

IV. Administración de Justicia

TRIBUNAL SUPREMO

SALA PRIMERA

Sentencia

En la villa de Madrid, a 19 de mayo de 1961; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Callosa de Enzarriá, y en grado de apelación ante la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valencia, por don Pedro Aznar Orts, mayor de edad, mariner, vecino de Olla de Altea, y casado, con don Joaquín Pérez Riera, mayor de edad, casado, labrador y vecino de Altea, sobre retracto urbano; autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto por la parte actora, representada por el Procurador don Bienvenido Moreno Rodríguez y dirigida por el Letrado don Nicolás Pérez Serrano; habiendo comparecido en el presente recurso la parte demandada y recurrida, representada por el Procurador don Andrés Ruiz Rey y posteriormente por su fallecimiento, por el también Procurador don Antonio Gorri Marco, al que por fallecimiento también sustituyó don Juan Avila Plá, y dirigida por el Letrado don José Frax.

RESULTANDO que mediante escrito presentado el día 14 de febrero de 1957 en el Juzgado de Primera Instancia de Callosa de Enzarriá, el Procurador don José María Ronda Grau, a nombre de don Pedro Aznar Orts, formuló contra don Joaquín Pérez Riera demanda que apoyó sustancialmente en los siguientes hechos:

Primero. Que el señor Aznar había sido notificado por providencia del Juzgado Comarcal de Altea, de 9 de febrero de 1957, de la demanda que contra él formulaba el señor Pérez Riera y en la que se le concedía un plazo improrrogable de seis días para que se personase y la contestara, siendo el objeto de la referida demanda conseguir una sentencia que diese por resultado el contrato de arrendamiento urbano de la casa número 12 de la partida de la Olla, del pueblo de Altea, ocupada por el señor Aznar, y en consecuencia, que la desalojase dentro del plazo legal, apercibiéndole de lanzamiento si no lo hiciera.

Segundo. Que es cierto que el señor Aznar llevaba, en concepto de arrendatario y desde hacía muchos años la finca calificada de urbana y que es objeto del desahucio intentado por el señor Pérez Riera ante el Juzgado Comarcal de Altea, tal y como aparece descrita en el párrafo primero del hecho primero de la demanda promoviendo dicha litis, o sea (casa sita en Altea, partida de la Olla, número 12, compuesta de planta baja, cámara y varias dependencias, enclavada en un banal de doce áreas y cuarenta y siete centiáreas, con el que forma una sola finca, que linda: Por el Norte, camino y acequia; Sur, Domingo Palacio Roig; Este, Juan Pérez Lloret, y Oeste, José Zaragoza). Este finca perteneció a don José Pérez Gregori y de él la adquirió el demandado, siendo de trescientas pesetas mensuales el precio de arriendo que ahora satisfacía el señor Aznar.

Tercero. Que la finca antes descrita aparecía adquirida por el demandado en escritura pública de 5 de enero de 1955,

según evidenció la copia simple que de la misma se acompañaba y de la que se había dado traslado a esta parte por el Juzgado Comarcal de Altea, siendo ésta la primera vez que el señor Aznar conocía de manera fehaciente la escritura de compraventa.

Cuarto. Que el anterior propietario de la finca, don José Pérez Gregori, se hallaba residiendo con sus familiares en la República Argentina, a pesar de lo cual las relaciones del señor Aznar con él fueron muy cordiales; por tal razón, cuando se vio sorprendido por la demanda de conciliación que le presentó el demandado, creyó conveniente no asistir en espera de poderse comunicar con el señor Pérez Gregori, a fin de que este le aclarara lo que había de la venta de la finca, por cuanto llevándola en arriendo estimaba tener derecho preferente a quedársela, y que le manifestase a su vez las condiciones en que se había otorgado la transmisión, porque ni en la demanda de conciliación se especificaban ni el nuevo comprador le había notificado de manera fehaciente dicha compraventa.

Quinto. Que conocidas ahora las condiciones de la transmisión, consignaba las veintinueve mil pesetas de su importe, y se comprometía a abonar los pagos legítimos; en derecho invocó el artículo 48, en relación con su anterior de la Ley de Arrendamientos Urbanos, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» del 21 de abril de 1956, especialmente el número segundo de dicho precepto, también consideró infringido el artículo 55 de igual Ley de Arrendamientos Urbanos, por no haberse manifestado al fedatario que la finca estaba arrendada, como podía observarse frente al contenido de la copia de escritura de adquisición de la misma; terminando por suplicar se dictara sentencia declarando haber lugar al retracto arrendaticio que se ejercitaba, condenando el demandado a que, en el término de ocho días, otorgase a favor del actor escritura de venta de la finca descrita en el hecho segundo de la demanda, recibiendo el precio de veintinueve mil pesetas más el importe de todos los gastos justificados y pertinentes a tenor del artículo 1.518 del Código Civil, bajo apercibimiento de que, en otro caso, se otorgaría escritura de oficio y a su costa, y condenándole al pago de las costas de este proceso.

RESULTANDO que dispuesto el ingreso en la Caja General de Depósitos de la cantidad consignada, luego de que la parte actora presentó certificación acreditativa de haber celebrado con el demandado acto conciliatorio sin avenencia, se confirió traslado de la demanda con emplazamiento a don Joaquín Pérez Rivera, y comparecido en su representación el Procurador don Arturo Pérez Ronda, en 6 de mayo de 1957 presentó escrito de contestación consignando en lo esencial bajo el capítulo de hechos, que reconocía el primero de la demanda que, en efecto, el demandado compró la finca de autos a don José Pérez Gregori, juntamente con otras dos, figurando todas ellas como rústicas en la escritura de compraventa, según venían consideradas en el título del vendedor; hallábase en posesión de las mismas el actor, sin que se conociese con exactitud el título que para ello tenía

o si alguno, ya que sólo se sabía que sus padres políticos habían sido arrendatarios, pero se ignoraba si al fallecimiento de éstos, precedido por el de su hija, se había hecho nuevo contrato a favor del señor Aznar o bien había continuado la tenencia a título de mere precarista; que es cierto cuanto en el hecho tercero se dice acerca de la escritura de adquisición de la finca de autos, pero totalmente incierto que la conociera por primera vez el actor cuando se le dió traslado de su copia con ocasión de la demanda de desahucio, la única verdad de lo sucedido era la siguiente: cuando el antiguo propietario señor Pérez Gregori pensó en vender la finca, se la ofreció, en primer lugar al señor Aznar, que la venía ocupando; tal ofrecimiento dió lugar a una abundante correspondencia entre el ofertante y el actor, y cuando por esta negociación epistolar quedó bien aclarado que al demandante no le interesaba adquirir la finca por el precio de veintinueve mil pesetas, ni el señor Pérez Gregori venderla por menos, éste último dió por terminados esos tratos e inició otros con el demandado, el cual, por tener ya concertado su matrimonio y necesitar un hogar donde vivir, se resolvió a pagar lo que el vendedor exigía, y así se otorgó la escritura a su favor el 5 de enero de 1955; este documento fué inscrito en el Registro de la Propiedad de Callosa de Enzarriá el 11 de mayo siguiente y hecha la publicación del edicto, comunicándolo al público en 15 de junio del mismo año, apenas obró en poder del señor Pérez Riera la copia de su escritura, se apresuró a mostrársela al actor para que le reconociese como dueño y le manifestara en qué concepto la ocupaba y los recibos o papeles que tuviera; el demandante replicó pidiendo se le traspasara la finca por un precio inferior al que se había pagado por ella, a lo que el señor Pérez Riera respondió que si la quería por lo que a él le había costado podía quedársela, pero de ningún modo, por un precio más bajo; esta postura enojó al demandante al extremo de negarse a explicar su situación en la finca; con todo ello, el demandado se halló dueño de la finca por escritura y por el Registro, pero con un señor dentro de ella que ni explicaba su ocupación ni pagaba nada; así siguieron las cosas y así habrían seguido indefinidamente, por lo que al actor respecta, si el señor Pérez Riera no hubiese notificado fehacientemente a su contrario, en 16 de noviembre de 1955, por medio de un acto conciliar, su negativa a la prórroga del arriendo; a partir de esta notificación reprodujo el actor su pretensión de comprar la finca por lo que él estimaba justo precio, desde luego siempre notoriamente inferior al real y escriturado; el demandado, harto de tanta presión, delegó el asunto en su padre, quien visitó al Letrado don José Such y le encargó ofrecer de nuevo la finca al actor por su precio auténtico, para que aceptase o se convenciera de que a otra cosa no tenía derecho; al realizarse esta visita, el actor se remitió a su Letrado, don Juan Ronda, y así se estableció una negociación entre ambas partes, asesoradas por sus respectivos Letrados, en la que el actor pidió que se le vendiese la finca por lo que en justicia valiese, es decir, por una cantidad convenida y

