Tribunal términos distintos o agregue algún otro extremo accesorio, que sin constituir una diferencia esencial o ampliación de lo pedido, sea sólo consecuencia lógica y legal de ello o complemento obligado del fallo para fijar su sentido y alcance.

**CONSIDERANDO** que para poder resolver si, efectivamente, se produce en la sentencia recurrida, la incongruencia

que se le imputa, se hace necesario examinar las peticiones de la parte demandante y la oposición de la demandada, que son las que delimitan realmente el objeto del proceso, el cual, como acertadamente sintetiza la sentencia de primera instancia, se reduce exclusivamente a la interpretación de la cláusula relativa a la reserva que se hizo por el vendedor, «de la corta, saca y disposición de las alamedas de chopos de la finca en el año presente y en el venidero, en las épocas de costumbres», ya que si se interpreta como pretende la entidad demandante, los demandados tendrían que abonarle el importe de todos los árboles de que dispusieron con posterioridad al 31 de diciembre de 1947, y, en cambio, si se interpreta como los propios demandados sostienen, nada tendrían que pagar por tales cortas, porque se las habían reservado en esa discutida cláusula:

**CONSIDERANDO** que si, por tanto, lo que se discutía en el pleito era la interpretación de esa cláusula, de la cual había de derivarse la condena o la absolución de los demandados, en cuanto al abono de los daños y perjuicios que se les reclamaban, resulta evidente que la sentencia que se basa en determinadas reglas de interpretación encaminadas a considerar que el pacto de saca de chopos no tenía más que dos años de duración, no desborda los límites en que las partes litigantes han encerrado el objeto del proceso, sino que se ajusta a ellas, y sin que, el llevar al fallo aquella declaración no expresamente solicitada en el petitum de la demanda, vicia de incongruencia a tal fallo, como acertadamente se razona en la sentencia recurrida:

**CONSIDERANDO** que el motivo segundo se formula también al amparo del número segundo del mencionado artículo 1.692 de la Ley procesal, atribuyendo a la sentencia recurrida infracción por violación, de los artículos 467, 468 y 469 del Código Civil, y por aplicación indebida y por interpretación errónea, el artículo 485 del mismo cuerpo legal, para la fórmula como subsidiario del primero y como complementario del mismo: infracciones que se cometen, a juicio de los recurrentes, la primera, calificando con error, lo pactado entre las partes, que fue la no transmisión del vuelo de la finca donde estaba plantada la chopera, y la segunda, porque, no tratándose del usufructo de un monte, sino de una reserva de propiedad del vuelo de una finca, se aplicaba indebidamente el artículo 485 del Código Civil y se interpreta con error, al regular tal reserva, como usufructo, cuando nada tiene que ver con él:

**CONSIDERANDO** que para la desestimación de este motivo basta tener en cuenta que se formula al amparo del número segundo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando este número sólo permite denunciar la incongruencia con las pretensiones oportunamente deducidas por los litigantes, y no la infracción de otros preceptos legales distintos del que regula la congruencia de las sentencias; por lo que era motivo de inadmisión del recurso, se convierte en este trámite en causa de desestimación:

**CONSIDERANDO** que el motivo tercero, lo amparan los recurrentes en el número primero del artículo 1.692 ya referido, atribuyendo a la sentencia recurrida infracción por inaplicación y violación de las reglas sobre interpretación de los contratos, que señalan los artículos 1.283, 1.285 y 1.289 del Código Civil; infracciones que comete la sentencia, según los recurrentes, porque en el documento privado de compraventa se reservaban los vendedores las alamedas de chopos, y al no estar claro lo que podría significar la indicación de los años 1946 y 1947 había que acudir a la

regla de equidad del artículo 1.289 del Código Civil, que impone la mayor reciprocidad de intereses, de donde se deduce que las choperas no podían ir incluidas en la transmisión:

**CONSIDERANDO** que para comprender lo débil de esta motivación basta tener en cuenta que, a juicio de la Sala sentenciadora, no existe esa falta de claridad en la tan discutida cláusula, cuyos términos interpreta aquella debidamente, aplicando los artículos 1.283 y 1.285, pues no se entienden comprendidos en el contrato de autos, cosas distintas de las que los contratantes se propusieron al contratar, ni se interpretan sus cláusulas separadamente, sino en conjunto, ni, por último, existen dudas para la Sala sentenciadora respecto a cual sea el sentido de la cláusula tan discutida, por lo que no es aplicable lo dispuesto en el artículo 1.289, para el supuesto en que existieran dudas sobre el sentido y alcance de la misma:

**CONSIDERANDO** que como cuarto motivo del recurso invocan los recurrentes, al amparo del número primero, la infracción del artículo 1.105 del Código Civil, que le atribuyen a la sentencia, por violación e inaplicación, ya que si los vendedores no pudieron sacar todos los árboles de que se componía la chopera, durante los años 1946 y 1947, ello fue debido a una causa de fuerza mayor, cual eran las limitaciones impuestas por el poder público, y no puede, por ello, privarseles de la propiedad del vucio de la finca que se habían reservado; pero con relación a este motivo, es de advertir: Primero. Que parte de unos supuestos, contrarios a los de la sentencia recurrida, ya que ésta no proclama que el vendedor se hubiese reservado el vucio de la finca, sino las cortas usuales de los años 1946 y 1947; Segundo. Que no puede calificarse de fuerza mayor una circunstancia normal, y ya prevista por los contratantes, consistente en las limitaciones administrativas en materia forestal, que el propio vendedor, en los años anteriores, tuvo muy en cuenta para realizar las cortas de chopos en la finca que después vendió:

**CONSIDERANDO** que también se atribuye a la sentencia recurrida error de hecho en la interpretación de la prueba, nacido del aludido documento privado, de compraventa, cuyo contenido pugna, con la afirmación de la Sala, ya que la tan discutida cláusula, según los recurrentes, reserva la disposición de las alamedas de chopos, y no sólo las cortas de costumbre de dos años:

**CONSIDERANDO** que para comprender la inconsistencia de este quinto motivo, basta leer detenidamente aquella cláusula en la que, al decirse que «se reserva al vendedor la corta, saca y disposición de las alamedas de chopos de la finca en el presente año y en el venidero, en las épocas de costumbre», se quiere indicar, precisamente, que el vendedor se reservaba el derecho de hacer las cortas de los chopos, en las épocas de costumbre, pero sólo en esos dos años, que es lo que la sentencia recurrida proclama, por lo que no puede sostenerse que consista error de interpretación; ello aparte de que ni ese documento en que se contiene tal afirmación, merece el concepto de auténtico a los efectos de la casación—como reiteradamente tiene declarado esta Sala—, ni encierra una afirmación contraria a la que recoge la sentencia:

**CONSIDERANDO** que también los recurrentes, amparándose en el número segundo del tantas veces citado artículo 1.692, imputan a la sentencia impugnada, incongruencia porque recoge y establece una condena de cantidad líquida que asciende a 981.766 pesetas, como importe de los daños y perjuicios causados, a pesar de que, lo mismo en el peticionamiento de la demanda que en el de la

réplica, se solicitaba que se condenara a los demandados a que indemnizaran a la compañía actora, del importe de los daños y perjuicios «cuya cuantía se fijará en ejecución de sentencia, con arreglo a las bases establecidas en el hecho sexto de la demanda», citando, en apoyo de la pretendida ocasión, la doctrina contenida en la sentencia de 3 de mayo de 1931, que, después de razonar en qué consiste la congruencia conforme al artículo 359 de la Ley Procesal, concluye declarando que si el demandante se ha limitado a pedir que se condenara al demandado al pago de unos perjuicios cuya cuantía será regulada en las diligencias de sentencia con arreglo a las bases correspondientes, es manifiesto que dicha pretensión... estaba limitada a lo que en su día se determinara en el percibo del juicio indicado, y mediante la oportuna liquidación, «resulta que» habiéndose condenado por la Sala... a pagar una cantidad líquida... no reclamada ni discutida por ninguno de los litigantes, es manifiesta la incongruencia que se alega... y debe ser estimado el recurso conforme al párrafo segundo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil):

**CONSIDERANDO** que para resolver si puede calificarse de incongruencia la sentencia recurrida, en este particular de otorgar condena específica cuando sólo se pedía la genérica de daños y perjuicios, basta tener en cuenta que el fundamento del principio de congruencia se basa en el concepto del proceso y en el de la sentencia; y como el primero es un instrumento jurídico destinado a la actuación de pretensiones, y la segunda, el acto de terminación normal de aquél, se comprende que la sentencia tenga que referirse necesariamente a la pretensión, y, por tanto, que cuando la sentencia recoge la pretensión no puede tildarse de incongruente, como ocurre en el presente caso, en que, aun pedida una condena genérica de daños y perjuicios se otorga una condena específica de tales daños y perjuicios, fijando su cuantía, en cuyo supuesto no se rebasa la pretensión:

**CONSIDERANDO** que esta apreciación teórica encuentra su confirmación en nuestro derecho positivo, disponiendo a tal efecto el artículo 360 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que, cuando hubiere condena de daños y perjuicios, «sólo en caso de no ser posible la determinación de su cuantía, se hará la condena a reserva de fijar su importancia y hacerla efectiva en la ejecución de la sentencia», lo cual quiere significar que únicamente en el supuesto de que durante el proceso sea imposible demostrar la cuantía de esos daños y perjuicios, cabrá hacer la reserva que establece el indicado precepto; en los demás, bien porque las partes en el percibo instructorio o bien porque el Juez, haciendo uso de las diligencias para mejor proveer, aporten y prueben los datos necesarios para determinar su importe, no debe dejarse su fijación para el período de ejecución, porque la Ley sólo autoriza esa reserva en casos excepcionales, en los cuales no pueda ponerse fin a la controversia, con la sentencia específica que no puede obtenerse:

**CONSIDERANDO** que las alegaciones de los recurrentes, tendentes a demostrar que con la emisión del informe del Ingeniero de Montes, en la forma practicada, se restaron garantías a los demandados, son completamente improcedentes en un motivo de casación que pretende basarse en infracción de ley, y máxime cuando se ataca a la sentencia, por supuesta incongruencia:

**CONSIDERANDO** que para que se produzca la mora del deudor, es requisito indispensable que se trate de una obligación exigible, vencida y determinada o líquida, por lo que la jurisprudencia viene proclamando con reiteración,

que no puede estimarse la morosidad de las obligaciones que consistan en pago de cantidad cuando la determinación de ésta dependa de un juicio previo encaminado a precisarla—sentencias de 22 de febrero de 1901, 19 de diciembre de 1907 y trece de marzo de 1926—, y, consiguientemente, que el abono de intereses de demora cuando se trate de cantidades que resulten líquidas por virtud de una sentencia, sólo procede a partir de la fecha en que ésta sea firme—sentencia 13 de mayo de 1954—; de donde se infiere que, en el caso de autos, la sentencia recurrida, al condenar a los demandados al pago del interés legal de la cantidad determinada en la sentencia, a partir de la fecha de ésta, y no de la en que adquiriera firmeza, infringe la doctrina legal contenida en aquellas sentencias, por inaplicación, y el 1.101 del Código Civil, por aplicación indebida, como el recurso denuncia en su motivo séptimo:

**FALLAMOS** que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de casación por infracción de Ley interpuesto por don Emilio y don Francisco Martínez Cañavate y Rojas, contra la sentencia que dictó la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Sevilla el 28 de junio de 1958, por el motivo séptimo del mismo, y no haber lugar por los seis primeros motivos; y, en su consecuencia, que casamos y anulamos dicha sentencia, en cuanto por ella se condena a los demandados a pagar a la entidad actora el interés legal de la cantidad que se determina en la sentencia recurrida, a partir de la fecha de la misma y no de la en que adquiriera firmeza. No se hace especial declaración sobre las costas del recurso.

Y librese certificación a la citada Audiencia Territorial, con devolución del apuntamiento que remitió, devolviendo a los recurrentes el depósito que han constituido.

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

En la villa de Madrid a 4 de mayo de 1961, en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 21 de los de esta capital, y en grado de apelación ante la Sala Tercera de la Audiencia Territorial de la misma, por don Mariano Cardona Serra, militar retirado, y doña Ascensión Labiaga Martínez, sin profesión especial, ambos mayores de edad y vecinos de esta capital, con «La Equitativa de Madrid, Sociedad Anónima», domiciliada en esta capital, sobre impugnación de acuerdos sociales: autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de casación por infracción de Ley interpuesto por la parte demandada, representada por el Procurador don Juan Antonio García San Miguel y Orueta, y dirigido por el Letrado don Francisco Galván; habiendo comparecido en el presente recurso la parte actora y recurrida, representada por el Procurador don Francisco Brualla y Entenza y dirigida por el Letrado don Fausto Vicente Gella:

**RESULTANDO** que por el Procurador don Francisco Brualla Entenza, en nombre de don Mariano Cardona Serra y doña Ascensión Labiaga Martín, y mediante escrito de fecha 18 de septiembre de 1957, que por reparto correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 21 de los de esta capital, se dedujo demanda contra «La Equitativa de Madrid, Sociedad Anónima», sobre impugnación de acuerdos sociales, y cuya demanda basó en los siguientes hechos:

Primero. Que los esposos don Mariano Cardona Serra y doña Ascensión Labiaga Martín son dueños por mitad de

520 acciones, por un valor nominal de un millón de pesetas, de «La Equitativa de Madrid, Sociedad Anónima», domiciliada actualmente en esta capital, calle del Marqués del Riscal, número 2.

Segundo. Que la Sociedad demandada, «La Equitativa de Madrid, Sociedad Anónima», constituida para la explotación del laboratorio médico-farmacéutico que antes constituía el negocio de la Sociedad regular colectiva «La Equitativa de Madrid», tiene un capital social de tres millones de pesetas, por lo que los actores son minoritarios en dicho capital, aunque exceden su aportación del 10 por 100; que entre los dos suman la tercera parte del capital social.