naturalmente inferior a la que reza en la escritura, que es la exigida en todo momento por el demandado; por la negativa del actor a abonar el precio escriturado, no se llegó a un acuerdo; excluida la receta de la casa, dueño definitiva de ella el señor Pérez Riera y celebrado el matrimonio del mismo, ya no le cupo más remedio que intentar el desahucio, y es en este momento, al comprobar el actor la inminente posibilidad de tener que dejar la casa, cuando se lanza a instar este retracto alegando el desconocimiento de una venta sobre la que llevaba discutiendo varios años; que negaba el hecho cuarto en cuanto no concurría con lo precedentemente expuesto en este escrito, y que el presente retracto se había interpuesto mucho después de haber expirado el plazo legal de caducidad; en derecho adujo la falta de legitimación activa y pasiva y citó el artículo 64 de la Ley de 31 de diciembre de 1946, y terminó por suplicar se dictara sentencia absolviendo al demandado de la demanda de retracto contra él entablada y condenando en costas a la parte demandante.

RESULTANDO que recibido el pleito a prueba, ambas partes usaron los medios de confesión judicial y documental, y además, la demandada, el de testifical.

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas y celebrada vista pública a petición de la parte actora, el Juez de Primera Instancia de Callosa de Enzarria, con fecha 12 de julio de 1957, dictó sentencia por la que desestimó la demanda, absolviendo de la misma a don Joaquín Pérez Riera, condenando al retrayente don Pedro Aznar Orts en todas las costas de este juicio.

RESULTANDO que apelada dicha sentencia por la representación del demandante y sustanciada la alzada por sus trámites legales, la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valencia, con fecha 18 de diciembre de 1947, dictó sentencia confirmando en todas sus partes la del Juzgado, sin hacer expresa imposición de costas en este recurso.

RESULTANDO que constituyendo depósito de cinco mil pesetas, el Procurador don Bienvenido Moreno Rodríguez, a nombre de don Pedro Aznar Orts, ha interpuesto ante esta Sala, contra la sentencia de la Audiencia, recurso por injusticia notoria estableciendo los siguientes motivos:

Primero.—Al amparo del número tercero del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto articulado de 13 de abril de 1956; infracción, por no aplicación, de la disposición transitoria primera, apartado A), de las disposiciones generales de la Ley de 13 de abril de 1956, así como infracción, por no aplicación del apartado primero de la disposición transitoria segunda de la propia Ley, y en su caso, infracción, por indebida aplicación, del artículo 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 31 de diciembre de 1946, e infracción, por no aplicación, del artículo 48 de la Ley de 13 de abril de 1946, y en el desarrollo del motivo se expone, que el tema relativo a la caducidad o no de la acción ejercitada es tema de fondo, pero totalmente independiente de aquel otro que consiste en precisar qué legislación es aplicable al procedimiento de retracto seguido por el señor Aznar contra el señor Pérez Riera, y esta cuestión no puede resolverse simplemente con decir que la acción estaba caducada, porque la aplicación de una determinada Ley a un supuesto concreto litigioso dependerá, en definitiva, de la retroactividad o retroactividad de las disposiciones afectadas, y en todo caso es un tema de derecho transitorio que no puede resolverse como una cuestión de fondo; que cuando el señor Aznar acude a los Tribunales

promoviendo el retracto, concurren las siguientes circunstancias:

a) La demanda se presenta en 13 de febrero de 1957 (en vigor la Ley de 13 de abril de 1956).

b) La demanda se funda en los preceptos sustantivos de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 13 de abril de 1956 (expresamente se cita el artículo 48 de esta disposición legal).

c) El procedimiento se tramita por las normas de la Ley de 13 de abril de 1956.

d) El señor Pérez Riera promueve su demanda de proceso de cognición pretendiendo la resolución del contrato de arrendamiento a favor del señor Aznar el 8 de enero de 1957, en vigor la Ley de 13 de abril de 1956; y

e) El señor Aznar, al darle traslado de aquella demanda de resolución de contrato promovida por el señor Pérez Riera, conoce al detalle las circunstancias que concurren en la transmisión de la finca que lleva en arrendamiento (estaba en vigor la Ley de 13 de abril de 1956); que en el juego de las disposiciones transitorias primera y segunda de la Ley se encuentra la solución del problema respecto a la legislación aplicable en la materia; el contrato de arrendamiento existente entre los señores Aznar y Pérez Riera se encontraba en vigor cuando sale a la luz la Ley de 13 de abril de 1956; con anterioridad el señor Aznar no promueve ni extrajudicial ni judicialmente ninguna acción encaminada a retraer la finca que ocupa como arrendatario; el procedimiento se entabla una vez en marcha la Ley de 13 de abril de 1956; y en estas condiciones no hay razón legal que pueda justificar la aplicación de una disposición derogada, porque sólo a través de esas dos disposiciones transitorias puede resolverse el problema relativo a determinar cual sea la legislación aplicable; se dice que la acción del señor Aznar estaba caducada, pero para determinar si realmente lo estaba o no sería necesario hacerlo de acuerdo con los preceptos de la Ley del cincuenta y seis, sin que sea posible entenderlo así a través de una disposición ya derogada; la acción se inicia en un determinado momento, cuando una legislación se encuentra en vigor, y solamente si dentro de esta legislación se puede entender que la acción caducó hay que declararlo así, pero lo que no resulta lícito en buena doctrina es llegar a esta conclusión a través de una legislación derogada, que no cabe aplicar al supuesto que se plantea; únicamente en el supuesto de que el señor Aznar hubiera iniciado su pretensión con arreglo a los preceptos de la Ley del cuarenta y seis sería aplicable aquella disposición, pero como no lo hizo así, no cabe recoger aquellos preceptos para entender que la acción caducó y que ya no puede ejercitarse; que no se olvide en otro caso el carácter proteccionista y eminentemente social de la legislación en la materia, así como la amplitud con que el Tribunal Supremo viene otorgando el beneficio del retracto, argumento éste que justifica más el criterio de que en el supuesto planteado por el señor Aznar no cabía aplicar otra legislación que la que se encontraba en vigor al promover la demanda; lo contrario constituye grave infracción de las disposiciones transitorias indicadas, que se conjuga con la que se produce al aplicar igualmente como precepto sustantivo el artículo 64 de la Ley de 31 de diciembre de 1946, olvidando que el precepto que es forzoso tener en cuenta para regular el problema planteado por el señor Aznar está integrado por el artículo 48 del Decreto de 13 de abril de 1956, en cuyo párrafo segundo se impone al propietario, en todo caso y circunstancia, la obligación de notificar en forma fehaciente al inquilino o arrendatario las condiciones en que efectúa la transmisión, de tal manera que mientras esta notificación expresa

no se produzca no empieza a contar el plazo de caducidad para el ejercicio de la acción de retracto.

Cierto que el legislador ha alterado los preceptos de la Ley del cuarenta y seis, aunque no tan profundamente como el Juzgado entiende; cierto que este artículo 48 impone la obligación de notificar en forma que no deja paso a interpretaciones benévolas como la adoptada por aquel Juzgado; cierto que el nuevo artículo exige el requisito de la notificación en forma imperativa, empezándose a contar el plazo para retraer desde aquel momento, y sin que tenga eficacia ningún otro medio de conocimiento; cierto, por último, que ello constituye una reforma en beneficio del arrendatario, nacida precisamente de ese criterio amplio que el Tribunal Supremo venía manteniendo en materia de retracto.

Sin embargo, todo ello no puede excluir la necesidad de que dicha legislación se aplique, pues nadie tiene la culpa de que cuanto el señor Aznar conoce que la finca que lleva en arrendamiento ha sido transmitida, está en vigor una disposición como la integrada en el artículo 48, y lo que desde luego no puede hacerse es olvidar todo esto y entender que por aplicación de una disposición legal derogada se encuentra caducada una acción que se ejercita cuando otra legislación impone diferente criterio; el sistema, consagrado por esta Sala, constituiría cauce peligroso para eliminar no sólo acciones de retracto, sino cualesquiera otras que, carentes de eficacia en la legislación anterior, se ejerciten una vez que aquella fué derogada; piénsese a modo de ejemplo en la denegación de la prórroga por no uso, y las consecuencias que se obtendrían serían de todo punto insospechadas; y que la infracción que se acusa resulta grave y más que suficiente para que el presente recurso prospere, sin perjuicio de examinar el problema de fondo bajo el prisma inaceptable de que se pudiera aplicar la Ley de 31 de diciembre de 1946, siendo preciso, sin embargo, una última y definitiva afirmación con la Ley de 1956 en la mano—artículo 48—, la acción del señor Aznar, en el momento que la ejercita, está viva, y ello por la sencilla razón de que para que se empiece a contar el plazo para retraer es necesaria la notificación de la tramitación al arrendatario, notificación fehaciente que en este caso se encuentra todavía por hacer.