Tercero. Que el día 9 de agosto de 1957 se celebró Junta general ordinaria de accionistas de la mencionada Sociedad, en circunstancias bastante extrañas, tomando determinados acuerdos, que se impugnan en el presente pleito; que hace tiempo que los dirigentes actuales de la Entidad demandada vienen prescindiendo de los legítimos derechos de los actores, que representan la tercera parte del capital social; que con olvido de los Estatutos sociales y de normas legales de aplicación necesario, distrajando su actitud con una supuesta obstaculización por parte del señor Cardona, con la que se pretende ocultar una actuación que se considera perjudicial a los intereses sociales, los actuales dirigentes han incurrido en determinadas responsabilidades. De momento, impugna por medio de esta demanda los acuerdos de la referida Junta general ordinaria de 9 de agosto de 1957. Que concretamente, por lo que se refiere a la Junta general ordinaria celebrada el día 9 de agosto de 1957, cuyos acuerdos se impugnan por la presente demanda, hace constar:

A) Que tal Junta se celebró fuera del plazo reglamentario de los seis primeros meses del año que señalan los Estatutos, por lo que don Mariano Cardona, en el acto de la Junta, formuló un voto de censura para el señor Presidente, sobre cuyo voto ni se hizo constar nada en el acta, ni por lo tanto recayó acuerdo.

B) Igualmente se propuso otro voto de censura al Presidente don Ricardo Labiaga Cernuda por el hecho de que desde el mes de abril de 1955, en que se hizo cargo de la Presidencia del Consejo de Administración, no se había entregado la Memoria correspondiente al ejercicio anual que se iba a examinar hasta el 17 de junio de 1957 y en la misma sala de Juntas se entregó, a título de Memoria, unas cuartillas sin firma, que no pueden considerarse como tal Memoria. Que tampoco se pronunció la Junta, por oponerse la Presidencia, sobre dicho voto de censura, ni constó en el acta nada sobre el mismo.

C) En vista de la intervención constante del Secretario del Consejo de Administración se rogó por el señor Cardona a la Presidencia que con arreglo al artículo 31 de los Estatutos sociales, según el cual el Secretario no tendrá ni voz ni voto, que el mencionado Secretario se abstuviera de manifestar sus opiniones en la Junta. Se argumentó por la Presidencia que el citado artículo 31 se refiere sólo al Consejo de Administración, pero no a la Junta general, y que por lo tanto dicho Secretario tenía derecho a voz, aunque no a voto. Es de hacer constar que el mencionado Secretario no es accionista de la Entidad. Tampoco se tomó acuerdo sobre el particular ni se hizo constar nada en acta.

D) Por carta certificada de fecha 29 de julio de 1957, los actores se dirigieron al Presidente del Consejo de Administración de la Entidad demandada solicitando que, puesto que en la Junta que había de celebrarse el 9 de agosto, uno de los asuntos a tratar era la valoración que el Consejo de Administración proponía para las acciones, se solicitaba que por escrito se diera cuenta previamente con todo detalle del criterio seguido y ra-

zones que fundamentaron la expresada valoración. Los datos pedidos no fueron facilitados. Los demandantes, propietarios de un tercio de las acciones, solicitaban lo anterior al amparo del artículo 65 de la Ley sobre Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas y artículo 33, apartado séptimo, de los Estatutos, sin que don Ricardo Labiaga Cernuda, Presidente del Consejo de Administración, solicitara tales datos, por lo que en la Junta de referencia se propuso otro voto de censura contra dicho señor, rogando a la Junta que se pronunciara sobre el mismo, sin que el señor Cardona tuviera la suerte, no sólo de que la Junta se pronunciara, sino de que ni siquiera se hiciera constar en el acta el voto de censura. Únicamente se acordó fijar el valor de las acciones, pero sin concretar detalles ni criterio, ni haberlo anticipado previamente. Que en la carta a que acaba de referirse trata de otra cuestión del mayor interés, referente a una hipoteca sobre el sanatorio de la Entidad, por un valor de 1.200.000 pesetas, y un crédito del Banco por otras 400.000 pesetas, actos que considera altamente lesivos para el interés social, por lo que serán objeto de otro procedimiento.

E) Que asimismo, haciendo uso el señor Cardona del derecho que concede el artículo 65 de la Ley sobre Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas y artículo 16 de los Estatutos sociales, rogó a la Presidencia manifestara los sueldos, tanto de «La Equitativa de Madrid», Entidad colaboradora del Seguro de Enfermedad, que perciben don Manuel, don Luis y don Fernando Marqués, el importe de las pagas extraordinarias en concepto de beneficios que perciben dichos señores; lo que igualmente perciben el señor Bernal y don José Luis Labiaga, pagas extraordinarias y por conceptos de beneficios; sueldos que perciben los señores Zornosa y Terol, tanto de «La Equitativa de Madrid», como de «La Equitativa de Madrid», Entidad colaboradora del Seguro de Enfermedad, pagas extraordinarias y por conceptos de beneficios de los citados señores; misión que desempeña el señor Terol en la Entidad; horario de trabajo de don Luis Marqués y de los señores Zornosa y Terol. Que sobre todo lo enunciado anteriormente se negó la Presidencia a contestar y a que se pronunciara la Junta, no recayendo acuerdo, ni constando tampoco en acta la petición.

F) Que el señor Cardona, como socio minoritario en unión de su esposa, si quiera su participación sea muy respetable, por suponer un tercio del capital social, propuso igualmente a la Junta otro voto de censura contra el señor Presidente, ya que el balance que presentaba para su aprobación no se ajustaba a lo que establece el artículo 103 de la Ley de 17 de julio de 1951 sobre Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas, faltando, entre otras cosas, la relación nominal de acreedores y deudores, como dispone el mencionado artículo. Tampoco recayó acuerdo ni se hizo constar nada en el acta sobre el particular.

G) Que por la Presidencia se propuso el nombramiento de censores de cuentas para el ejercicio de 1957 a doña Asunción Rubio Fernández y a doña Mercedes Labiaga Cernuda, y como suplentes a los actores, propuesta que votaron en contra estos últimos, sin que tampoco constara el voto en contra.

H) Que por la Presidencia se hicieron determinados cargos contra el señor Cardona a propósito de la carta de 14 de julio de 1957, oponiéndose el señor Cardona por no ser objeto de la convocatoria, negando los cargos de la Presidencia.

I) Que fué objeto de otro voto de censura para el Presidente el hecho de no figurar entre los asuntos a tratar por la Junta el cese como consejeros de don Manuel y don Luis Marqués, vacantes que reglamentariamente deben salir a

elección. Que ni se tomó acuerdo ni se permitió que constara en acta la petición. Que el señor Cardona rogó a la Presidencia en la misma Junta que manifestara los gastos del sanatorio de la Entidad en los meses de enero a diciembre de 1956, desglosando del total la cantidad correspondiente a personal, alimentación y farmacia; Farmacéutico que suministra los medicamentos al sanatorio; importe mensual de los gastos de imprenta, tanto de «La Equitativa de Madrid» como de «La Equitativa de Madrid», Entidad colaboradora del Seguro de Enfermedad, altas y bajas habidas en el ejercicio de 1956, en cada una de las pólizas que trabaja la Entidad, haciendo constar además el señor Cardona que la administración, a su juicio desastrosa, que el Consejo de Administración ha llevado en la marcha económica de la Sociedad, compromete gravemente el patrimonio social de la misma, por lo que; y en omnia que la Junta general, de acuerdo con lo que dispone el artículo 80 de la citada Ley sobre Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas, acuerde entablar la acción de responsabilidad contra los administradores. La Junta votó en contra, por lo que el señor Cardona, representante de la minoría, solicitó certificación literal del acta para entablar la mencionada acción de responsabilidad, haciendo también constar a los efectos de la aprobación del acta que el señor Cardona era efectivamente el representante minoritario; que todo esto, de tanto interés social y particular, no se hizo constar en el acta, por entender que no se tomaba en consideración y que, por lo tanto, no podía figurar en dicha acta.

J) Que ante la negativa a que figuraran en el acta las peticiones del señor Cardona y los acuerdos tomados sobre las mismas, al presentarle el libro de actas para la firma, trata de hacer constar que, como representante legal de la minoría, no aprobaba el acta, retirándole el libro violentamente el señor Secretario cuando el señor Cardona ya había escrito algunas palabras.

Cuarto. Que habiendo negado en la Junta a que se ha referido en el hecho anterior al señor Cardona su petición final de que se le entregara certificación literal del acta, por carta certificada de 1 de septiembre de 1957 solicitó certificación literal de la misma. Que a la referida carta se contestó por el Presidente de la Entidad con la de 12 de septiembre, con la que enviaba la certificación que juntamente con dicha carta se acompaña. Pero debe observarse que a pesar de solicitarse por el señor Cardona «certificación literal», lo que se envía es certificación de los acuerdos tomados, pero no la certificación literal solicitada y que tanto interés puede aportar en este pleito. Que relacionando los diversos extremos a que se ha referido en el hecho tercero, de tanto interés para los fines de la Entidad, con la certificación escueta enviada se observa lo que viene sosteniendo, una conducta extraña, como rehuyendo toda discusión que aclare extremos y conceptos que por lo visto se teme salgan a relucir; que frente a todo cuanto ha expuesto en el hecho tercero, solicitado y discutido en la Junta general de 9 de agosto de 1957, la certificación que se acompaña comprende únicamente los siguientes extremos: «Primero. Declarar válidamente constituida la Junta. Segundo. Aprobar la Memoria, balance y cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio de 1956. Tercero. Distribuir el beneficio habido en la forma siguiente: 4.195,16 pesetas al fondo de reserva estatutario, y 79.708,07 pesetas a incrementar el fondo de reserva voluntario, dotado inicialmente en el pasado ejercicio. Cuarto. Fijar el valor de las acciones a efectos de lo dispuesto en el artículo noveno de los Estatutos, sea del 117.7056896 por 100; por consiguiente, cada acción, sin serie, de 500 pesetas nominales, valdrá 588,53 pesetas; cada acción de la serie «A», de 1.000 pe-

setas nominales, valdrá 1.177,6 pesetas; y cada acción de la serie «B», de 5.000 pesetas nominales, valdrá 5.825,33 pesetas. Quinto. Aprobar la gestión del Consejo en el ejercicio de 1956. Sexto. Designar censores de cuentas para el ejercicio de 1957 a doña Asunción Rubio Fernández y doña Mercedes Labiaga Cernuda, como accionistas censores de cuentas titulares; y a doña Ascensión Labiaga Martínez y don Mariano Cardona Serra, como accionistas censores de cuentas suplentes. Séptimo. Reprobar la conducta de obstaculización seguida por el señor Cardona. Octavo. Aprobar el acta de la sesión.» Invocó los fundamentos de derecho que creyó aplicables al caso y terminó suplicando se dictase sentencia declarando nulos los acuerdos adoptados por la Junta general de accionistas de fecha 9 de agosto de 1957:

**RESULTANDO** que admitida la demanda y emplazada la Entidad demandada, compareció en su nombre el Procurador don Juan Antonio García San Miguel y Orueta, quien mediante escrito de fecha 9 de octubre de 1957, contestó y se opuso a la referida demanda, en base a los siguientes hechos:

Primero. Que del hecho primero de la demanda sólo se reconoce que las 523 acciones de «La Equitativa de Madrid, Sociedad Anónima», que allí se relaciona, se encuentran depositadas en el Banco de Madrid, a nombre indistinto de don Mariano Cardona Serra y doña Ascensión Labiaga Martínez, y su resguardo fué a su vez depositado en las cajas de la Sociedad que representa, entregándose los correspondientes resguardos de depósitos a favor de los titulares del resguardo. Que las restantes cinco acciones de la Sociedad demandada se encuentran depositadas en las cajas de ésta, a nombre del demandante señor Cardona, para garantizar las responsabilidades que pudiera haber contraído durante el desempeño de los distintos cargos que ostentó en el Consejo de Administración de la Sociedad.

Segundo. Que es cierto el correlativo.

Tercero. Que es cierto que el día 9 de agosto de 1957 se celebró Junta general ordinaria de accionistas de la Compañía, pero es falso que se hubiera producido en circunstancias extrañas. Que por acuerdo del Consejo de Administración de la Compañía, fecha 24 de abril de 1957, se aprobó el balance correspondiente al ejercicio de 1956, ordenándose la confección de la Memoria y su remisión al censor de cuentas designado por la minoría don Acisclo Sahuquillo Perona, el balance y cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio, lo cual se llevó a efecto mediante carta que el señor Sahuquillo recibió el siguiente día 10. Que doce días más tarde el señor Sahuquillo contesta solicitando la documentación completa relativa a la Entidad colaboradora del Seguro Obligatorio de Enfermedad—ejercicio de 1956—y a esta solicitud del señor Sahuquillo—que seguía, a no dudarlo, los indicaciones del señor Cardona—se le contestó con la carta fecha 24 de mayo, indicándole que se le remitirá la documentación solicitada, la cual es recibida por el censor el día 31 de mayo. Pero el censor, basándose precisamente en estas circunstancias, emitió informe fecha 15 de junio próximo pasado indicando que no le era posible emitir dictamen. Que el día señalado para la celebración de la Junta—17 de junio de 1957—se reunieron los accionistas en el local de la Sociedad demandada, y abierta la sesión el señor Cardona manifestó que no consideraba válidamente constituida la Junta por no haber tenido oportunamente, a disposición de los accionistas, el informe de los censores, y después de escuchadas las explicaciones que sobre el caso proporcionó la Dirección-Gerencia de la Empresa, los hoy demandantes abandonaron el local. Que reunido el Consejo, y con el fin de no proporcionar pretexto alguno a los demandantes para continuar la incompre-

sible labor obstaculizadora que por escrito habían anunciado anteriormente, se comunicó al censor de la minoría, con fecha 21 de junio de 1957, que a partir de aquella fecha comenzaba a contarse el plazo de un mes a fin de que emitiese nuevo dictamen, y el censor lo emitió con fecha 20 de julio de 1957. Y es de destacar que, después de la minuciosísima investigación de la contabilidad de la Compañía, realizada durante más de mes y medio, el censor llegó a las siguientes conclusiones: a) Que todas las operaciones comprobadas de cuentas, balances y las que integran la de Pérdidas y Ganancias se encuentran de acuerdo con el balance y cuentas de Resultados. b) Que los criterios de amortización y valoración de los elementos del activo se encuentran ajustados a lo preceptuado en la Ley y a la práctica usual mercantil. Y con estos antecedentes ya se comprenderá que el señor Cardona, promotor deliberado del inútil aplazamiento de la Junta general ordinaria, carecía de toda autoridad para intentar censurar al Presidente de la Junta; los demandantes, al abrirse la sesión, aceptaron sin protesta la constitución de la Junta y el señor Cardona no formuló voto de censura alguno, por lo que es falso en todas sus partes lo que se afirma en el apartado A) del hecho de la demanda. Y falso es también el apartado B) porque el voto de censura a que se alude no ha existido. Que es falso todo lo que en ése se relata en el apartado C). Que es cierto que el día 29 de julio de 1957 la demandada recibió la carta a que se alude en el apartado D) del hecho tercero de la demanda. Pero no es menos cierto que esta carta se copia literalmente el primer párrafo de otra que se adjunta y señala con el número 15, que sin fecha se recibió en las oficinas de la demandada el día 7 de junio de 1957, a la cual se contestó por el Presidente del Consejo de Administración de la Compañía el día 10 del mismo mes, en la que se comunicaba a los demandantes que por no haber fijado criterio los miembros del Consejo de Administración, sobre la valoración de las acciones se sometía al criterio de la Junta de accionistas. Y a esta carta hubieran de contestar los actores en otra de 14 de junio siguiente, en cuyo último párrafo se contiene una clarísima insinuación de la antijurídica cuanto impropiedad actitud han de seguir los demandantes en cuantas Juntas generales de accionistas celebra «La Equitativa de Madrid, Sociedad Anónima». Que también es falso todo cuanto se afirma en el apartado E) de la demanda. Afirma la demandada: a) Que don Manuel Marqués Labiaga, Director-Gerente de «La Equitativa de Madrid», percibe emolumentos similares a los que cobraba el señor Cardona cuando desempeñaba idéntico puesto, y b) Que, de igual modo, don Luis Marqués percibe los sueldos que se le acreditaban cuando el señor Cardona era Director-Gerente de «La Equitativa de Madrid, Sociedad Anónima»; don José Luis Labiaga, don José Martínez Bernal y don Ignacio Lorenzo Tájedor perciben los emolumentos señalados a los cargos que desempeñan por la Reglamentación laboral vigente; y que don Francisco Terol Ferrando presta los servicios de Asesoría Técnica en los mismos términos y con idéntica retribución que la que le señala el propio demandante señor Cardona, cuando obtuvo su valiosa colaboración para «La Equitativa de Madrid». Que todas estas retribuciones figuran contabilizadas y fueron objeto de minucioso examen y comprobación por parte del censor de cuentas señor Sahuquillo. Que asimismo es inexacto que el señor Cardona propusiera otro voto de censura al señor Presidente por no estar, a su juicio, redactado el balance de conformidad a lo que dispone el artículo 103 de la vigente Ley sobre Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas. Que la referencia que sobre este particular proporciona el acta

de la Junta es sobremanera explícita. Que los señores demandantes votaron en contra, razonaron a su manera, los criterios de oposición, y ello se reflejó en el acta. Que es falsa el apartado G) del ordinal a que se contesta, ya que el señor Cardona renunció al derecho de nombrar censor de cuentas; y por efecto de esta renuncia no votó en contra de esta propuesta, según así consta en el acta de la Junta. Que en cuanto a la alegación del apartado H) se remite al acta de la Junta que no deben olvidar los demandantes que la Junta estaba constituida con carácter universal y que por lo tanto es válido y está de sobra justificado el acuerdo que se adoptó sobre la inconcebible actitud adoptada por los esposos demandantes. Que el apartado I) es todo él una pura creación literaria. Que también es falsa la versión de los hechos que se contienen en el apartado G). Que al redactar el acta de la Junta se fueron recogiendo, de acuerdo con los interesados, las incidencias de la misma, y redactada que fue el acta se aprobó la misma con la conformidad de todos los asistentes, acordándose que se estampara la firma respectiva. Y cuando le llegó el turno al señor Cardona, éste faltó a lo convenido, y pretendió escribir cosa distinta de su firma; y como se le advirtiera que a tal pretensión no podía accederse no firmó el acta de la sesión.

Cuarta. Que es cierto que el señor Cardona, mediante carta de 1 de septiembre de 1957, solicitó certificación literal del acta de la Junta. Pero como esta pretensión del demandante no está amparada por ningún precepto legal, se le remitió la certificación de los acuerdos adoptados, que es lo único que tiene derecho a obtener el accionista de toda Sociedad Anónima, en carta 12 del propio mes, que se reconoce como auténtica.

Quinto. Que se niegan expresamente los hechos de la demanda, en cuanto no se ajustan a los reconocidos en el presente escrito. Invocó los fundamentos de derecho que estimó aplicables y terminó con la súplica de que se dictase sentencia desestimando totalmente la demanda, con costas a los demandantes:

**RESULTANDO** que recibido el pleito a prueba, se practicaron, a instancia de la parte actora, las de confesión judicial y documental pública y privada; y a instancia de la parte demandada, las de confesión judicial, documental pública y privada, consistente entre otra en la reproducción de los documentos acompañados al escrito de contestación, exhibición de libros de la Sociedad, pericial caligráfica y testifical:

**RESULTANDO** que unidas a los autos las pruebas practicadas se elevaron los mismos a la Audiencia Territorial de esta capital, ante la que comparecieron las partes, y su Sala Tercera de lo Civil dictó sentencia con fecha 13 de febrero de 1958, por la que declaró nula la Junta general ordinaria celebrada en 9 de agosto de 1957 por «La Equitativa de Madrid, Sociedad Anónima», a quien impuso las costas causadas:

**RESULTANDO** que por el Procurador don Juan Antonio García San Miguel y Orueta, en nombre de la Compañía mercantil «La Equitativa de Madrid, Sociedad Anónima», y previa constitución de depósito por cuantía de 3.000 pesetas, se ha interpuesto, contra la anterior sentencia, recurso de casación por infracción de Ley, fundado en los siguientes motivos:

Primero. Se ampara este motivo en el número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Error de derecho en la apreciación de la prueba. Se consideran infringidas las normas de valoración contenidas en los artículos 1.225 y 1.228 del Código Civil y en el artículo 48 del Código de Comercio. Que la sentencia recurrida declara nula la Junta general ordinaria de accionistas de «La Equitativa de Madrid, Sociedad Anónima», celebrada el día 9 de agosto

de 1957, por haber sido convocada fuera de los seis primeros meses del ejercicio. Mas esta conclusión de la Sala «a quo» desconoce por completo el valor de los antecedentes documentales que obran en los autos—testimonio de las actas de las Juntas Ordinarias de accionistas de la Comisión recurrente celebradas los días 17 de junio y 9 de agosto de 1957—, cuyo valor probatorio no podía ser desconocido en la forma en que lo ha sido por la Sala sentenciadora. Que acreditada en los autos la circunstancia de que los libros de contabilidad de «La Equitativa de Madrid», y entre ellos el de actas, se llevan con arreglo al Código de Comercio, su fuerza probatoria sólo podía ser desvirtuada por otros elementos de prueba de signo contrario que hubieran sido aportados al proceso. Mas al no haberse producido este evento, ni tampoco la formación de un criterio adverso razonado por la Sala sentenciadora, queda incólume la fuerza probatoria de las actas transcritas en el libro correspondiente de la Compañía y de las certificaciones expedidas por el Secretario del Consejo de Administración que figurán incorporadas al proceso. Que la fuerza de las certificaciones dimana del valor que les otorga el artículo 1.225 del Código Civil—el documento privado reconocido tiene entre las partes el mismo valor que la escritura pública—y el de las actas, de lo prevenido en el párrafo primero del artículo 48 del Código de Comercio, con arreglo al cual, los libros de los comerciantes probarán entre ellos sin admitir prueba en contrario. Que según el criterio de estas normas de valoración probatoria, la Sala sentenciadora no podía desconocer los siguientes hechos:

a) Que el día 17 de junio de 1957, es decir, dentro de los seis primeros meses del ejercicio, se celebró la primera Junta general ordinaria de accionistas de «La Equitativa de Madrid, Sociedad Anónima».

b) Que dicha Junta no llegó a pronunciarse sobre la aprobación del balance, accediendo a las indicaciones de la minoría disidente, compuesta por don Mariano Cardona Serra y su esposa, doña Ascensión Labiaga Martínez.

c) Que por no existir ya tiempo hábil para convocar la celebración de la Junta antes del día 30 de junio de 1957, se convocó otra Junta general ordinaria de accionistas, que no tenía ya condición de ser la primera, para el día 9 de agosto de 1957.

d) Que la Junta general ordinaria de accionistas de la Compañía recurrente, celebrada el día 9 de enero de 1957, se declaró válidamente constituida por acuerdo unánime de los accionistas asistentes, entre los que se encuentran don Mariano Cardona y su esposa, doña Ascensión Labiaga. Sin embargo, estos hechos resultan totalmente ignorados en la sentencia recurrida, la cual, por no haberse practicado en el proceso prueba de signo contrario, tenía que aceptar la presunción de legalidad y de veracidad que se desprende de los libros de comercio, según la norma contenida en la regla primera del artículo 48 del Código Mercantil, que sustancialmente coincide con el artículo 1.228 del Código Civil (sentencia de 31 de octubre de 1924). Que se imponía la aceptación de las constancias documentales del Libro de Actas de la Compañía, pues los libros de comercio, llevados con todos los requisitos legales, hacen prueba entre los comerciantes cuando se trata de contratos esencialmente mercantiles (sentencias de 6 de febrero de 1929). Que al desconocer tales reglas de valoración probatoria, ignorando en la sentencia los singulares hechos a que antes se ha referido, el fallo de la Sala «a quo» incide en el error de derecho en la apreciación de la prueba que se denuncia en el presente motivo.

Segundo. Se ampara este motivo en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Infracción

de Ley por violación y aplicación indebida del artículo cuarto del Código Civil, violación del artículo 1.281 del propio Código legal, violación e interpretación errónea de los artículos 50 y 69 de la Ley sobre Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas, de 17 de julio de 1951, así como de la doctrina legal establecida en las sentencias de esta Sala, fechas 4 de octubre de 1893, 27 de diciembre de 1897 y 12 de octubre de 1899, según la cual nadie puede ir contra sus propios actos. Que todo el derecho de Sociedades Anónimas se levanta sobre un principio de legalidad formal, mediante el cual se trata de ofrecer a la presunta minoría disidente la seguridad de que sus legítimos derechos no serán atropellados ni desconocidos por la sola fuerza del número. Sobre esta base, el lazo que vincula a la minoría disidente con los acuerdos de la mayoría descansa en un juego recíproco de concesiones, que exige una absoluta lealtad y un escrupuloso rigor en la observancia de las formalidades estatutarias. El accionista que al ingresar en la Sociedad cede o enajena parte de su libertad y promete para lo sucesivo aceptar como voluntad social aquella que se formó con su voto en contra, condición esta renuncia al cumplimiento de los requisitos de fondo y de forma que deben rodar la adopción de los acuerdos sociales; y si tales requisitos han sido cumplidos, o si el accionista otorga su previa conformidad a la adopción de unos determinados acuerdos, no puede después tardíamente impugnarlos, porque este principio de legalidad formal no es tan absoluto que haga desaparecer y alimene otro principio de no menor vitalidad e importancia: el de conservación de la Empresa, al que deben subordinarse gran parte de las incidencias que surgen en la vida de las Sociedades Anónimas. Que la Junta general es el órgano supremo de la vida de las Sociedades Anónimas. Crea y modifica la voluntad social, fiscaliza, censura y vigila el funcionamiento de los órganos administrativos de la Sociedad, pero sus decisiones han de ser adoptadas inspirándose siempre en el interés social. Que la Asamblea reunida en función fiscalizadora de la actividad económica de un ejercicio social actúa como Junta general ordinaria. Y esta actividad fiscalizadora debe ser realizada como mínimo una vez antes de finalizar los seis primeros meses del ejercicio; pero nada impide que con este carácter pueda reunirse, cumplida aquella elemental exigencia, tantas cuantas veces lo exija el interés de la Sociedad. Que esta función, de censura de la gestión social es indelegable y de ella no puede desprenderse la Junta general ordinaria, ni en favor de la Junta general extraordinaria ni de ningún otro órgano social; que la Ley, cuando impone el cumplimiento de estas exigencias, está pensando en la protección del interés de las Sociedades y en el de todos y cada uno de los accionistas. Si, por circunstancias cualesquiera, no hubiere sido posible censurar con eficacia la gestión de los órganos administrativos de la Sociedad, antes de finalizar los seis primeros meses del ejercicio la Ley no prohíbe, en modo alguno, que el ejercicio de esta función de censura se produzca después de transcurrido ese plazo; porque, como antes se decía, todas sus disposiciones están encaminadas a la protección del interés social, que late en la vida de las Sociedades Anónimas. Examinando los preceptos dedicados a esta materia por la vigente Ley sobre Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas, no comprueba la certeza de cuanto se viene razonando; porque este Cuerpo legal no sanciona con la tacha de nulidad radical la transgresión más o menos efectiva de algunos preceptos de la Ley, antes al contrario, ya en la exposición de motivos efectúa una distinción entre acuerdos radicalmente nulos, respecto de los cuales la acción impugnativa no debe estar sujeta a caducidad, y acuerdos