Segundo. Al amparo del número primero del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por no aplicación del artículo 48 de la Ley de 13 de abril de 1956 y aplicación indebida del artículo 64 de la Ley de 31 de diciembre de 1946, con manifiesta infracción de los citados preceptos y de la doctrina del Tribunal Supremo, contenida, entre otras, en las sentencias de 23 de noviembre de 1956 y 6 de febrero de 1957; y a continuación se manifiesta:

Que en el caso presente la legislación aplicable la integra el artículo 48 de la Ley de 13 de abril de 1956, precepto que fue incumplido por el señor Pérez Riera, ya que no notificó jamás la transmisión que a su favor se había realizado, y, al incumplirse el requisito, el señor Aznar puede presentar su demanda a partir del momento en que tuvo un conocimiento detallado de la transmisión, momento que se produjo cuando se encontró demandado solicitando la resolución de su contrato, basada en la necesidad, y con la demanda, pudo leer y examinar la escritura por la que la finca se había transmitido al señor Pérez Riera; hasta entonces, y ni siquiera entonces, podía entenderse que el señor Aznar estuviera en condiciones de ejercitar la acción de retracto, ya que no había existido notificación y el legislador la exige en todo caso y circunstancias; en el momento presente, apurando el argumento, la ac-

ción sigue estando viva porque nadie ha notificado; que aceptase en hipótesis que la legislación aplicable fuera el artículo 64 de la Ley de 31 de diciembre de 1946; el Juzgado, teniendo a la vista este precepto, adopta la siguiente postura:

a) Es forzoso distinguir entre la inscripción en el Registro de la venta y el supuesto de que el arrendatario pueda tener conocimiento de ella por cualquier otro medio.

b) En el primer caso—inscripción—solamente si existe notificación notarial previa puede operar el plazo de los sesenta días; en cambio, en el segundo el plazo opera por el simple conocimiento sin necesidad de que se dé la notificación notarial previa.

c) En el supuesto planteado, el señor Aznar tuvo conocimiento de la venta por aquel acto de conciliación previo a la demanda resolutoria de necesidad que se llevó a cabo en 24 de noviembre de 1955; y

d) Cuando el señor Aznar promueve su demanda de retracto habían transcurrido con exceso los sesenta días siguientes al momento del conocimiento, y, en consecuencia, su acción estaba caducada; que según esa extraña tesis, si hay inscripción, ésta no vale porque no hay notificación, y, en cambio, el simple conocimiento tiene plena eficacia, aunque la notificación no se produzca; realmente, la contradicción no puede ser más evidente, porque la importancia de la inscripción, como elemento de publicidad, es muy superior a un mero conocimiento, y sin embargo, con arreglo al criterio del Juzgado, ese mero conocimiento puede provocar una caducidad que no produce nunca a inscripción; además, para poder ejercitar la acción de retracto se necesita conocer algo más que el simple hecho de la transmisión; se necesita saber el precio, las circunstancias personales, de vendedor y comprador, la fecha de la venta, las estipulaciones adoptadas, etcétera; aquel acto de conciliación no recogía todos estos datos, porque ni se decía cuándo había adquirido el señor Pérez Riera, ni se indicaba ante qué Notario se había hecho la escritura, ni se consignaba el precio abonado por la finca, ni se recogía la persona del vendedor, ni, en una palabra, se ofrecía al conocimiento del señor Aznar ningún dato que le permitiera ejercitar en forma una acción de retracto, sin embargo de lo cual se quiere partir de este impreciso acto conciliatorio para negar el ejercicio de una acción de retracto; realmente el error resulta más grave todavía si se piensa en que sobre la extraña interpretación que el Juzgado ofrece del artículo 64 de la Ley del cuarenta y seis se añade la imposibilidad material en que se encontraba el señor Aznar para que, con aquellos datos tan escuetos, se pudiera ejercitar una demanda de retracto; la confusión del juzgador nace de creer que la acción de retracto caduca ante el supuesto de un simple conocimiento del hecho de la transmisión, con olvido de la exigencia legislativa que ya mantenía la Ley del cuarenta y seis, que el Tribunal Supremo remachó en forma reiterada (sentencias antes citadas) y que el legislador, en el año 1956, consagró con carácter definitivo al exigir en buena lógica una notificación fehaciente, como único medio verdaderamente eficaz para que el arrendatario o inquilino tenga conocimiento de algo que resulta para él tan grave como la venta del cuarto que ocupa; y que el supuesto que se contempla, de prosperar la tesis mantenida por la Audiencia, constituiría un fácil camino para dejar a los arrendatarios o inquilinos sin la posibilidad de ejercitar el derecho de retracto:

RESULTANDO que admitido el recurso por la Sala y conferido traslado del mismo, para instrucción, a la parte recurrida, el Procurador don Andrés Ruiz Rey, a nombre de don Joaquín Pérez Riera, lo impugnó alegando:

Al motivo primero.—Que en relación con la venta de la casa de autos, que tuvo lugar por escritura pública de 5 de enero de 1955 y que fué plenamente conocida por el demandante desde el 24 de octubre del mismo año (hecho establecido como probado en la sentencia recurrida y no impugnado en el recurso), se pretende por el actor que se debe aplicar para juzgar sobre el retracto dimanante de dicha venta, no la Ley de 1946, vigente en la época de la transmisión, así como en la del conocimiento de ésta y caducidad consiguiente de la acción, sino la Ley última de 1956, imperante en el tiempo en que se entabla la demanda; es decir, que para el recurso, la Ley que regula un derecho no es la que preside, cuando suceden los hechos de donde toma origen y nacimiento, sino la que rija en el tiempo en que a él se le ocurra plantear la demanda y que igual pudo ser la de 1956 como la inmediata futura o la que siga a ésta, ya que el entablamiento de la demanda es una decisión subjetiva, enteramente dependiente del arbitrio del actor; y que la Ley que rige un derecho es la vigente en el tiempo en que éste nace, o en que transcurre el lapso decretado por aquella para su caducidad—pues otra cosa equivaldría a que dicha Ley no imperase, es decir, que no fuese tal Ley—, y no la vigente en el tiempo futuro e imprevisible en que un demandante se resolverá a producir una demanda; con arreglo a este principio evidente, la Ley de 1956 atina bajo su imperio a todos los derechos emanados de contratos anteriores o posteriores a su vigencia, pero siempre que tales derechos no se hayan extinguido o hayan empezado a ejercitarse bajo el amparo de la legislación anterior; respecto de aquellos cuyo ejercicio se inició en el régimen precedente, la regla primera de la disposición segunda remite a la legislación anterior su total regulación; y resulta evidente que si la nueva Ley remite a la antigua los derechos disputados o exigidos desde el tiempo de la misma, con mucha mayor causa le remitirá los derechos que fenecieron durante su vigencia; así, pues, si conforme a las normas de la Ley de 1946 y a los hechos declarados probados en la sentencia, la acción de retracto aquí ejercitada procede estimarla como ya extinguida en un lapso de tiempo íntegramente comprendido en el de vigencia de aquella disposición, es natural y obligado que sean los preceptos de la misma los que determinen esa extinción, a la que no cabrá aplicar por ninguna razón el artículo 48 de la posterior de 1956, cual arbitrariamente se pretende de adverso.