simplemente anulables, cuya impugnación queda sometida a un corto plazo de caducidad, «transcurrido el cual se hace inatacable». Que nada impide, según los términos de la Ley vigente que, si por cualquier circunstancia no se hubiere convocado la Junta general ordinaria de accionistas de una Sociedad Anónima, o si convocada no hubiere adoptado acuerdo oportuno, dentro del plazo de seis meses a que alude el artículo 50 de aquel Código legal; se pueda convocar y celebrar fuera de dicho plazo una Junta general que tenga por finalidad exclusiva el ejercicio de aquella función fiscalizadora sobre las actividades de los órganos de dirección de la Compañía y el resultado del ejercicio económico. Que aparece, en primer término, el artículo 55, a cuyo tenor: «No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la Junta se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto siempre que esté presente todo el capital desembolsado y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta.» Que si la celebración de una Junta general fuera del plazo de los seis meses primeros del ejercicio tuviera tacha de nulidad radical, como afirma y sostiene la sentencia recurrida, no se podría convalidar por la voluntad de los particulares; y, sin embargo, la Ley permite que la voluntad de todos puede servir a los supremos intereses de la Sociedad, censurando la gestión social después de transcurrido aquel término. Que tan importante es el principio de la conservación de la Empresa que la Ley vive constantemente preocupada de que el ejercicio de esta función de censura se realice, y a ello provee el artículo 57 de la misma al disponer: «Si la Junta general ordinaria no fuese convocada dentro del plazo legal, podrá serlo a petición de los socios, y con audiencia de los administradores, por el Juez de Primera Instancia del domicilio social, quien, además, designará la persona que habrá de presidirla.» Es decir, que la propia Ley de Sociedades Anónimas no permite que un ejercicio social se quede sin censura. Si ésta no se produce antes de los seis meses primeros del ejercicio, el accionista sabe que podrá ejercitar este derecho después de transcurrido tal plazo, pues a estos efectos la Ley le proporciona el remedio a pedir la convocatoria de la Junta por medio del Juzgado de Primera Instancia del domicilio social. Finalmente, en la Ley no se prohíbe que se convoquen y celebren Juntas generales ordinarias en cualquier tiempo; impone una obligación con carácter necesario, tendente a conseguir celebración de esta Junta antes de los seis meses primeros del ejercicio; pero cumplida tal exigencia, la propia Ley no impide que se celebren tantas Juntas ordinarias cuantas sean necesarias, que en tal respecto surjan en defensa del interés de la Sociedad y del de los propios accionistas. Que a la luz de las precedentes consideraciones ha de ser examinado el fallo recurrido que descubre una clara serie de infracciones de los preceptos legales. Que la primera infracción que se denuncia es la violación del artículo cuarto del Código Civil, porque, según el criterio de la Sala «a quo», la celebración de una Junta general ordinaria de accionistas de una Sociedad Anónima, fuera del plazo establecido en el artículo 50 de la vigente Ley sobre Régimen Jurídico de Sociedades Anónimas, engendra la nulidad que sanciona el citado artículo cuarto del Código Civil; es decir, para la Sala «a quo» la nulidad es de carácter irreformable, radical e insubsanable, pues como tiene establecido la Jurisprudencia de esta Sala, la nulidad de este artículo se deriva de la infracción de Leyes prohibitivas (sentencia de 1 de abril de 1931) y no es aplicable este precepto a los contratos anulables (sentencia de 4 de enero de 1947), constituyendo un auxilio del Derecho para remediar las faltas fundamentales o graves cometidas

en actos jurídicos (sentencia de 1 de marzo de 1934). Que nada más lejos de la realidad, si la Ley permite que la Junta general universal pueda en cualquier tiempo aprobar el balance del ejercicio; si la Junta general ordinaria puede ser convocada fuera de plazo legal, en intervención del Juez, es evidente que su celebración fuera del plazo de los seis primeros meses del ejercicio, no genera, por sí sola, la nulidad irreformable de la misma. Que la Sala «a quo», por tanto, ha cometido el vicio de interpretación que se denuncia en cuanto que utiliza el artículo cuarto del Código Civil para emplearlo en un supuesto que nunca reflejaría simple; e incide, asimismo, en la aplicación indebida de este precepto al caso de autos, que contempla un supuesto perfectamente ajustado a los preceptos de la Ley. Que también acusa la sentencia recurrida la violación del artículo 1.281 del Código Civil en cuanto la Sala «a quo» no ha tenido en cuenta la regla de hermenéutica que proporciona al juzgador y a la que es forzoso atenerse; y de del artículo 69 de la Ley sobre Régimen Jurídico de Sociedades Anónimas. Que en el acta de la Junta celebrada el día 9 de agosto de 1957 consta el particular de que la reunieron accionistas que representaban la totalidad del capital social de la Compañía, por lo que el señor Presidente propuso que se declarara válidamente constituida la Junta, «como así se acuerda por unanimidad», y se declara abierta la sesión. Que estas frases entrecuñadas, que constan como antes se dice en el acta de la sesión, al no estar contradichas en forma por la prueba que se practicó en el proceso, resultaban de forzosa aceptación para el juzgador, revelando que el primer acuerdo que los accionistas de «La Equitativa de Madrid, Sociedad Anónima», adoptaron en la sesión del día 9 de agosto de 1957 fué el de declarar válidamente constituida la Junta por unanimidad de los asistentes, entre los cuales se encontraban don Mariano Cardona y doña Ascensión Labiaga. Esta declaración de validez de constitución de la Junta convalidó la misma y la purificó de cualquier vicio de que adoleciera, como ya interpretó la sentencia de esta Sala de 9 de noviembre de 1955; y esta convalidación propagó su validez a los restantes acuerdos adoptados en la Junta aludida, aunque lo fueran con el voto en contra de los accionistas recurridos, porque el acuerdo relativo a la constitución es lo que determina la válida reunión de la asamblea. La referencia que el acta proporciona corrobora la certeza de esta manifestación, porque el señor Cardona y su esposa, la señora Labiaga, intervinieron activamente en la discusión de los distintos puntos del orden del día, y votaron en contra, pero en ningún caso hicieron manifestación alguna relativa a la nulidad de la constitución de la Junta, porque ellos, por actos propios de su libre y espontánea voluntad, la habían declarado válidamente constituida. Que la Sala sentenciadora desconoce el claro sentido de la referencia del acta de la Junta, con lo cual infringe el artículo 1.281 del Código Civil, que suministra las normas de interpretación de los negocios jurídicos mediante el empleo de los procedimientos gramaticales y lógicos que allí se mencionan. E infringe también, por violación, el artículo 69 de la Ley sobre Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas, en cuanto que da lugar a la demanda de nulidad de constitución de una Junta general ordinaria de accionistas, formulada por aquellos que precisamente la declararon válidamente constituida; razón por la cual no estaban ni están legitimados para impugnar este acuerdo de la válida constitución de la Junta, aun que sí pueden estarlo para la impugnación de los restantes acuerdos que en la misma se adoptaron. Que al acceder a la pretensión de los accionistas demandantes, la Sala «a quo» permite en su fallo que es-

tos desconozcan abiertamente las consecuencias de unas declaraciones de voluntad que libremente emitieron, al aceptar la válida constitución de la Junta general ordinaria de accionistas de «La Equitativa de Madrid, Sociedad Anónima», celebrada el día 9 de agosto de 1957, infringiendo el principio jurídico recogido en sentencias de esta Sala de las que, por vía de ejemplo, se citan las de 13 de julio de 1892, 4 de octubre de 1893, 27 de diciembre de 1897 y 12 de octubre de 1899, entre otras, según el cual nadie puede ir contra sus propios actos. Que el fallo recurrido, por otra parte, incide en el artículo 50 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, sólo puede celebrarse durante los seis primeros meses de cada ejercicio económico, cuando lo que el precepto citado dice es que la Junta general ordinaria se reunirá necesariamente, por lo menos una vez, dentro de aquel indicado plazo. Que la exigencia mínima que impone a los administradores de las Sociedades Anónimas el precepto citado, no significa que no se puedan celebrar más Juntas ordinarias en otros períodos de tiempo del ejercicio social, los principios que informan el derecho de Sociedades Anónimas concentran en la Junta de accionistas la expresión más completa de la formación de la voluntad social, por lo cual se permite que éstas se celebren en cualquier tiempo; la condición de ordinaria o extraordinaria, sólo se determina en función del objeto de la deliberación, mereciendo el calificativo de ordinaria, cualquiera que sea el tiempo en que se celebre, toda Junta general que tenga por objeto la censura de la gestión económica de la Sociedad durante el ejercicio social. Que si se cumplió—como en los autos consta—la exigencia de convocar y celebrar la Junta general ordinaria en el primer semestre del ejercicio, la convocada y celebrada el día 9 de agosto de 1957 ya no era la primera Junta general de ese carácter, y por lo tanto, no se puede utilizar el artículo 50 de la Ley de Sociedades Anónimas para imputar a esta segunda Junta general un vicio de nulidad bajo el pretexto de no haberse celebrado dentro del primer semestre del año. Semejante razonamiento del fallo recurrido, además de incidir en la violación del precepto comentado llevaría a una conclusión antieconómica desde el punto de vista procesal. Pues, de aceptarse el criterio de la Sala «a quo», resultaría que cualquier accionista podría provocar la reunión de una nueva Junta ordinaria, fuera del indicado primer semestre de 1957, acudiendo al Juez de Primera Instancia del domicilio social, procedimiento que perseguía el mismo objeto que la celebrada el 9 de agosto de 1957, es decir, la censura y aprobación, si procediere, del balance, cuentas y Memoria del ejercicio de 1956, balance y cuentas que, por otra parte, está perfectamente ajustado a la más correcta ortodoxia, como así se desprende del informe que obra en los autos emitidos por el Censor Jurado que nombró la minoría disidente. Que la conclusión en que desemboca el fallo recurrido pugna, con aquel principio de economía procesal aceptado unánimemente por la doctrina y la jurisprudencia con arreglo al cual no es procedente declarar la nulidad de los actos jurídicos si se obtiene la certeza de que aún reparada la transgresión, se obtendría un resultado idéntico al que produciría la resolución que se pretende anular. Finalmente señala la circunstancia de que la Junta general ordinaria de accionistas de «La Equitativa de Madrid, S. A.», celebrada el día 9 de agosto de 1957, no privó a los accionistas disidentes de ninguno de los llamados derechos irrevocables: ejercitaron con toda la amplitud necesaria su derecho de información, su derecho de fiscalización, su derecho de asistencia a la Junta y su derecho de voto. En nombre

de ningún principio puede admitirse, ni siquiera en acatamiento a un criterio formulista a ultranza, que una minoría discolosa y obstruccionista, a la que no se le priva del ejercicio de ninguno de sus derechos, pueda nacer imposible la vida social, pues tal situación pugna con el principio de continuidad de la Empresa y el de sumisión al voto de la mayoría que informa el derecho de Sociedades Anónimas, como ya reconoció la Jurisprudencia de esta Sala en sus sentencias de 31 de diciembre de 1930 y 28 de marzo de 1936, entre otras. Que el fallo de la Sala «a quo», si se admite el criterio que en el mismo se sustenta, convertirá a la minoría en árbitro de la vida y de la Sociedad, y esta conclusión, por lo mismo que viene pregonando su propia antijuricidad, revela los vicios de interpretación cometidos por la Sala Sentenciadora que se denuncian en el presente motivo, con fuerzas bastantes para provocar la casación del fallo recurrido.

VISTO siendo Ponente el Magistrado don Vicente Guillarte González.

CONSIDERANDO que el problema del recurso se centra en decidir si la Junta general ordinaria celebrada por la Sociedad Anónima «La Equitativa de Madrid» el día 9 de agosto de 1957 fué nula, en cuanto tuvo lugar después de los seis primeros meses del ejercicio social, o por el contrario, cuál se arguye por el recurrente, dicha Junta debe reputarse válida, ya que aunque el 17 de junio de 1957 se celebró una Junta general ordinaria que no llegó a tomar acuerdos aprobatorios del balance y de la gestión social, con ello se otorgó cumplimiento al artículo 50 de la Ley sobre el régimen jurídico de las Sociedades Anónimas, de 17 de julio de 1951 y que el propio precepto no impide que existan Juntas ordinarias pasados los seis primeros meses, con más motivo si se hacia ineludible para la Junta general censurara la gestión social.

CONSIDERANDO que la simple lectura del texto aludido autoriza a los fines de esta polemica:

a) Que efectivamente el artículo 50 no se opone a que la Sociedad pueda celebrar varias Juntas generales ordinarias en un solo ejercicio, y una como mínimo, «dentro de los seis primeros meses», para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas y balance del ejercicio anterior y resolver sobre la distribución de beneficios.

b) Que para celebrar válidamente más de una Junta general ordinaria en un mismo ejercicio es requisito indispensable como parece deducirse del propio artículo 50, que hayan sido previstas expresamente por los Estatutos, de tal forma que si sólo se prevé una Junta general ordinaria en cada ejercicio, esta Junta general ha de celebrarse dentro de los seis primeros meses del ejercicio social.

CONSIDERANDO que como acertadamente precisa la sentencia recurrida, el artículo 14 de los Estatutos sociales prevé, de acuerdo con el artículo 50 de la Ley, que la Junta general ordinaria se reunirá dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, lo que lleva implícito por un lado que los Estatutos de la Sociedad en cuestión prevén una sola Junta general ordinaria, y por otro, que esa Junta ha de celebrarse dentro del plazo indicado, sin olvidar, por último, que el artículo 52 de la misma Ley especial declara que toda Junta que no sea la prevista en el artículo 50 tendrá la consideración de Junta general extraordinaria.

CONSIDERANDO que así debe ser calificada la Junta celebrada el día 9 de agosto de 1957, puesto que la que tuvo lugar el 17 de junio con dicha denominación, impidió celebrar más tarde otra Junta general ordinaria con eficacia, y que por consiguiente ha de estimarse correcta la declaración de nulidad que pro-

duce el Tribunal «a quon, por clara violación de la Ley, y con las consecuencias que derivan del artículo 4.º del Código Civil.

**CONSIDERANDO** que los órganos de la Compañía a sabiendas de su falta de capacidad provocan la segunda Junta general ordinaria del ejercicio y pretenden otorgar cumplimiento a las formalidades que previene el artículo 50 sobre balance, distribución de beneficios, etc., que en el supuesto contemplado solamente podía derivar por la vía del artículo 57, con exigencia más acusada si se toma en cuenta el sentido sustitucional que el sistema vigente parece acoger en la regulación de las Sociedades Anónimas, y del cual se deriva por la sumisión y acatamiento que los gestores le dejan, no ya sólo la falta de capacidad en los Gestores de la Empresa, para la convocatoria de esta segunda Junta general ordinaria, sino de modo más exacto su falta de competencia para la tardía Junta celebrada contra todos los mandatos de Ley, ya que aquella facultad se había perdido, por haberla utilizado con la Junta general ordinaria a 17 de junio, y se había perdido por actuaria después del 30 de junio, esto es, tardíamente, esto es, pasado el primer semestre del ejercicio social.

**CONSIDERANDO** que frente a las conclusiones precedentes escaso valor representan los dos motivos del recurso; el primero al amparo del número séptimo del artículo 1.692 de Enjuiciamiento Civil, por error de derecho en la valoración de la prueba, con olvido de lo dispuesto en los artículos 1.225 y 1.228 del Código Civil y 48 del Código de Comercio, que ninguna ventaja señalan para el recurrente, por cuanto la Junta de 9 de agosto de 1957, que no fue continuación de la del 17 de junio, tuvo lugar fuera del primer semestre del ejercicio social, y habiéndola precedido otra Junta, precisamente la de 17 de junio, con el carácter de ordinaria, la Ley y los Estatutos, negaban la validez de otra Junta con este carácter, y al calificarla también de ordinaria se infringen aquellas normas, con las naturales consecuencias de su infracción, y el segundo, al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por violación de los artículos 4 y 1.261 del Código Civil, y 50 y 59 de la Ley Especial, ya que conculcados los textos repetidos con los actos sociales que los contradicen, la Ley sale a su paso y frena e impide la producción de cualquier efecto, proyectando de forma insubsanable su nulidad, por lo que la presencia en dicha Junta de los recurridos, y su intervención a los efectos del artículo 51, ninguna ventaja suma a la validez del acto social, si está afectado, como así sucedía, de otras taras y reparos que conducían a su ineficacia, y con ella también a la del recurso que se desestima.

**FALLAMOS** que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por infracción de Ley interpuesto a nombre de «La Equitativa de Madrid, S. A.», contra la sentencia que con fecha 13 de febrero de 1958, dictó la Sala Tercera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas y a la pérdida de la cantidad que por razón de depósito ha constituido, a la que se dará el destino que previene la Ley.

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 Vicente Guillarte González, 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 mi compañero señor Rey-Stolle.

En la villa de Madrid, a 4 de mayo de 1961; en los autos de juicio declarativo de mayor cuantía, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Verín, y en apelación ante la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña, por la Superiora General de la Congregación de Hermanitas de los Desamparados, Reverenda Madre sor Mercedes del niño Jesús Villarrica Hevia, vecina de Valencia, contra doña Celeste Gago Guerra, mayor de edad, casada, industrial, asistida de su esposo, don Ladislao Benito Silva, vecinos de Verín, sobre impugnación de cantidad fijada como indemnización por la Junta de Estimación; pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de casación por infracción de Ley interpuesto por la demandada, representada por el Procurador don Cristóbal San Juan González y defendida por el Letrado don Antonio Hernández Gil; informando en el acto de la vista el Letrado don Fernando García; habiendo comparecido en este Tribunal Supremo la demandante y recurrida, representada y defendida, respectivamente, por el Procurador don Gabriel Sánchez Malinje y el Letrado señor Iglesias Corral; informando en el acto de la vista el Letrado don Antonio Montesinos Villegas;

**RESULTANDO** que mediante escrito de fecha 22 de febrero de 1956, la Superiora General de la Congregación de Hermanitas de los Ancianos Desamparados, representada por un Procurador, formuló ante el Juzgado de Primera Instancia de Verín demanda de juicio declarativo de mayor cuantía contra doña Celeste Gago Guerra, estableciendo sustancialmente como hechos:

Primero. Que las Hermanitas de los Ancianos Desamparados de Verín eran dueñas de un local destinado a garaje, de unos 30 metros cuadrados, aproximadamente, con puertas a la calle de Luis Espadaña, y cubierto con una capa de cinc; local que desde hacía años utilizaban como arrendatarios doña Celeste Gago y su marido, don Ladislao Benito, dedicados al transporte de mercancías, mediante el pago de una renta mensual de cien pesetas.

Segundo. Que la Superiora del Asilo, siguiendo instrucciones de la Congregación, requirió notarialmente a varios arrendatarios de la Casa-Asilo para que en el transcurso del año del preaviso desalojaran aquellos mediante la procedente indemnización, por serles necesarios para realizar obras de apremiante necesidad, consistentes en la construcción de una capilla, para poder dedicar la habitación que la misma ocupa y otras de la planta baja, a comedores y dormitorios para ancianos y poder, con ello, mejorar en varios aspectos las condiciones de vida de los asilados.

Tercero. Que al no avenirse las partes en cuanto al importe de la indemnización, por la arrendataria hoy demandada se promovió la constitución de la Junta a que se refiere el artículo 94 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y por ese organismo, con fecha 8 de febrero de 1956, se tomó el acuerdo, fijando en doscientas cinco mil pesetas la indemnización que debía percibir la demandada para dejar libre el garaje arrendado; que la actora tenía que acudir a los Tribunales para que, corrigiendo los errores de la Junta, determinaran en forma justa cuál fuera la indemnización que habría de pagar la Congregación para recuperar unos locales que les eran tan necesarios y por los que la Comunidad venía percibiendo una renta ínfima, cuando para atender a las necesidades cotidianas de los asilados tenía

que valerse de la limosna y subvenciones que le facilitaban ciertas entidades provinciales y municipales, que ante las elevadas e imprecidentes indemnizaciones determinadas por la Junta no quedaba otro remedio que promover el presente juicio para impugnar esas indemnizaciones, que en junto representaban la cantidad de un millón de pesetas, aproximadamente, cuando por esos locales percibía una renta mensual de 741 pesetas. Y después de alegar los fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó su plicando se dictara sentencia por la que: a) se dejara sin efecto o se revisara el acuerdo de 8 de febrero de 1946, tomado por la Junta de Estimación; b) que se fijara como cantidad a indemnizar a la demandada la correspondiente a un año de la renta pactada o, en otro caso, la que se considerara que en las circunstancias actuales pudiera producir el local arrendado en igual período de tiempo; y c) que de no estimarse la anterior petición, se fijara como cantidad a indemnizar la que resultase de la prueba con relación al precio medio del valor del traspaso del local; todo ello con los demás pronunciamientos a que hubiere lugar, condenando a la parte demandada a estar y pasar por tales declaraciones.

**RESULTANDO** que admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada doña Celeste Gago Guerra, asistida de su marido, don Ladislao Benito Silva, compareció en autos, representada por un Procurador, y en escrito de 23 de marzo de 1956, contestó a la demandada alegando como hechos:

Primero. Que era cierto el correlativo. Segundo. Que también era cierto en lo fundamental, pero que el acto no contenía explicaciones acerca de los motivos por los que debía desalojar el local, siendo una novedad ahora lo que se decía de construcción de una capilla y comedores y dormitorios para ancianos.

Tercero. Que el correlativo estaba expresado con defecto y en parte era incierto; que existiendo, como existía, el requerimiento de 10 de febrero de 1955 y viendo que el tiempo pasaba sin que la Congregación diese paso alguno para concretar la indemnización a satisfacer con la demanda, ésta requirió con fecha 27 de noviembre de 1955 a un notario para que notificase a la Superiora del Asilo se pudiese al haber con la demandada, advirtiéndola que de no hacerlo se entendería que se desistía de lograr acuerdo amistoso y quedaba en libertad para acudir a la Junta de Estimación; que la arrendataria demandada acudió al Juez pidiendo la constitución y actuación de la Junta de Estimación, y constituida en debida forma dictó acuerdo por el que se cifró la indemnización que debía percibir la demandada en 205.000 ptas., debiendo hacer constar que el local arrendado no estaba destinado a mero garaje, sino a local, oficinas y garaje de la empresa de transportes «Transportes Laco»; que con fecha 9 de febrero de 1956, a requerimiento de la demandada, el notario se personó en la Casa Asilo portando las llaves del local de negocio, ofreciendo dichas llaves a la Madre Superiora y exigiendo el pago de la indemnización acordada por la Junta, manifestando dicha Madre Superiora que no podía actuar sin orden de sus superiores y por ello, ni recogió las llaves ni abonó la indemnización, diciendo que se reservaba un plazo de dos días para contestar, transcurriendo dicho plazo con la única contestación de verse demandada.

Cuarto. Que este litigio resultaba, efectivamente, lamentable, pero no por las razones que daba la parte demandante, sino por otras muy distintas; que el juicio no debió haberse promovido a ciencia y conciencia de que no existía razón alguna para el mismo, careciendo en absoluto de base y solamente una situación legal de pobreza podría permitir el litigar en las condiciones en que se litigaba; pero la demandada no podía litigar con los

beneficios de pobreza y se le ocasionaban gastos de consideración, y que las razones que ofrecía la parte demandante no eran razones, porque era cierto que la Comunidad propietaria percibía una renta muy pequeña por el local, pero eso le ocurría al ciento por ciento de los propietarios de fincas urbanas construidas antes de 1936, y ello no era culpa de arrendadores ni de arrendatarios, sino de la situación económica.

Quinto. Que la verdad de los hechos era la que dejaba consignada en los apartados anteriores, y en cuanto con ella no coincidiera negaba los de la demanda. Citó los fundamentos de derecho que consideró pertinentes, y suplicó se dictara sentencia por la que con imposición de costas a la demandante, se declarara no asistir a la actora el derecho de impugnación del acuerdo de la Junta de Estimación y, como consecuencia, la acción ejercitada, desestimando en cualquier caso la demanda:

**RESULTANDO** que renunciado por la parte demandante el traslado de réplica, no se dió el de dúplica; y recibido el juicio a prueba, se practicó a instancia de la parte demandante la de confesión judicial, documental y pericial, y a solicitud de la demandada, la documental, reconocimiento judicial y testifical:

**RESULTANDO** que unidas a los autos las pruebas practicadas y evacuado por los litigantes los traslados de conclusiones, se dictó con fecha 4 de septiembre de 1956, por el Juez de Primera Instancia del Juzgado de Verín, sentencia por la que desestimando en todas sus partes la demanda interpuesta por la Superiora general de la Congregación de Hermanitas de los Ancianos Desamparados, contra doña Celeste Gago Guerra, asistida de su esposo, absolvió libremente a la misma, sin hacer especial condena de costas:

**RESULTANDO** que interpuesta apelación contra dicha sentencia del Juez por la parte demandante, se admitió en ambos efectos, y sustanciada la alzada por sus trámites, la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña, con fecha 31 de octubre de 1957 dictó sentencia por la que revocando en parte la apelada y estimando en su consecuencia parcialmente la demanda rectora del juicio, revisó el acuerdo de fecha 8 de febrero de 1956, tomado por la Junta de Estimación de Verín, en el expediente incoado a instancia de la demandada, y que se refería al local afectado por la litis de que dimana la presente resolución, fijándose en su lugar la cantidad de 50.000 pesetas como la correspondiente a indemnizar por la Comunidad demandante a la citada demandada para desalojar el mencionado local, desestimándose las demás pretensiones de la aludida demanda en cuanto difieran de la precedente declaración, y sin hacer especial declaración respecto a las costas causadas en ambas instancias:

**RESULTANDO** que el Procurador don Cristóbal San Juan González, en representación de doña Celeste Gago Guerra, ha interpuesto ante este Tribunal Supremo contra la sentencia de la Audiencia, recurso de casación por infracción de Ley, fundado en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por los siguientes motivos:

Primero. Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción por interpretación errónea de los artículos 97 y 98 en relación este último con el 93 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946, infringiéndose el último de los citados por inaplicación y consiguiente violación, alegando sustancialmente que la cuestión que se plantea en el presente motivo se concreta a la aplicación del plazo durante el cual el arrendador que pretende recobrar su local de negocio debe abonar al arrendatario la indemnización que la Junta de Es-

timación establezca, plazo que sería el mismo de que disponga para impugnar la decisión de la Junta; que la sentencia recurrida entiende que sólo cuando el arrendador estuviere conforme con la indemnización fijada por la Junta de Estimación deberá hacerla efectiva en los plazos que determina el artículo 93 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pero que la impugnación de la decisión de la Junta interrumpe plenamente todos los plazos, sin que esta impugnación esté sujeta a una caducidad especial; que el plazo para abonar al arrendatario la indemnización fijada por la Junta de Estimación y el plazo para impugnar el acuerdo en que tal indemnización se concreta, tienen una íntima correlación, y transcurrido aquél, también habrá vencido el tiempo hábil para la impugnación, estableciendo el artículo 93 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que las valoraciones que efectúe la Junta de Estimación serán definitivas y ejecutorias sus resoluciones, no dándose contra ellas recurso alguno, pero cabrá impugnarlas en el declarativo correspondiente; que es indudable que la ejecutoriedad de las decisiones de la Junta está subordinada a que contra ellas se dirija o no la impugnación a que arrendador y arrendatario tienen derecho, pero esta facultad de impugnación no es ilimitada en el tiempo; que el artículo 98 establece que lo dispuesto en el 93 para el caso de que exista conformidad en la cuantía de la indemnización entre las partes, será aplicable también cuando la indemnización la señala la Junta de Estimación y por virtud de esta revisión el plazo que el artículo 93 establece para el pago y para que el arrendatario desaloje el local es idéntico en cuanto al día inicial de su cómputo, y si existe acuerdo entre las partes, el día inicial del cómputo será el del requerimiento efectuado al arrendatario, pero si no existiere acuerdo y debiere decidirse la indemnización por la Junta, el día inicial será aquel en que fuere notificada la resolución; que por el contrario, el día final es distinto para el arrendador y para el arrendatario; el plazo se da en beneficio del arrendatario y para que éste pueda considerar la conveniencia de aceptar el precio determinado por la Junta u ofrecido por el arrendador y no puede agotarlo, pero dentro de él puede desalojar el local en el momento que crea conveniente, sin perder por ello el derecho a ser indemnizado; que el plazo para el arrendador tiene el mismo día inicial, pero el día final es aquel en que el desalojo del local se produzca, como determina el artículo 93, y cuando este hecho se ha producido, el pago posterior de la indemnización o su consignación es extemporánea y entrarán en juego las acciones previstas en el artículo 93, debiendo ser prorrogado el contrato durante cinco años más; que la sentencia recurrida dice que esta cuestión no se ventila ni tiene trascendencia a efectos de la impugnación de la indemnización fijada por la Junta de Estimación y no se trata de que se declara prorrogado el contrato durante cinco años por aplicación de las sanciones mencionadas, pero es lo cierto que el pago de la indemnización después del desalojo del local por el arrendatario estaría fuera de plazo y daría lugar a la renovación del contrato, no pudiendo ser eludida esta sanción mediante una impugnación de la indemnización; que las obligaciones de pago de la indemnización y de desalojo del local son correlativas, de modo que cumplida una de ellas por la parte a quien concierne, la otra parte se encuentra en mora, y esta correlación entre las obligaciones impone también una correlación entre los plazos; que el arrendatario se constituyó en 9 de febrero de 1956, en compañía del notario, en la Casa Asilo, que era la entidad arrendadora, a fin de hacer entrega de la llave del local y percibir, a su vez, el importe de la indemnización, ne-