Al motivo segundo.—Que del artículo 64 de la Ley de 31 de diciembre de 1946 se aprende que existen dos puntos de arranque para empezar a contar el plazo de que dispone el arrendatario para ejercitar su acción de retracto: uno, la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad, y otro (en defecto del anterior), el conocimiento de la venta por el arrendatario; ahora bien, resultaba obvio que la inscripción registral de la transmisión podía verificarse en la práctica sin que el arrendatario llegara a tener conocimiento de ella, ya que la publicidad hipotecaria se halla siempre, ciertamente, a disposición del interesado, pero no va a buscarla, y para evitar tal evento que equivaldría a la invalidez efectiva del derecho retractal, el propio artículo 64, en relación exclusiva con el cómputo basado en la inscripción, dispuso que no habría lugar a contar mientras no se notificare notarialmente al inquilino la venta del piso; una vez hecha esta notificación, aun limitada al hecho estricto de la venta, sin más circunstancias, el arrendatario quedaba suficientemente advertido de que había o podía haber una inscripción que debería considerarse a la vez como fuente de infor-

mación completa y como arranque del plazo para ejercitar su acción de retracto; pero esta notificación guarda relación exclusiva con el arrendamiento de plazo constituido por la inscripción y era necesaria para que la oferta publicitaria del Registro llegara a conocimiento real del inquilino, en cuanto a su existencia, pues de otro modo la susodicha publicidad podía no haber llegado a tal destinatario por ignorancia del mismo respecto al hecho—la inscripción—que la producía, mas tal requisito de notificación previa carecería de sentido respecto del otro punto de arranque—conocimiento bastante de la venta por el arrendatario—, pues de ese no necesita por advertida la misma persona que lo obtiene y lo posee; sobre la inscripción era lógico que se requiriera una notificación que avisara de su existencia, pues el asiento registral es una operación que se realiza al margen y con la posible ignorancia del arrendatario que no es parte de ella; pero, en cambio ninguna advertencia se requiere respecto a su conocimiento de la venta por tratarse de un hecho subjetivo y personal sobre cuyo conocimiento nadie puede estar mejor avisado que él mismo; por tal razón y a fin de que no pudiera llevarse a cabo la inscripción sin el previo aviso al arrendatario que le advirtiera de su inminente práctica, el precepto establece que no podrá inscribirse la venta y si solamente anotarse preventivamente, mientras no se notifique notarialmente al inquilino la realización de la transmisión; aparte de la glosa lógica antes expuesta, los propios vocablos técnicos que esta regla emplea—notación preventiva, defecto subsanable, inscripción—demuestran que su contenido afecta tan sólo al cómputo iniciado en la inscripción; y de ningún modo al arranque del conocimiento personal del arrendatario, en relación con el cual aquellos términos hipotecarios no tienen nada que hacer; por lo que antecede, bien se comprende que el recurrente apoya en su segunda alegación en el error que él mismo comete al convertir lo que no es más que un requisito complementario de uno de los puntos de arranque del plazo para retracto en un punto de arranque independiente; si tal hubiese sido ese requisito de la notificación de la venta, habría tenido que exigirse con plenitud de datos, y en tal caso hacia inútiles a los otros dos indicios, tanto a la inscripción que ya no podía mejorar la información del notificado, como al conocimiento que ya iría entrañando en la notificación misma; que la precedente glosa es la que ha venido exponiendo este Alto Tribunal, cuya jurisprudencia, sin excepción, ha enseñado que en el artículo 64 hay dos comienzos de plazo, representando el uno por el conocimiento de todos los elementos de la venta; adquirido por el arrendatario por cualquier medio que sea, y el otro por el asiento de la transmisión en el Registro de la Propiedad, si bien para que tal inscripción surta efecto de iniciar el plazo habrá de concurrir con ella la condición de haberse notificado auténticamente la venta—simplemente la venta—al inquilino; en el caso de autos, se dan los requisitos para la efectividad de ambos cómputos, pues, por un lado, existió conocimiento cabal de la transmisión por el arrendatario, según se declara probado en la sentencia recurrida y acepta el recurrente pues que no lo ha impugnado por el único medio legal (causa cuarta del artículo 136 de la vigente Ley) y, por otro lado, coexistieron la inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad con una notificación auténtica, de la misma venta contenida en el acto de conciliación de octubre de 1955; que la jurisprudencia antes aludida en relación con el repetido artículo 64, aparece expuesta en las sentencias de este Alto Tribunal de 27 de noviembre de 1947, 7 de julio de 1948, 23 de marzo de 1949, 7 de julio de 1953, 3 de noviembre de 1955,

12 de junio, 22 de febrero, 14 de marzo y 11 de octubre de 1956 y 11 de octubre y 7 de noviembre de 1957; y las sentencias que la parte recurrente cita en apoyo de su falsa tesis, vistas en conjunto son precisamente una nueva y especialmente completa reasunción de la ortodoxa doctrina que tradicionalmente viene manteniendo la jurisprudencia sobre este tema; finalmente se hace notar que el motivo dice ampararse en el número primero del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto articulado de 13 de abril de 1956, y dicho número primero se refiere a la causa especial de incompetencia de jurisdicción, con la que nada tienen que ver las alegaciones desarrolladas de adverso; el recurrido expone esta circunstancia, si bien, consciente de su origen posiblemente material, se detiene en su exacta mención, a los efectos que procedan:

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Manuel Ruiz Gómez:

CONSIDERANDO que, conforme a la primera, de las disposiciones transitorias de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, lo dispuesto en la misma será de aplicación a los contratos en vigor al momento de su vigencia, es decir, que sus disposiciones regirán los derechos y obligaciones nacidos de dichos contratos; sin disponer nada respecto a los derechos, nacidos no del contrato, sino de la Ley, como es el de retracto discutido:

CONSIDERANDO que, en esta deficiencia de la Ley especial, debe suplirse, por disposición del artículo 16 del Código Civil, por las de éste, cuya disposición transitoria primera dice que se regirán por la legislación anterior, los derechos nacidos, según ella, de hechos realizados bajo su régimen:

CONSIDERANDO en consecuencia que el derecho de retracto ostentado por don Pedro Aznar, nacido al vender el propietario, el 5 de enero de 1955, la finca de la que aquél era arrendatario, se ha de regir por los preceptos de la Ley a la sazón vigente, y así, ninguna infracción se cometió en la sentencia recurrida, al aplicar sus preceptos para la decisión de la cuestión debatida, resultando impropio el recurso por su causa primera:

CONSIDERANDO que el momento desde que comienza a contarse el plazo para el ejercicio de la acción de retracto, según el artículo 64 de la Ley anterior, es el del conocimiento, por el arrendatario, de la transmisión de la finca arrendada, conocimiento que supone adquirido, o por la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad, previa su notificación notarial, puesto que sin ésta no puede verificarse la inscripción, o, a falta de inscripción, por cualquier otro medio de conocimiento cabal:

CONSIDERANDO que en el caso de autos, aunque se inscribió la transmisión, no puede computarse la inscripción para empezar a contar el plazo fijado para el ejercicio de la acción de retracto, por prohibirlo el citado precepto legal, a falta de la notificación notarial:

CONSIDERANDO que declarado en la sentencia recurrida la realidad del conocimiento cabal por el actor y recurrente de la transmisión, desde que fué citado de conciliación el 24 de octubre de 1955, hecho que la Audiencia estima probado por presunciones, testigos y correspondencia entre los letrados de ambos litigantes, sin impugnación eficaz en el recurso, es evidente que al ejercitarse la acción con la presentación de la demanda el día 14 de febrero de 1957, había transcurrido el plazo dentro del cual podía legalmente ejercitarla, como estimó la Audiencia, sin infracción de ningún precepto ni doctrina legal, lo que impide la estimación del recurso por su causa segunda:

FALLAMOS que debemos declarar y decretamos no haber lugar al recurso de

injusticia notoria interpuesto por don Pedro Aznar Orts contra la sentencia que con fecha 18 de diciembre de 1957 dictó la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valencia; se condena al recurrente al pago de las costas y a la pérdida de la cantidad que por razón de depósito tiene constituida, a la que se dará el destino que previene la Ley; y librese al Presidente de la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución 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 al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

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

En la villa de Madrid a 19 de mayo de 1961; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Badajoz y en grado de apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Cáceres, por don Emiliano González García, mayor de edad, casado, agricultor, y vecino de Badajoz, con don Agustín Arce Toro, mayor de edad, casado, propietario y vecino de Santa Marta de los Barros; don Carlos Domínguez García, mayor de edad, propietario y vecino de Corte de Pelea, y don Luis Espada Miranda, mayor de edad, casado, labrador y de igual vecindad que el anterior, sobre resolución de contrato de compraventa de fincas rústicas y otros extremos; autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de casación por infracción de ley interpuesto por la parte actora, representada por el Procurador don Manuel Oterino Alonso y dirigida por el Letrado don Luis Bardají; habiendo comparecido en el presente recurso la parte demandada y recurrida, representada por el Procurador don Ramiro Reynolds de Miguel y dirigida por el Letrado don Eduardo Cerrero:

RESULTANDO que por el Procurador don Diego Serrano Alvarez, en nombre de don Emiliano González García, y mediante escrito de fecha 21 de marzo de 1957, dirigido al Juzgado de Primera Instancia de Badajoz, se dedujo demanda contra don Agustín Arce Toro, don Luis Espada Miranda y don Carlos Domínguez García, sobre resolución de contrato de compraventa, y cuyo demanda basó en los siguientes hechos:

Primero.—Que el hoy demandado don Agustín Arce Toro, con anterioridad al año 1950, venía cultivando en concepto de aparcerero varias parcelas de tierra en término municipal de Santa María de los Barros, en los sitios conocidos de los nombres de «Cordelillo», «Vallefondos», «Rodeo y Olletas», «Polvorin» y «Capote», con una cabida aproximada en total de cincuenta y ocho fanegas de tierra fincas de propiedad del demandante don Emiliano González García, quien había concertado con el señor Arce el expresado contrato de aparcería y siendo reconocido en tal concepto el propietario como explotador directo, según resulta de un escrito presentado en la Hermandad Sindical en 6 de diciembre de 1950, notificación de dicha entidad en 2 del mismo mes y año, certificación del referido Organismo de 2 de agosto de 1951 y oficio de notificación de la Junta Provincial de Cupos de 20 de septiembre de 1951.

Segundo.—Que al comenzar el año agrícola de 1950-51, el actor decidió vender las parcelas de tierra reseñadas en el

hecho anterior, y con el propósito de favorecer a su aparcerero don Agustín Arce Toro, con el que mantenía cordiales relaciones, en el mes de octubre de 1950, por contrato verbal, le vendió al mencionado aparcerero las parcelas de tierra que venía cultivando, propiedad de don Emiliano González García, de cabida aproximada de cincuenta y ocho fanegas, pactándose que el precio de 10.000 pesetas por fanega de tierra sería satisfecho en su totalidad, antes del 30 de septiembre de 1951, conviniéndose que la falta de pago del precio en el plazo señalado produciría la resolución del contrato. El comprador señor Arce Toro, que se encontraba en la posesión como aparcerero cultivador de aquellas parcelas de tierra, siguió teniendo la posesión material de las mismas si bien en todo el año agrícola 1950-51 el vendedor don Emiliano González García continuaba también como explotador de aquellos predios, según consta en los documentos que anteriormente se han reseñado con los números primero y cuarto.

Tercero.—El comprador señor Arce Toro entregó a cuenta del precio 40.000 pesetas, mediante transferencia hecha el 17 de enero de 1951, por el Banco Español de Crédito, para abonar a don Emiliano González García unos meses después—en abril de 1951—; el señor Arce hizo gestiones de venta de una de las parcelas incluídas en la compraventa, denominada «Capote», de una cabida de seis fanegas y doce celemines y a tal fin pidió autorización a don Emiliano González García para cerrar el contrato de venta de esa parcela a don Manuel Rodríguez Moreno y el actor cumpliendo el propósito de facilitar al señor Arce el cumplimiento del contrato, le concedió tal autorización y se avino, como así lo hizo, a otorgar la escritura de compraventa a favor del comprador de aquel terreno don Manuel Rodríguez Moreno, percibiendo el actor el precio convenido en aquella compraventa, de la parcela «Capote», valor 5.000 pesetas, que retuvo el señor Arce y que habían sido recibidas por él anteriormente en concepto de señal, entregada por el referido comprador señor Rodríguez Moreno, cuya escritura pública fué formalizada el 24 de julio de 1951, ante el Notario de Santa Marta de los Barros, don Arsenio Cerra. Se acompaña con el número 5 copia autorizada por el Procurador de don Agustín Arce, don José Celdrán, de una carta dirigida por el actor el 26 de abril de 1951 a don Agustín Arce, cuyo original fué presentado por dicho señor en el pleito a que más adelante ha de hacer referencia y en la que se alude al contrato verbal de compraventa y el consejo y autorización que pidió el señor Arce para vender las fincas que él tenía tratadas con don Emiliano González García, interesando al actor destacar literalmente los dos párrafos siguientes: «En cuanto a la venta ya no sé qué aconsejarle porque no quiero responsabilidades, pero siempre le he dicho que las cosas que se le gane dinero se deben realizar, porque el dinero nunca le falta ocasión y es mejor si se puede vivir desahogado que no tenga que enterarse el vecino de las faltas ni el amigo». Y en el párrafo siguiente agrega: «En cuanto a Sánchez Grande a mí no me ha visto, pero que el verme a mí no tiene objeto, con quien tiene que entenderse es con usted. Agustín ya le dije en una ocasión si vende hágalo si puede entregármelo, el primero de septiembre, porque este mes es el mes que no más dinero necesito y al comprador le dará mejor hacerse cargo el primero que el 29 y nosotros o usted le será igual...» Que la carta parcialmente transcrita, acto posterior a la celebración del contrato verbal de compraventa, demuestra claramente que el señor Arce pidió consejo y autorización para poder vender las fincas que él tenía tratadas con don Emiliano González García y que por

el compromiso que tenía contraído como comprador, estaba obligado a pagar el precio al vendedor señor González García, hasta el 28 de septiembre de 1951.

Cuarto.—Que el 30 de septiembre de 1951 había vencido el plazo convenido en el contrato verbal de compraventa—contrato que había sido presenciado por el vecino de Santa Marta de los Barros don José González Mata—para el pago del precio, y aun cuando a ruegos del comprador señor Arce, el actor, le prorrogó el plazo por ocho días más que vencieron el 8 de octubre de 1951, el referido comprador dejó de satisfacer el precio convenido, pues sólo había entregado a cuenta las 40.000 pesetas remitidas a don Emiliano González García, por transferencia bancaria el 17 de enero de 1951, de las que rebajando las 5.000 pesetas que retuvo don Agustín Arce al otorgarse la escritura de compraventa de la parcela de tierra al sitio de «Capote» a favor de don Manuel Rodríguez Moreno, el 24 de julio de 1951, la cantidad entregada por desembolso del señor Arce era solamente de 35.000 pesetas, cuando el precio total se elevaba a 580.000 pesetas.

Quinto.—Que a consecuencia del incumplimiento del contrato por parte del aparcerero de aquella finca y comprador de ella, don Agustín Arce Toro, que no había pagado el precio estipulado en el plazo convenido, se le requirió a instancia del vendedor don Emiliano González García, mediante acta autorizada por el Notario de Santa Marta de los Barros don Arsenio Cerro, el 5 de noviembre de 1951 con el número 172 de su protocolo, de la que se acompaña copia autorizada señalada con el número 6, para hacerla saber, con previa exposición de los hechos consignados anteriormente en esta demanda, lo siguiente: a) Que el referido contrato en lo que afecta a todas aquellas parcelas de tierra, salvo la denominada «Capote», en relación con la cual había sido otorgada la escritura y cobrado el precio, quedaba resuelto de pleno derecho y sin efecto alguno. b) Que se ofrecían y se ponían a disposición del señor Arce Toro las 35.000 pesetas que tenía entregadas a cuenta del precio. c) Que asimismo queda notificado de que responderá de los daños y perjuicios que por su incumplimiento ha ocasionado al vendedor ...» El requerido don Agustín Arce Toro, el mismo día del requerimiento por la tarde, compareció ante el Notario, dando la contestación siguiente: «Que no es cierto cuanto dice el señor González García sobre la compraventa que tiene efectuada y que se niega a recibir las 35.000 pesetas que se le ofrecen. Interesa destacar al actor de esta contestación que don Agustín Arce no hizo manifestación alguna de que el resto de las fincas las hubiera vendido a otras personas, ni tampoco hizo ofrecimiento de pagar el resto del precio que tenían en descubierto, y que era por cierto la casi totalidad de su importe.