gándose a ello la representante de dicha entidad, y este ofrecimiento formal de desalojo hecho por el arrendatario supone el fin del plazo para el pago de la renta, que sólo entonces era posible pagar, suponiendo el retraso incurrir en las sanciones previstas en el artículo 93; que la demanda se presentó el 24 de febrero, fuera de plazo hábil, tanto para pagar o consignar como para impugnar el acuerdo de la Junta de Estimación, y al no entenderlo así la sentencia recurrida, infringe los preceptos invocados y procede su casación por este motivo.

Segundo. Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, alegando que la sentencia recurrida, al revocar en parte la del Juzgado, infringe por interpretación errónea los artículos 96 y 100 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946; que la sentencia recurrida entiende que la Junta de Estimación de Verín dictó su resolución con notorio error, al tomar en consideración elementos tales como la renta baja afectante al arrendamiento, de que alquilarse el local de nuevo y libremente, podría ser siete veces superior, y no tuvo en cuenta la desvalorización inherente al local objeto de la litis, por no gozar el arrendatario de la facultad de prorrogar a su voluntad, sin limitaciones derivadas de la índole de la entidad arrendadora, y la tesis es equivocada porque el objeto de la indemnización establecida en el artículo 96 no es otro que evitar al arrendatario todo detrimento de su patrimonio que, como señalaba la sentencia de esta Sala de 22 de febrero de 1958, ha de quedar indemne cuando el arrendador del local lo recobra, por razón de necesidad, y el contenido mismo de la indemnización viene determinado por el precio en traspaso del local en cuestión, como derecho autónomo que a todo arrendatario corresponde y que se incorpora a su patrimonio por el mero hecho de serlo, concurriendo los demás requisitos exigidos por el artículo 45 de la Ley de 31 de diciembre de 1946; que la labor de la Junta de Estimación es de auténtica peritación y las reglas que el artículo 96 establece para la valoración no agotan todas las posibilidades de la Junta en cuanto a sus facultades para llegar a determinar una indemnización justa; que siendo idénticas las condiciones de dos locales, la menor renta de uno de ellos ha de significar un motivo de referencia para los posibles pretendientes para adquirirlo por traspaso, y podrá pedirse por ese local una mayor cantidad que los de renta más elevada, y la Junta de Estimación de Verín pondera, con acierto, esta realidad; que se trata, por tanto, del mejor local de Verín y con una renta muy baja; que la conjunción de ambos elementos es un índice valorativo de singular importancia; si el local se arrendase de nuevo libremente, la renta se multiplicaría por siete, según el dictamen de la Junta; y es razonable pensar que un posible adquirente por traspaso tuviera en cuenta esta circunstancia, porque dado el sistema de limitación de rentas imperante en el régimen arrendaticio urbano, la elevación sólo podría realizarse si se otorgara un nuevo contrato, mientras que el adquirente por traspaso, como subrogado en el derecho del cedente, se vería protegido por la limitación legal; que como lo que se trata es de determinar el precio en traspaso, la Junta de Estimación no incurrió en el notorio error que la sentencia recurrida le atribuye; sobre todo si se tiene en cuenta que no fue posible fijar un precio medio en traspaso de local análogo, por lo que la Junta se vió precisada a usar de las amplias facultades que para la apreciación de otras circunstancias reconoce el artículo 96 de la Ley; que el segundo término del razonamiento por el cual la Sala de instancia llega a la reducción de la indemnización que en con-

cepto de traspaso fijó la Junta de Estimación, consiste en la desvalorización que al local afectaba por tener el arrendatario la facultad de prorrogarlo a su libre voluntad; tanto a la premisa —no tener el arrendatario el derecho de prórroga forzosa— como la conclusión —que ello suponga una desvalorización del local a efectos del traspaso— supone una interpretación errónea de los artículos 96 y 100, respectivamente, de la Ley de Arrendamientos Urbanos; que el artículo 100 establece una exención de la carga de la prueba de la necesidad, cuando en ella trate de fundarse la pretensión de resolver el contrato de arrendamiento a favor de las corporaciones de derecho público, cuyo carácter tiene la arrendadora del local de autos, pero ello no implica que el arrendatario carezca del derecho de prórroga forzosa que se establece con carácter general en el artículo 70 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946; que el privilegio, como toda excepción a una regla general, ha de interpretarse restrictivamente y limitado a lo de un modo expreso dispuesto por la Ley, y así lo declaran, haciendo aplicación precisamente del artículo 100 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946, las sentencias de esta Sala de 1 de marzo de 1952 y 22 de marzo de 1954; que las entidades públicas que de tal ventaja goeen estarán sujetas al cumplimiento de todos los requisitos previstos por la Ley para el común de los arrendadores, excepto de aquel de que están expresamente exceptuadas, y los arrendatarios tendrán todos los correlativos deberes y derechos; que dice el artículo 100 que estas entidades están obligadas a respetar lo dispuesto sobre preaviso, indemnizaciones y plazos para desalojar y mal podría exigirse indemnización si el arrendatario no tuviera derecho a la prórroga forzosa de su contrato, puesto que con aquella se trata de resarcir precisamente los perjuicios que al arrendatario se causan con motivo de la resolución anticipada del contrato de arrendamiento; que sería estéril de prosperar la tesis de la Sala, el preaviso y los plazos para desalojar; que cuando la Ley impone estos requisitos es porque entiende que da por supuesto que la cualidad de la persona del arrendador no supone la pérdida del derecho a la prórroga forzosa que asiste al arrendatario ni limitación alguna de ella, sino tan sólo lo que taxativamente establece: la excepción de la carga de probar la necesidad; que de esta suerte, el arrendatario de un local perteneciente a una entidad pública no tiene, en modo alguno, minorizados sus derechos a la prórroga que están plenamente reconocidos; que la presunción de necesidad, aun siendo «iures est de iure» tiene su fundamento en los fines públicos de las instituciones por ella favorecidas, cuya trascendencia impone el reconocimiento «a priori» de la necesidad que tiene de usar de sus propios medios materiales, junto con la seguridad de que estos medios sólo se dedicarán a aquellos fines y no a otros, o sea, a satisfacer las propias necesidades de la institución; que no tiene la misma seguridad respecto a los particulares que pretextando una necesidad propia pueden desear recobrar el local con fines de puro lucro, y de ahí la diferencia de trato; pero acreditada la necesidad del propietario particular, la resolución del contrato se impone con el mismo rigor; que en ambos casos, la necesidad puede o no surgir como una mera contingencia no previsible, y la presunción del artículo 100 sólo implica, en último término, una disminución de los medios de defensa procesal del arrendatario, pero nunca un mayor riesgo de que el hecho se produzca; que lo expuesto sería suficiente para demostrar la equivocada interpretación del artículo 96 a que la Sala llega en orden a los índices valorativos de la indemnización, cuyo error tiene su base

en el alcance excesivo que da al privilegio del artículo 100; que destruida la premisa, sería innecesario profundizar en la inexactitud de la conclusión; que el texto literal del artículo 100 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946, es suficientemente expreso: «se respetará —dice— lo dispuesto sobre preaviso, indemnización y plazo para desalojar»; no se hace reserva alguna, antes bien, se impone un absoluto respeto a lo dispuesto con carácter general sobre la indemnización; que será aplicable, en consecuencia, el índice valorativo que establece el artículo 96, que obliga a considerar una serie de factores y faculta a la Junta de Estimación para apreciar también otros que estime necesarios; que, por otra parte, también será aplicable el segundo párrafo del artículo 96 citado, a cuyo tenor, el importe de la indemnización, cuando el arrendatario hubiere adquirido el local por traspaso, no será nunca inferior a lo que hubiere satisfecho por el mismo, de lo que resulta claramente que el adquirente por traspaso de un local de las características del de autos, no tiene por qué temer una pérdida de su patrimonio, que en todo caso deberá ser resarcido con la correspondiente indemnización; que si en los casos del artículo 100 de la Ley de Arrendamientos Urbanos existiera algún riesgo mayor que en los demás, de que el arrendatario se viera prematuramente desahuciado, este riesgo impondría, necesariamente, una mayor indemnización cuando el hecho se produjera, porque es bien clara la voluntad de la Ley de que respeten íntegramente los derechos que los arrendatarios tienen al resarcimiento; que jurídicamente no existe ese mayor riesgo, y económicamente, sólo sería posible tenerlo en cuenta para elevar la indemnización, nunca en ningún caso para disminuirla; que, en definitiva, como quiera que la Sala rechaza el criterio valorativo de la renta baja del local, que entre otros emplea la Junta de Estimación para fundar su resolución, y en cambio introduce el elemento consistente en la desvalorización del local, por ser la propietaria una corporación de derecho público, y en atención a todo ello reduce a cincuenta mil pesetas la indemnización debida al arrendatario, la sentencia recurrida incide en las infracciones denunciadas y procede su casación por este motivo.

Tercero.—Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, Interpretación errónea del artículo 96 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 31 de diciembre de 1946; y se alega que la sentencia recurrida al estudiar el acuerdo de la Junta de Estimación de Verín entiende que el precio del traspaso fijado por aquella es excesivo y que la cantidad señalada como indemnización es impropcedente porque se ha valorado erróneamente por la Junta los perjuicios que se derivarían de tener que cesar en su negocio el arrendatario; que el artículo 96 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece las reglas que la Junta de Estimación debe tener presentes para fijar la indemnización, y entre los elementos influyentes en ella destaca con la misma importancia que el precio medio de traspaso de locales análogos, la circunstancia de que existan o no locales desalquilados y adecuados para el negocio del arrendatario en la misma zona comercial, circunstancia que forzosamente habrá de ser considerada por la Junta, ya que no supone en la fórmula final que la facultad discrecionalmente para tener en cuenta otros elementos que en el caso puedan concurrir; que aplicando este criterio al presente caso, la Junta de Estimación llega a la conclusión de que no sólo no existen locales desalquilados en la misma zona comercial, sino que ni siquiera se realizan en la villa traspasos frecuentes que permitan llegar a la fijación de un precio medio, debiendo esta circunstancia tener reflejo necesario en la indem-

nización por cuanto que tratándose de una población pequeña los industriales del ramo son pocos y firmemente establecidos y no son frecuentes los traspasos, por lo que el arrendatario obligado a desalojar el local no encontraría fácilmente otro adecuado; que la Junta de Estimación no hace sino valorar esta inexistencia de locales y dar cumplimiento al artículo 96 de la Ley; sin embargo, la sentencia recurrida estima como hipotética esta posibilidad, a efectos de una indemnización de perjuicios con carácter independiente del traspaso, pero entonces se estaría en el caso de que debería haberse tenido en cuenta por la sentencia recurrida esta circunstancia para fijar el precio mismo del traspaso, cosa que no ha hecho, limitándose a descartar la aplicación de este criterio por la Junta de Estimación; y finalmente que según declara la sentencia de esta Sala de 22 de febrero de 1952, la indemnización debe ser suficiente para que quede indemne el patrimonio del arrendatario; la de 15 de noviembre de 1955 añade que tiene por objeto el resarcimiento de todos los perjuicios causados al ocupante de un local de negocio por verse obligado, contra su voluntad, a abandonar, y por todo ello la indemnización tiene una mayor amplitud que el contenido mismo que supone el precio medio del traspaso; y al no entenderlo así la sentencia recurrida, infringe el artículo 96 citado.

VISTO siendo Ponente el Magistrado don Joaquín Domínguez Molina:

CONSIDERANDO que como se desprende de los términos del motivo primero del recurso, al denunciar, por el cauce del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la infracción de los artículos 97 y 98, en relación este último con el 93, todos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 31 de diciembre de 1946, la cuestión que en él se plantea consiste en determinar el plazo durante el cual el arrendador que pretende recobrar el local de negocio objeto del arrendamiento, puede impugnar la resolución de la Junta de Estimación que fija la cuantía de la indemnización correspondiente al arrendatario; reconociéndose en dicho motivo que la ejecutoriedad de las decisiones de la expresada Junta es indudable que se halla subordinada a que contra ellas se formule la impugnación a que tanto el arrendador como el arrendatario tienen derecho, si bien entiende la parte recurrente que el plazo para la impugnación ha de ser el mismo establecido para el pago de la indemnización señalada por la Junta:

CONSIDERANDO que al razonar así se olvida que una cosa es el pago de la indemnización y otra distinta el ejercicio de la acción impugnatoria y que si bien para el primero la Ley establece un plazo más o menos definido, no lo ha fijado de modo específico para el segundo, y así vino a reconocerse por la propia demanda recurrente al sostener «en el primero de los fundamentos de derecho de la contestación que «el derecho de impugnación del laudo de una Junta de Estimación es una mera expectativa de derecho que no se convierte en derecho hasta tanto que se efectúa el pago de la indemnización dentro del plazo que la Ley señala»; y aunque esta tesis, que como se advierte es distinta de la del recurso, resulta inadmisibles, pues nada se opone a que el arrendador aun antes del desalojo y del pago ejercite la acción impugnatoria desde que se le notifique el acuerdo de la Junta, está claro que distingue entre un plazo y otro, sin que tampoco exista ninguna razón decisiva para que el carácter ejecutorio que la Ley atribuye a dicho acuerdo impida en principio su ejercicio, se haya o no satisfecho la indemnización señalada por la Junta, cuando hasta el recurso admite que esa ejecutoriedad se subordina a que contra su decisión se for-

mule impugnación, y el pretender relacionarlo con la necesidad del previo pago en este caso, y sin perjuicio de los efectos que su omisión pueda producir conforme a los artículos 93, 97 y 98 de la Ley especial vigente a la sazón, equivale a plantear dentro de estos autos, cuya finalidad se limita por la demanda inicial a la fijación del importe de la indemnización, cuestiones completamente ajenas a su objeto, tales como las de la válida subsistencia de la denegación de la próroga y en definitiva, de la procedencia de la causa resolutoria décima del artículo 149 de la Ley de 31 de diciembre de 1946 y undécima del artículo 114 de la Ley vigente o, por el contrario, la de la caducidad de aquella denegación con la consiguiente próroga por cinco años más, cuestiones todas que, como en lo sustancial advierte el Tribunal a quo, exceden del ámbito propio del juicio promovido, que es el previsto en el artículo 97 de la Ley primeramente citada y en el 152, número 4, de la posterior, por lo que la resolución de aquellos temas en el presente litigio, que requieren la aplicación de determinados preceptos de las mencionadas Leyes especiales, iría contra lo previsto en los artículos 169, 172 y 191 de la Ley de 1946, y 123, 126, 135, 137 y 151 de las actualmente en vigor, que establecen procedimientos, recursos y depósitos distintos de los que son peculiares del juicio declarativo entablado; sin que la mera determinación de la cuantía de la indemnización prejuzgue en ningún sentido aquellos extremos, que es como ha de entenderse el verdadero alcance de la sentencia recurrida, sea cualquiera la argumentación de alguno de sus considerandos puesto que lo decisivo es su parte dispositiva; y además, de ello no aparece probado debidamente que el ofrecimiento de la llave implicara el efectivo desalojo del local en condiciones de recibo por su arrendador.

**CONSIDERANDO** que según se reconoce en el motivo segundo del recurso, el fallo de la Junta de Estimación reviste el carácter de una auténtica peritación, por lo que si además se tiene en cuenta la índole discrecional de la fijación de las cantidades de la indemnización que en definitiva representa una manifiesta cuestión de hecho, no es posible que prevalezca el criterio de la Junta sobre las apreciaciones del Tribunal de instancia, a menos que se evidenciara el error de hecho o de derecho de las mismas por el cauce del número séptimo del artículo 1692 de la Ley Procesal, máxime habiéndose tenido en cuenta por dicho Tribunal los factores a que se refiere el artículo 96 de la Ley especial si bien relacionándolos con las circunstancias de la población y valorándolos en sentido distinto, aunque para ello haya estimado hipotética la carencia de otro local susceptible de ocupación y la inexistencia de cesiones frecuentes de negocios, por lo que consideró infundadas las bases en que se apoyó la Junta para determinar en la cuantía en que lo hizo la indemnización procedente; debiendo en su virtud rechazarse igualmente los motivos segundo y tercero, y con ellos la totalidad del recurso.

**FALLAMOS** que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por infracción de Ley interpuesto por doña Celeste Gato Guerra contra la sentencia que con fecha 31 de octubre de 1957 dictó la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña; condenamos a dicha recurrente al pago de las costas; y libérese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución del apuntamiento que remitió.

Así por ésta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la «Colección Legisla-

tiva», pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—Pablo Murga, Joaquín Domínguez, Bernabé A. Pérez Jiménez, Francisco R. Valcarlos, Diego de la Cruz, Rubricados.

**Publicación.**—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Joaquín Domínguez de Molina, 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.

#### JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

##### ALCAZAR DE SAN JUAN

Don Rafael Espadero Gasco, accidentalmente Juez de Primera Instancia de Alcazar de San Juan y su partido

Por el presente, hago saber: Que en este Juzgado se tramita expediente instado por doña Asunción Martín-Gil Naranjo, sobre declaración de fallecimiento de su esposo, don Antonio Métrica Lozano, de cuarenta y nueve años de edad, hijo de Antonio y de Josefa, natural de Antequera y vecino de esta población, que desapareció en el frente de Cataluña durante nuestra pasada guerra civil, en el mes de febrero de 1939, sin que desde aquella fecha se haya tenido noticia alguna del mismo.

Y de acuerdo con el artículo 2.042 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se da conocimiento de la existencia del expediente a los efectos legales procedentes

Dado en Alcazar de San Juan a veinte de julio de mil novecientos sesenta y dos. El Juez, Rafael Espadero.—El Secretario (ilegible).—6.895. y 2.ª 25-8-1962

##### ALMADEN

Don Justo Sánchez-Aparicio Jurado, Juez de Primera Instancia de Almadén y su partido.

Hago saber: Que en este Juzgado, con el número 27 de 1952, se siguen autos por el procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, promovidos por Andrés Sancho Parejo contra Máximo Cuadrado Gómez, en cuyos autos he acordado, por providencia de esta fecha, sacar a pública y primera subasta los bienes siguientes: «Un trozo de terreno al sitio Hoyas del Plomo, término municipal de Agudo, de caber setenta fanegas aproximadamente o cuarenta y cinco hectáreas y ocho áreas, que linda: Norte, con los herederos de Rufino Arias Mansilla; Sur, término de Valdemanco del Estero; Este, tierras de herederos de Pedro Recio, y Oeste, las de Alfredo López Vélz. Firma inscrita en el Registro de la Propiedad, tomo 164, libro 13, folio 115, finca 1.366, inscripción primera».

Los autos y la certificación del registro a que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria se encuentran de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado; se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación y que las cargas y gravámenes anteriores o preferentes al crédito del actor subsisten, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a la extinción de ellos el precio del remate.

Se verá de tipo el fijado en la escritura de constitución de hipoteca, esto es, el de «trecientas mil pesetas»; el acto de la subasta tendrá lugar el próximo día 27 de septiembre, a las doce horas, en la Sala

Audiencia de este Juzgado, sin que se admitan posturas inferiores a referido tipo, y para tomar parte en la subasta deberán los licitadores consignar en la mesa del Juzgado o en el establecimiento designado al efecto el diez por ciento del valor por el que los bienes se subastan, pudiendo hacerse en calidad de ceder el remate a un tercero.

Dado en Almadén a 13 de agosto de 1962. El Secretario (ilegible).—El Juez (ilegible).—7.165.

##### BARCELONA

Por el presente se hace público que en este Juzgado de Primera Instancia número 15 se tramita expediente a instancia de doña María Fernández Besteiro, que tiene concedido el beneficio de pobreza, para declaración del fallecimiento de su esposo don Manuel González Ledo, de cincuenta y cinco años de edad, natural de Allariz (Pontevedra), hijo de José María y de Agripina, que contrajo matrimonio con la demandante en 17 de agosto de 1936 y con la que residió en calle Alegria (hoy Andrés Dorta), número 51 bis, 2.ª 1.ª que dicho causante, que era de profesión Guardia de Asalto, fué enviado al frente, desapareciendo a mediados de enero de 1939, sin haberse tenido más noticias del mismo.

Barcelona, 1 de agosto de 1962.—El Secretario judicial, Manuel de la Cueva.—4.431 1.ª 25-8-1962

Don Andrés de Castro Ancos, Magistrado, Juez de Primera Instancia número doce de esta ciudad de Barcelona.

Por el presente edicto hago saber: Que en este Juzgado y con el número 155 del corriente año se sigue expediente de jurisdicción voluntaria sobre declaración de fallecimiento de don Francisco Cost Vilalta, de sesenta y ocho años de edad en la actualidad, hijo de Andrés y de Francisca, natural de Vich (Barcelona), domiciliado últimamente en Barcelona en unos descampados de la barriada de la Torrasa, del término de Hospitalet, de donde se ausentó en el año 1937, marchando al frente enrolado voluntario en la columna de Durruti, operando en Teruel, y sin que se haya vuelto a tener noticias suyas, suponiéndose que murió en el frente a los pocos meses de llegar, casado con doña María de las Nieves Ferré Alemany, de cuyo matrimonio existe una hija de treinta y cuatro años de edad, llamada Rosita Cots Ferré, instruyéndose el expediente a instancia de su esposa, doña María de las Nieves Ferré Alemany, con domicilio en esta ciudad, calle de Numancia, 120, principal tercero, habiéndose acordado por providencia de esta fecha publicar edictos dando a conocer la existencia del expediente y su publicación por dos veces con intervalo de quince días en el «Boletín Oficial del Estado», en el de esta provincia y periódicos de gran circulación en Madrid «A B C» y de Barcelona «El Correo Catalán», además de la Radio Nacional de España

para su debida publicación y para que todo aquel que pueda tener noticias del desaparecido comparezca ante este Juzgado a manifestar; se expide el presente en Barcelona a doce de julio de mil novecientos sesenta y dos.—El Juez, Andrés de Castro.—El Secretario, Augusto Arquén.—6.888. y 2.ª 25-8-1962

##### MADRID

Por el presente, que se expide cumplimiento lo mandado por este Juzgado de Primera Instancia número 13 de esta capital en providencia dictada en el día de hoy

en autos ejecutivos promovidos por la Banca López Quesada contra don Bartolomé Barba Hernández, en reclamación de cantidad, se anuncia la venta en pública subasta por segunda vez y con la rebaja del veinticinco por ciento por precio de tasación la finca embargada como de la propiedad de dicho deudor y que es como sigue:

Hotel en término de Pozuelo de Alarcón, al sitio conocido por los Meaques, Ventorrillo de Valpueda y Prado del Rey, hoy denominado Colonia Jardín de los Angeles, compuesto de tres plantas y dos torres. Existe una casa de guarda, garaje y habitación para el chófer. En el jardín, pérgola, dos piscinas o depósitos de cemento y habitación con pozo y motores y nave para gallinero. El hotel ocupa una superficie de 350 metros cuadrados, y la casa del guarda, garaje y habitación del mecánico unos 100 metros cuadrados, aproximadamente. Toda la finca está cercada de un muro de ladrillo. Ocupa una superficie de 2.491,30 metros cuadrados. Linda por su frente, al Este, con calle número 2 y plaza de Daniel Segovia; por la derecha, entrando, al Norte, calle número 6 y resto de la finca de donde procede; por la izquierda, al Sur, calle número 7, y por el fondo, u Oeste, terrenos del Real Patrimonio.

Tasada pericialmente en la cantidad de un millón setecientos cincuenta mil quinientas veinte pesetas.

Para cuyo remate, que tendrá lugar en la Sala Audiencia de dicho Juzgado, sito en la calle del General Castaños, número uno, se ha señalado el día 28 de septiembre próximo, a las once de su mañana, y se previene:

Que servirá de tipo para esta subasta el setenta y cinco por ciento del precio de tasación, no admitiéndose posturas que no cubran las dos terceras partes de dicho tipo.

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

Que los autos y los títulos de propiedad estarán de manifiesto en la Secretaría, donde podrán ser examinados por los licitadores, y que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación y no tendrá derecho a exigir ninguna otra; y

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

Y para su fijación en el sitio público de costumbre de este Juzgado y su inserción en el «Boletín Oficial del Estado» y en el de esta provincia, con veinte días de antelación, por lo menos, al señalado, se expide el presente en Madrid a 18 de agosto de 1962.—El Juez de Primera Instancia interino, José María Miguel Pinillos.—El Secretario, P. D., Santiago Morera.—7.164.

En este Juzgado de Primera Instancia número diecinueve, de esta capital, se siguen autos de juicio declarativo de mayor cuantía promovidos por doña Helena Cambó Mallo, asistida de su marido don Ramón Guardans Valles, contra doña Valentina Dethomas Thierre, viuda de Zuloaga; doña Lucía Zuloaga Dethomas, asistida de su esposo, y don Antonio Zuloaga Dethomas, así como otro cualquier ignorado heredero de don Ignacio Zuloaga, sobre reivindicación de un cuadro de don Francisco Cambó Batlle y otros extremos, en cuyos autos, por providencia

de ocho del actual, se ha admitido a trámite la demanda, habiéndose acordado emplazar por medio del presente, por ser desconocidos a los demás ignorados herederos de don Ignacio Zuloaga, para que dentro del plazo improrrogable de nueve días comparezcan en los autos personándose en forma, haciéndoles saber a tal fin que las copias simples de la demanda y documentos presentados se encuentren a su disposición en la Secretaría del que refrenda.

Dado en Madrid a 17 de agosto de 1962. El Secretario (ilegible).—El Juez de Primera Instancia interino (ilegible).—7.176.

En este Juzgado de Primera Instancia número 25, se tramitan autos juicio ejecutivo promovidos por el Banco de Madrid, S. A., representado por el Procurador don Fernando Pinto Gómez contra don Rafael Segura Sancho, sobre cobro de 150.000 pesetas de principal y 60.000 pesetas más presupuestadas para intereses legales, gastos y costas, en los cuales, y al amparo del artículo 1.455 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se decretó mejora de embargo sobre el crédito que reclama don Rafael Segura Sancho en el Juzgado de Primera Instancia número 20, de esta capital, en autos ejecutivos promovidos contra don Alfredo Abecia Ruiz de Aguirre, y cuyo crédito asciende a 90.094,15 pesetas; y por medio del presente, se notifica el embargo de dicho crédito a don Alfredo Abecia Ruiz de Aguirre, a los efectos legales procedentes.