Sexto.—Que el contrato verbal de compraventa a que se refiere, dejó resuelto a consecuencia de la falta de pago del precio por el comprador, una vez practicado el requerimiento notarial de 5 de noviembre de 1951, mas como quiera que el hoy demandado don Agustín Arce Toro—que desde antes de celebrarse el contrato de compraventa venía poseyendo materialmente aquellas parcelas de tierra en concepto de aparcerero cultivador no devolvía al actor los terrenos objeto del contrato, hizo gestiones don Emiliano González García, para rescatar la posesión material, encontrándose con la sorpresa de que las fincas estaban ocupadas por dos personas diferentes a don Agustín Arce Toro, razón por la cual promovió ante el Juzgado de Primera Instancia de Almodovar, por escrito de 17 de mayo de 1952, la oportuna acción real sobre indicadas fincas, formulándose oposición por los entonces poseedores materiales de aquellas don Carlos Domínguez

García y don Luis Espada Miranda, dictándose sentencia en aquel procedimiento judicial el 8 de agosto de 1952, en primera instancia, la cual fué confirmada en 29 de septiembre de 1952, por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Cádiz, por la que estimando las oposiciones se desestimó la acción entablada por el actor, al amparo del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, fundándose la sentencia en que para seguir aquel procedimiento era indispensable obtener previamente la declaración judicial de resolución del contrato verbal de compraventa concertado entre don Emiliano González García y el señor Arce Toro. Que en dicho procedimiento judicial alegaron los demandados don Carlos Domínguez García y don Luis Espada Miranda—a quienes asimismo se demanda en el presente pleito—, que habían comprado aquellas fincas a don Agustín Arce Toro, acompañando al señor Espada Miranda un documento privado al que se le había puesto fecha 6 de septiembre de 1951, de compra de las fincas rústicas «Corderillo» y «Vallehondo», a razón de 13.500 pesetas la fanega, y por don Carlos Domínguez García, otro documento privado al que se le había puesto fecha del 4 de octubre de 1951 y que se refería a la compraventa de las parcelas al sitio de «Piletas» y «Rodeo» a razón de 11.875 pesetas la fanega, en cuyos contratos no había tenido intervención alguna don Emiliano González García, y que asimismo habían sido desconocidos para él, hasta aquel momento. Ambos contratos celebrados por don Agustín Arce Toro—uno con don Carlos Domínguez García y el otro con don Luis Espada Miranda—eran nulos habida cuenta de que quien aparecía en ellos como vendedor don Agustín Arce Toro, no podía vender lo que todavía no era suyo, porque seguía perteneciendo a don Emiliano González García, toda vez que no se le había pagado el precio convenido, y por otra parte, aquellos contratos que no obstante la fecha que se consignaba en los documentos privados eran posteriores al 5 de noviembre de 1951—fecha era del requerimiento notarial al señor Arce teniendo por resuelto el contrato por falta de pago del precio—en nada podían perjudicar a don Emiliano González García, el que por no haber sido parte en ellos no había contraído compromiso alguno.

Séptimo. Que en el mes de enero de 1954 el hoy demandado don Agustín Arce Toro promovió demanda a juicio de conciliación ante el Juzgado Municipal de Badajoz, contra don Emiliano González García, de la que se presenta reseñada con el número 9 copia firmada por su Procurador don Rafael Bueno, en sustitución de don José Celdrán Jiménez, interpuesto en Badajoz, porque había sido el lugar del contrato y el de cumplimiento de la obligación, así como el de residencia del actor, en cuya demanda pretendía que se hiciera una medición de las tierras objeto del contrato, petición notoriamente improcedente y a la que no se avino el señor González García, toda vez que el contrato de compraventa había quedado resuelto al practicarse el requerimiento notarial de 5 de noviembre de 1951, sin que fuera posible obtener una rehabilitación del contrato que la Ley autoriza.

Octavo.—Siguiendo el camino que se había señalado en la sentencia que resolvió el procedimiento judicial iniciado por el actor al amparo del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, ante el Juzgado de Primera Instancia de Almodovar, interpuso el 5 de septiembre de 1955, ante el Juzgado de Badajoz, demanda de juicio ordinario declarativo de mayor cuantía, dirigido contra don Agustín Arce Toro, solicitando se declarase judicialmente resuelto el contrato verbal de compraventa celebrado en el año 1950, a que se contrae el hecho primero de esta demanda, alegando como fundamento de

la acción la falta de pago del precio convenido y el haber hecho uso de la parte vendedora de su facultad de opción para resolver aquel convenio verbal, mediante el acta notarial de 5 de noviembre de 1951 en cuyo pleito se dictó sentencia el 18 de junio de 1956, de la que se presenta copia autorizada, señalada con el número 10, por la que apreciando la excepción de falta de legitimación pasiva por no haber sido demandados don Carlos Domínguez García y don Luis Espada Miranda—quienes podían ser perjudicados por aquella resolución judicial—desestimó tanto la demanda del actor sobre resolución del contrato como la reconvenición que había formulado don Agustín Arce Toro, pidiendo el cumplimiento de lo mismo, resolución judicial que al no haber entrado a conocer del fondo del asunto, a virtud de aquella excepción de falta de legitimación pasiva, no lleva consigo en cuanto al fondo del asunto, la excepción de cosa juzgada.

Dicha sentencia no fué apelada adquiriendo el carácter de firme, y anora reproduce en cuestión subsanando el defecto formal y dirigiendo la acción no sólo contra don Agustín Arce Toro, sino también contra don Carlos Domínguez García y don Luis Espada Miranda, habida cuenta de que al declararse la resolución del contrato verbal de compraventa entre don Emiliano y el señor Arce Toro, con efectos desde el 5 de noviembre de 1951, en que tuvo lugar el requerimiento notarial, son evidentemente nulos y carecen de eficacia, al menos en lo que se refieren al actor, los contratos que el señor Arce Toro hubiera celebrado con los también demandados don Carlos Domínguez García y don Luis Espada Miranda.

Noveno. Que el 27 de julio de 1956, don Agustín Arce Toro depositó en el Juzgado la cantidad de quinientas cuarenta y una mil setecientas veinticinco—sic— pesetas, para que fueran ofrecidas a don Emiliano González García, en concepto de pago del resto del precio convenido en el contrato verbal de 1950, a cuya petición se opuso el actor, alegando que tal ofrecimiento era extemporáneo y legalmente improcedente, porque el pago debía haberse hecho antes del requerimiento notarial de 5 de noviembre de 1951, dictándose auto el 7 de agosto de 1956, declarando contencioso el expediente, sin alterar la situación que tenían los interesados, al tiempo de ser incoado el mismo y sin perjuicio de que las partes pudieran ejercitar las acciones que estimaran pertinentes en el juicio declarativo correspondiente, acción que el actor ejercita por la presente demanda.

Décimo. Que la conducta observada por el hoy demandado don Agustín Arce Toro, negándose a la resolución del contrato de compraventa, y la situación que han ocupado los otros dos demandados al percibir los frutos de las fincas «Corderillo» y «Vallehondo», «Rodeo» y «Piletas», ha ocasionado daños y perjuicios a don Emiliano González García, los cuales consisten en el valor de los aprovechamientos y beneficios de la explotación de las referidas fincas, en el tiempo transcurrido desde el 5 de noviembre de 1951 hasta el momento actual, y hasta que se reintegre al vendedor don Emiliano González García, en la posesión material de las mismas, cuyos daños y perjuicios están integrados por los conceptos siguientes: a) Valor de los aprovechamientos agrícolas, incluido el beneficio del cultivador de las fincas a que la resolución del contrato de compraventa se refiere, hasta el momento de presentación de esta demanda, y b) Valor de los mismos aprovechamientos y beneficios del cultivador, desde la presentación de la demanda hasta que don Emiliano Gon-

zález García sea puesto en la posesión material de las expresadas fincas.

En el anterior pleito seguido ante el Juzgado de Badajoz, el Perito agrícola don Genaro Sánchez Mata, valoró el importe de los daños y perjuicios en la cantidad anual de cuarenta y nueve mil seiscientos cincuenta y una pesetas con treinta y ocho céntimos, la cual fija provisionalmente a tales efectos, sin perjuicio de que se está en todo caso al resultado de las pruebas, con arreglo a las bases fijadas en este hecho.

Undécimo. Que los demandados retienen en su poder todas las fincas a que se refería el contrato verbal de compraventa de 1950, expuesto en el hecho primero, sin más excepción que la finca «Capote», la cual fué vendida a don Manuel Rodríguez Moreno, con la autorización del actor y que por tal causa no puede ser devuelta.

Por su parte, el demandante ha percibido del demandado don Agustín Arce Toro, a consecuencia del contrato y en lo que afecta a la resolución del mismo, la cantidad de cuarenta mil pesetas, que recibió mediante transferencia bancaria en el mes de enero de 1951, pero que quedaron reducidas en cinco mil pesetas—o sea, a treinta y cinco mil pesetas—al haber retenido el comprador señor Arce Toro las cinco mil pesetas, que recibió de señal al venderse la finca «Capote» a don Manuel Rodríguez Moreno, cantidad, la de treinta y cinco mil pesetas, cuya devolución fué ofrecida al señor Arce Toro, en el requerimiento notarial de 5 de noviembre de 1951 y que se reitera en la presente demanda.