Dado en Madrid a 20 de agosto de 1962. El Secretario (ilegible).—V. B.º, el Juez de Primera Instancia (ilegible).—7.181.

En virtud de providencia del día de hoy, dictada por el señor Juez de Primera Instancia número 25 de Madrid, en los autos ejecutivo sumario promovidos por don Alejandro Bravo Bravo y otros contra don Restituto García Matesanz, don Valentín y don Domingo García Casado, sobre cobro de crédito hipotecario, se ha acordado sacar a la venta en pública y segunda subasta, los siguientes bienes:

Las participaciones de 45 enteros, 6.859 diezmilésimas de otro entero que corresponde al primero de los demandados, como usufructo vitalicio, y sobre el pleno dominio de 18 enteros, 1.047 diezmilésimas y sobre la nuda propiedad de 15 enteros y 2.286 diezmilésimas por ciento, que corresponde a cada uno de los otros dos demandados sobre la casa de una sola planta, baja, sita en Canillejas, señalada con el número 226 de la Carretera de Aragón. Está distribuida en tienda, comedor, un dormitorio, cocina y W. C. Construida sobre cimentación de ladrillo y mortero de cemento, fábrica de ladrillos, cubierta de madera a dos aguas de par y picado o con teja plana; tiene la superficie de 179 metros cuadrados y 25 decímetros, también cuadrados, de los que ocupa la edificación 57 metros cuadrados, estando el resto destinado a patio, en el que existe una construcción pequeña destinada a almacén; linda toda, al frente, con la carretera de Aragón; por la derecha, entrando, u Oeste, con finca de don Gonzalo Pérez Sevillano; por la izquierda, o Este, con resto de la finca de donde ésta se segregó, y por el fondo, o testero, al Sur, con finca de don Fernando de Diego; ello, en línea de metros que figura en autos.

Para el remate de dichos bienes se ha señalado el día 18 de octubre próximo y hora de las doce de su mañana, en la sala audiencia de este Juzgado, sito en la calle del General Castaños, número 1, y regirán las siguientes condiciones:

1.º Servirá de tipo la cantidad de doscientas ochenta y un mil doscientas cincuenta pesetas, setenta y cinco por ciento del que sirvió para la primera subasta.

2.º El remate podrá hacerse a calidad de ceder.

3.º No se admitirán posturas que no cubran dicho tipo.

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

5.º Los autos y la certificación del Registro estarán de manifiesto en Secretaría, entendiéndose que todo licitador los acepta como bastante, y que las cargas o gravámenes anteriores y preferentes al crédito del actor continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Dado en Madrid a 20 de agosto de 1962. El Juez (ilegible).—El Secretario (ilegible).—7.177.

#### PLASENCIA

Don Teófilo Sánchez García, Juez de Primera Instancia de Plasencia y su partido

Por el presente hace saber: Que en procedimiento judicial sumario que se sigue en este Juzgado a instancia de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Plasencia, representada por el Procurador don Miguel Llancho Bruno, contra doña Trinidad Canelo Recuero, asistida de su esposo, don Angel Madrigal Manzano; contra doña Rosaura Recuero Fernández y contra doña Purificación Canelo Recuero, todos vecinos de Malpartida de Plasencia, se ha acordado la venta en segunda y pública subasta de la finca hipotecada que se describe a continuación:

«Urbana.—Edificio destinado a cinematógrafo, situado en la calle Travesía de la Iglesia, número 2, de la villa de Malpartida de Plasencia, que consta de subterráneo, destinado a bodega y bar; patio de butacas, visera-amfiteatro y otra planta destinada a casa-habitación. Ocupa una superficie aproximada de doscientos metros cuadrados, y linda: por la derecha, entrando, con casa de Alfonso Mateos; izquierda, con la calle del Laurel, y por el fondo, con la calle de Las Peñas.»

Se ha señalado para el remate el día 29 de septiembre próximo, a las doce horas, en la Sala Audiencia de este Juzgado.

Servirá de tipo para la subasta el setenta y cinco por ciento de la cantidad de ciento noventa y siete mil pesetas, pactada en la escritura de constitución de hipoteca, y no se admitirá postura alguna que sea inferior a dicho tipo.

Los autos y la certificación del Registro a que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria están de manifiesto en la Secretaría y se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación.

Las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes—si lo hubiere—al crédito de la entidad actora 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.

Para tomar parte en la subasta los licitadores deberán consignar en este Juzgado o en establecimiento destinado al efecto el 10 por 100 del tipo de subasta, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Dado en Plasencia a 17 de agosto de 1962.—El Juez, Teófilo Sánchez.—El Secretario (ilegible).—7.188

#### TOLEDO

Don Jesús Rubio Serrano, Magistrado, Juez de Primera Instancia de esta ciudad de Toledo y su partido.

Hago saber: Que en este Juzgado se sigue expediente sobre declaración de au-

sencia legal de Francisco Javier Felage Sanchis, hijo de don Mohamed y de doña Jad-Gu, natural de Larache y vecino de Toledo, mayor de edad, viudo de doña Sagrario Rodríguez Collado, el cual se ausentó de Toledo en el año 1959, sin que desde entonces se hayan tenido noticias del mismo, lo que se hace saber para general conocimiento a los efectos de lo dispuesto en el artículo 2.038 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Toledo, 19 de julio de 1962.—El Secretario (ilegible).—7.163.  
1.ª 25-8-1962

#### ZAMORA

Don Federico Acosta Noriega, accidentalmente Juez de Primera Instancia de Zamora.

Hago saber: Que en este Juzgado se sigue pieza separada para tratar de la declaración de herederos abintestato, dimanante de juicio de abintestato incoado de oficio, por fallecimiento de don Cándido de San Felipe Burrieza, de sesenta y cuatro años, soltero, natural y vecino de Zamora, cuya defunción tuvo lugar en esta capital el día 31 de diciembre de 1961, sin dejar descendientes ni ascendientes, se anuncia dicho fallecimiento sin testar, por tercera vez, y se llama por medio del presente edicto a las personas que se crean con derecho a la herencia para que comparezcan a reclamarlo dentro del término de dos meses, ante este Juzgado, apercibidos que de no verificarlo se declarará vacante la herencia si nadie la solicita.

Dado en Zamora a 18 de agosto de 1962. El Juez, Federico Acosta.—4.436.

#### 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

CERVANTES ESCAMEZ, Francisco, hijo de Joaquín y de Isabel, natural de Casablanca (Marruecos), de veintisiete años de edad, soltero y profesión plomero, sujeto a expediente judicial por haber faltado a concentración para su destino a Cuerpo en la Caja de Recluta número 18, comparecerá dentro del plazo de treinta días en este Juzgado eventual.—(2.992).

PASTOR TORRES, José, hijo de Francisco y de Emilia, natural de Casablanca (Marruecos), de treinta y un años de edad, casado, chófer mecánico, cuyo último domicilio se desconoce, sujeto a expediente judicial por haber faltado a concentración para su destino a Cuerpo en la Caja de Recluta número 18, comparecerá dentro del plazo de treinta días en este Juzgado eventual.—(2.991).

##### Juzgados Civiles

ARAUJO BALLESTEROS, José Benito, de veintitrés años de edad, de estado soltero, hijo de José y de Hermesinda, natural de Sejades (Orense), últimamente domiciliado en Alza y hoy en ignorado paradero; comparecerá en el término de diez días ante el Juzgado de Instrucción

número 1 Decano en San Sebastián, a constituirse en prisión que le ha sido decretada en sumario número 69 de 1962 por el delito de imprudencia.—(2.990).

IGLESIAS LAJAS, Carlos, de veintidós años de edad, hijo de Florencio y de Petra, soltero, de profesión mecánico, natural de Villanueva de la Sierra, vecino de Barcelona, calle Marina, número 185, y cuyo actual paradero se ignora; comparecerá ante este Juzgado de Instrucción número 1, sito en la calle de J. de León y ven, número 12 en Las Palmas de Gran Canaria, dentro del término de diez días.—(2.988).

PÉREZ GILABERT, José (a) Perilla, natural de Oliva, casado, de profesión Ayudante chófer, de treinta y ocho años de edad, hijo de José y de Josefa, domiciliado últimamente en Oliva, en la actualidad en ignorado paradero; procesado en causa número 55 de 1951 por el delito de estafa seguido en el Juzgado de Instrucción de Gandia, comparecerá ante el mismo dentro del término de diez días.—(2.984).

HERNANDEZ MARZO, José Antonio; natural de Córdoba, hijo de Juan y de Antonia, de treinta y siete años, albañil, domiciliado últimamente en Barcelona, carretera Nuestra Señora del Port, barraca 2.538, posada común; procesado en sumario 278 de 1956 sobre robos; comparecerá en el término de diez días ante el Juzgado de Instrucción de San Feliu de Llobregat.—3.003.

DELMAS MARTINEZ, Antonio; de treinta y ocho años, soltero, electricista, hijo de Baldomero y de Concepción, natural y vecino de Tarragona; procesado en sumario número 77 de 1957 por uso de nombre supuesto; comparecerá en el término de diez días ante el Juzgado de Instrucción de La Estrada.—2.999.

#### ANULACIONES

##### Juzgados Militares

La Caja de Recluta número 61, de Oviedo, deja sin efecto la requisitoria número 5.047, referente a Manuel Corral Mier.—2.993.

##### Juzgados Civiles

El Juzgado de Instrucción número 13 de Madrid deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en causa 42 de 1944 Francisco Laredo Moreno.—3.002.

El Juzgado de Instrucción de Lérida deja sin efecto la requisitoria referente a la procesado en sumario 170 de 1944, Julia Martínez Pérez.—3.000.

El Juzgado de Instrucción número 3 de Barcelona deja sin efecto la requisitoria referente a los procesados en sumario 147 de 1962, Juan Antonio Moreno Zarrault y Laura Ponte Rodríguez.—2.995.

El Juzgado de Instrucción de Arrecife deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en causa 17 de 1961, Jerónimo Sempere Piede.—2.994.

El Juzgado de Instrucción de San Sebastián deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en causa 139 de 1946, Elías Puente Calzada.

El Juzgado de Instrucción de La Carolina deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en causa 176 de 1950, Alfonso García Molines.

El Juzgado de Instrucción de La Carolina deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en causa 74 de 1941, Claudio Delgado Mora.

#### EDICTOS

##### Juzgados Civiles

En méritos de lo acordado en el sumario número 1 de 1939, rollo 72, por robo, contra Joaquín Ascaso Butría y otros, del Juzgado de Instrucción de Seo de Urgel, que como Juez especial se halla encargado de la tramitación del expresado sumario el Magistrado de esta Audiencia provincial don Tomás Alonso Rodríguez, por el presente se llama, cita y emplaza a los procesados Joaquín Ascaso Butría, Antonio Ortiz Ramírez, Valeriano o Valentín Gómez Pulido, Martín Ferrer o Terrer, Emilio Mañez, Félix Albert, Jacinto Florentina, Pedro Gispert, Alfonso Domínguez y Salvador Vicente para que dentro del término de diez días se presenten ante este Juzgado Especial, sito en la Audiencia Provincial de Lérida, a responder de los cargos que contra los mismos resultan, apercibiéndoles que de no hacerlo así les parará el perjuicio a que haya lugar en derecho. Al propio tiempo ruego y encargo a las autoridades gubernativas que proceda disponiendo la busca y captura e ingreso en la prisión de los mencionados procesados.

Dado en Lérida a 16 de agosto de 1962. El Secretario Habilitado (ilegible).—Visto bueno, el Magistrado Instructor Juez Especial, Tomás Alonso.—2.953.

En el juicio de faltas número 88 de 1962, que se sigue en este Juzgado por lesiones en accidente de circulación, se cita de comparecencia ante este Juzgado de Getafe (Madrid) para el día 26 de septiembre próximo, a las doce horas, con el fin de asistir a la celebración del correspondiente juicio verbal, al inculcado Jean Lejgur, de nacionalidad belga, cuyo actual domicilio se desconoce y que últimamente lo tuvo en Camping de Toledo en plan turístico.

Y con el fin de que la citación acordada tenga lugar, por medio del «Boletín Oficial de la Provincia» expido la presente en Getafe a 17 de agosto de 1962.—El Secretario, José Medina.—2.985.

\*

Don César González Herrero, Juez de Instrucción de Santo Domingo de la Calzada y su partido.

Hago saber: Que en este Juzgado de Instrucción a mi cargo se instruye sumario por robo, señalado con el número 2 de 1951, contra Lucrécia Olivares Sánchez y Manuel Pascual Martínez.

En expresados autos sumariales se ha dictado auto con fecha 23 de marzo próximo pasado, por el que se reforma el auto de procesamiento dictado en 17 de junio de 1961, en el sentido de dejar sin efecto el procesamiento de Francisco Olivares Roca, con todas sus consecuencias, y en su vista reformar como reformaba dicho auto, en el sentido de procesar nuevamente a Manuel Pascual Martínez declarándose, por lo tanto, subsistente en todas sus partes el auto de 2 de marzo de 1951, en cumplimiento de lo ordenado.

En su virtud, se notifica por el presente a los expresados Francisco Olivares Roca y a su fiadora Victoria Tudela Blanco, con domicilio en Logroño, calle de Julia Forcada, letra, C, piso segundo, que se ha alzado el procesamiento del primero, a virtud de la reforma del auto de 17 de junio de 1961, procesando nuevamente a Manuel Pascual Martínez, y por consecuencia de dicha resolución, la repetida Victoria Tudela Blanco puede comparecer ante este Juzgado para solicitar la devolución de la fianza de dos mil pesetas que prestó para obtener su libertad provisional el repetido Francisco bajo apercibimiento de que si no compareciese le parará el perjuicio a que ha biere lugar.

Dado en Santo Domingo de la Calzada a 31 de julio de 1962.—El Secretario judicial (ilegible).—El Juez, César González Herrero.—2.981.