Alega a continuación los fundamentos de derecho que estima de aplicación, y terminó suplicando se dictase sentencia con los siguientes pronunciamientos:

Primero. Declarar: a) Resuelto el contrato verbal de compraventa de las fincas que se reseñan en los hechos primero y segundo de esta demanda, con efectos dicha resolución desde el 5 de noviembre de 1951, con obligación los contratantes de restituirse en lo que hubieren percibido.

b) Mal hecha o ineficaz por extemporánea, la consignación de cuatrocientas cincuenta y una mil seiscientos veinticinco—sic— pesetas, realizada por don Agustín Arce Toro; y

c) Ineficaz y nulo en relación con el demandante don Emiliano González Arce Toro, con los otros dos demandados en el pleito, don Luis Espada Miranda y don Carlos Domínguez García, en relación con las fincas a que se contraen los hechos primero y segundo de la demanda.

Segundo. Condenar a los demandados a que cumplan las siguientes obligaciones:

a) Restituir a don Emiliano González García las fincas rústicas comprendidas en los hechos primero y segundo de la demanda, a excepción de la denominada «Capote».

b) Indemnizar a don Emiliano González García los daños y perjuicios que le han ocasionado a consecuencia del incumplimiento del contrato, evaluados a razón de cuarenta y nueve mil seiscientos cincuenta y una pesetas con treinta y ocho céntimos por cada año, contados desde el 5 de noviembre de 1951, hasta que se restituyan las fincas a don Emiliano González García, o bien se haga su determinación cuantitativa en trámites de ejecución de sentencia, con arreglo a las bases consignadas en el hecho décimo de la demanda.

Tercero. Condenar al demandado don Agustín Arce Toro recibir en concepto de restitución por la resolución del contrato, la cantidad de treinta y cinco mil pesetas que en razón al mismo había desembolsado.

Cuarto. Condenar a los demandados al pago de las costas:

RESULTANDO que admitida la demanda y emplazados los demandados, comparece en los autos el Procurador don José Celedrán Jiménez, quien mediante escrito de fecha 14 de junio de 1957, con testó y se opuso a la referida demanda, en nombre de don Agustín Arce Toro y don Carlos Domínguez García, alegando como hechos:

Primero. Admitir el correlativo de la demanda, en cuanto no resulte modificado por lo que sigue: Que es cierto que don Emiliano González García era propietario, en el término municipal de Santa Marta, de las siguientes parcelas de tierras: «Capote», con una cabida de seis fanegas y once celemines; «Cordelillo» o «Valhondo» (una sola parcela), de nueve fanegas siete celemines y dos cuartillos; Rodeo o Piletas» (otra sola parcela), de treinta y siete fanegas cinco celemines tres cuartillos y veintiocho centésimas de cuartillo, y «Polvorín», de tres fanegas dos celemines un cuartillo y ochenta y cinco centésimas de cuartillo. Que las anteriores parcelas, por estar colindantes entre sí, constituía de hecho una sola unidad de cultivo que eran explotadas en aparcería por don Agustín Arce Toro, a virtud de contrato verbal concertado con el propietario de las mismas, don Emiliano González, y cuyo contrato de aparcería terminó en octubre de 1950, porque en esa fecha el señor Arce Toro adquirió por compra la propiedad de las mismas, a virtud de contrato que celebró con don Emiliano González, quien a partir de octubre de 1950 húngun derecho ostenta sobre referidas fincas, ni es cultivador, ni explotador directo de ellas. Es intranscendente para esta litis, dada la fecha en que se celebró la compraventa, que en el año agrícola 1950-51, siguiera figurando en los Organismos sindicales el nombre de don Emiliano González, a efectos de barbechos, cupos de trigo, etc., por lo que ninguna importancia tiene para este pleito los cuatro documentos reseñados en el correlativo de la demanda, ya que era lógico que en aquel primer año agrícola—y más aún siendo el contrato verbal—siguiera figurando el nombre de don Emiliano González, que fué más tarde sustituido por el del nuevo propietario don Agustín Arce, y después—en noviembre de 1951—por los actuales propietarios don Manuel Rodríguez Moreno, don Luis Espada Miranda y don Carlos Domínguez García.

Segundo. Impugna el correlativo de la demanda, que no se ajusta a la verdad, en cuanto se oponga a lo que sigue: En octubre de 1950, don Emiliano González García vendió, por contrato verbal, a su aparcerero don Agustín Arce Toro, las parcelas de terreno reseñadas en el hecho anterior, por el precio de diez mil pesetas la fanega, y como el señor Arce manifestó que las compraba para venderlas, se convino expresamente que Arce las iría pagando al don Emiliano a medida que las fuera enajenando esas parcelas, y sin que para ello se fijara plazo fatal alguno. Es más, para ahorrarse el otorgamiento de una escritura pública y los gastos inherentes que lleva consigo, se convino también expresamente que cuando el señor Arce vendiera alguna o algunas de las parcelas llamaría a su vendedor, don Emiliano González, para que fuera éste quien otorgara la escritura o escrituras públicas directamente a favor de los sucesivos adquirentes, y a tal fin, sería avisado para comparecer en la Notaría, a donde acudiría el señor González. Así lo cumplió puntualmente don Emiliano al venderse la parcela denominada «Capote». Que es por tanto absolutamente incierto que en el contrato se acordara que el precio total de la venta—aproximadamente unas quinientas ochenta mil

pesetas—tenían que ser pagadas antes del 30 de septiembre de 1951; e incierto también, que se conviniere que la falta de pago del precio en el plazo señalado produciría la resolución del contrato, ya que no se convino condición resolutoria alguna: que desde el momento de celebrarse el contrato de compraventa en octubre de 1950, don Emiliano González, dejó de ser propietario de las tierras y don Agustín Arce, que las venía poseyendo, dejó de ser aparcerero, para pasar a disfrutarlas como propietario y único dueño de las mismas. Que este contrato se concertó en Santa Marta a presencia de una sola persona, el testigo don José González Mata, quien al deponer ante el Juzgado de Primera Instancia de Almedralejo en juicio promovido en 1952, por don Emiliano González, al amparo del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, ratificó concretamente el contenido de contrato de compraventa, tal como el demandado lo ha narrado, al absolver en forma afirmativa las preguntas tercera y cuarta, que al efecto le formuló. Que ese contrato está además reconocido en los mismos términos, en un documento tan auténtico y de tanto valor como es una sentencia firme; se refiere a la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Almedralejo, el 8 de agosto de 1952, que fué confirmada íntegramente por la Audiencia Territorial de Caceres, en sentencia de 29 de noviembre de 1952. Que es tan importante la declaración de hechos probados que hace la anterior sentencia y doctrina jurídica sentada por la misma, que la ha transcrito por la relevancia que tiene para este pleito actual; y de la misma manera que en esa sentencia se afirma que don Emiliano incurrió en contradicción cuando alega que dió el dominio a Arce y al mismo tiempo lo retuvo... También incurrió en contradicción el último párrafo de la demanda al alegar que dió la posesión como cultivador al señor Arce, y al mismo tiempo la seguía reteniendo don Emiliano.

Tercero. Impugna el correlativo del actor. Lo cierto es que, a partir de octubre de 1950, y siendo ya propietario de las parcelas el señor Arce, comenzó a desarrollar el fin para el cual las adquirió, realizando al efecto las siguientes ventas:

a) A don Manuel Rodríguez Moreno, la parcela denominada «Capote», de cabida seis fanegas y once celemines, por el precio de trece mil quinientas pesetas la fanega, siendo avisado don Emiliano González, conforme a lo convenido en el contrato verbal, el que acudió a la Notaría de Santa Marta y otorgó el 24 de julio de 1951 la escritura de venta a favor de don Manuel Rodríguez, en cuyo acto le entregó el señor Arce el importe íntegro del precio—menos cinco mil pesetas—; es decir, recibió don Emiliano ochenta y ocho mil trescientas setenta y cinco.

b) A don Luis Espada-Miranda, la parcela llamada «Cordelillo» o «Valhondo», de cabida nueve fanegas siete celemines y dos cuartillos, por el precio de trece mil quinientas pesetas la fanega. Venta que se verificó por documento probado de 6 de septiembre de 1951 (documento número tres), siendo liquidados los derechos reales en el ejemplar del comprador señor Miranda, al ser presentado en el pleito seguido ante el Juzgado de Primera Instancia de Almedralejo. Inmediatamente de concertarse esa venta fué avisado don Emiliano, para que compareciera el día 29 de septiembre de 1951, en la Notaría de Santa Marta, a fin de otorgar la escritura, encontrándose todos que a pesar de estar en Santa Marta en referido día, se negó a otorgar la escritura y a recibir el precio.

c) A don Carlos Domínguez García, las parcelas «Rodeo y Piletas y Polvorín», de cabida en junto cuarenta fanegas ocho

celemine un cuartillo y ocho centésimas de cuartillo, por el precio de once mil ochocientas setenta y cinco pesetas la fanega, venta que se verificó por documento privado de 4 de octubre de 1951 (documento número cuatro), liquidándose los derechos reales en el ejemplar del comprador señor Domínguez, que fué igualmente aportado al Juzgado de Primera Instancia de Almendralejo; que esta venta le fué notificada personalmente a don Emiliano González el propio día 4 de octubre, estando en la feria de Zafrá, por el comprador don Carlos Domínguez a presencia de varios testigos, requiriéndole para que fijara el día en que debían ir a la Notaría de Santa Marta a otorgar la escritura y recibir el dinero, contestando don Emiliano que como a partir del 8 de octubre volvería a ser dueño de la finca, que, por lo tanto, no otorgaría la escritura que le pedían; que de lo expuesto se observa cómo el señor Arce cumplió puntualmente el contrato, y fué en cambio, don Emiliano González, quien solamente lo cumplió en cuanto a la parcela «Capote», negándose después a cumplirlo para las demás, sin duda al ver cómo el señor Arce obtenía un buen precio por las fincas, lo que hizo concebir al don Emiliano la absurda pretensión de dejar sin efecto la compraventa obstaculizando el normal cumplimiento del contrato, con el propósito bien definido de rescatar las tierras para lucrarse con el sobreprecio alcanzado; que el hecho cierto es que si el contrato no se ha cumplido aún, es sólo y exclusivamente por culpa del demandante, que no ha querido cumplir lo que pactó con el señor Arce, a pesar de haber sido requerido múltiples veces para ello. La carta de 26 de abril de 1951, que el actor transcribe parcialmente en el correlativo de la demanda, la reconoce el demandado; mas no es posible obtener de ella las conclusiones que pretende sacar el actor que en modo alguno admite el demandado.

Que el dinero entregado a cuenta del precio por el comprador don Agustín Arce, al vendedor don Emiliano González, que de haber querido recibirlo en su totalidad lo tendría ya en su poder, desde octubre de 1951, no es, como se dice de contrario, 40.000 pesetas solamente, pues obra acreditada en autos las siguientes entregas: En 17 de enero de 1951, por transferencia del Banco Español de Crédito a la cuenta corriente de don Emiliano, según los documentos números 5 y 6, 40.000 pesetas. En 24 de julio de 1951, entregado a don Emiliano por el señor Arce, al firmar la escritura de la parcela Capote, 83.375 pesetas. Total entregado a cuenta, 123.375 pesetas.

Cuarto. Impugna igualmente el correlativo de la demanda, pues como ha expuesto, es totalmente incierto que el plazo fijado para cumplir el contrato verbal de compraventa venciera el 30 de septiembre de 1951; e, igualmente, es también inexacto que el señor Arce sólo tuviera, en 30 de septiembre de 1951, entregadas a cuenta del precio «35.000 pesetas», ya que, como expuso en el hecho precedente, la cantidad entregada a cuenta suma 123.375 pesetas, de las que aun descontando el valor de la parcela Capote a 10.000 pesetas la fanega o sean, 69.168,67 pesetas.

Quinto. Del hecho correlativo de la demanda, sólo admite la existencia del acta notarial de 5 de noviembre de 1951, pasada bajo la fe del Notario de Santa Marta, señor Cerro, al número 172 de su protocolo, y la contestación dada por el requerido señor Arce Toro, en lógica consecuencia a estar cumpliendo el contrato, se negó a recibir las 35.000 pesetas que le ofrecía don Emiliano, cantidad, incluso, inferior a la que correspondería devolver en el supuesto de ser cierta la resolución; insiste el demandado, por tanto, en repudiar por inexactas las ma-

nifestaciones que el requirente don Emiliano González hizo constar caprichosamente en el acta notarial; de la misma manera, que en aquel momento las rechazó también el propio señor Arce al contestar que no es cierto lo que dice el señor González sobre la compraventa que tiene efectuada, o lo que es igual, que reconociendo como reconoce que tiene efectuada una compraventa, no es cierto lo que sobre ella dice el señor González. Ese requerimiento notarial al que tanta importancia concede el demandante ha sido calificado atinadamente, en el segundo Considerando de la sentencia de 8 de agosto de 1952, del Juzgado de Almendralejo... diciendo... «y es inoperante el requerimiento de 5 de noviembre en que unilateralmente y parcialmente da por resuelto el contrato de las parcelas vendidas...». Y es que, en efecto, no cabe la pretendida resolución:

Primero. Porque no existía plazo para cumplir el contrato.
Segundo. Porque la responsabilidad de no haberse abonado la totalidad del resto del precio recae únicamente sobre don Emiliano González, que se negó arbitrariamente a cumplir el contrato, otorgar las escrituras y recibir el resto del precio.

Tercero. Porque dispuesto a devolver al señor Arce lo percibido a cuenta del precio, como elemento básico de esa supuesta resolución, la oferta hecha de pesetas 35.000, es insuficiente, ya que la suma entregada al vendedor antes del 5 de noviembre de 1951 era, como mínimo, la cantidad de 59.208,33 pesetas, por lo que el requerimiento para esa supuesta resolución del contrato, al ser insuficiente es legalmente ineficaz.

Sexto. También impugna el correlativo de la demanda del que sólo admite la inexistencia de ese procedimiento judicial del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, que fué resuelto con costas contra don Emiliano González, por sentencia del Juzgado de Almendralejo de 8 de agosto de 1952 y 29 de septiembre de 1952, de la Audiencia Territorial, cuyas copias han sido aportadas con la demanda bajo los números 7 y 8 que expresamente reconoce el demandado, ateniéndose en un todo al contexto literal de dicha sentencia y no a las deducciones que de ellas pretende extraer el actor, el que no pudo encontrarse con la sorpresa de que las fincas estaban ocupadas por dos personas diferentes a don Agustín Arce, que conocía perfectamente el supuesto sorprendido, que por contrato escrito de 6 de septiembre de 1951 y 5 de octubre del mismo año, don Luis Espada y don Carlos Domínguez eran los compradores de las parcelas y le habían requerido al hacer sus compras para que les otorgara la escritura pública en virtud de la venta y convenio que hizo el señor Arce. Que esos contratos de compraventa, por los que don Luis Espada Miranda y don Carlos Domínguez García adquirieron las parcelas al don Agustín Arce, no son ni pueden ser nulos, porque en el momento de concertarlo, y transferirle el dominio al señor Arce, éste era el único propietario de las fincas por haberlas adquirido precisamente a don Emiliano González, que hoy impugna aquellas transmisiones, y si no ha tenido entrada en el Registro de la Propiedad es porque el señor González, faltando a lo convenido con el señor Arce, se ha negado reiteradamente a otorgar las escrituras públicas, siendo los segundos adquirentes los verdaderamente perjudicados con esa temeraria conducta en que se ha situado el don Emiliano González.

Séptimo. Que es cierto el hecho de la conciliación intentada por don Agustín Arce en lo que atañe a la medida de tierra mencionadas de contrario en este número, que era, además, obligado, ya que al tener que pagar al señor Arce la cantidad de 10.000 pesetas por cada

una de las fanegas de marco real vendidas, tal medida era una cosa ajustada a derecho y la lógica más elemental; pero el actor, en su afán resolutorio, sigue aferrado en su idea, no accediendo a nada de lo propuesto por el señor Arce.

Octavo. Reconoce de este hecho solamente que el actor promovió, ante el Juzgado de Primera Instancia de Badajoz, el juicio declarativo de mayor cuantía a que se puso fin por la sentencia firme de 18 de julio de 1956, cuya copia de la sentencia se aporta de contrario.

Noveno. Que es cierta la consignación realizada por escrito de 27 de julio de 1956, por la que don Agustín Arce Toro entregó en el Juzgado la cantidad de 451.725 pesetas.

Décimo. Lo impugna al no existir la resolución del contrato que se postula por el actor, y mucho menos por causas atribuibles a los demandados, es impropcedente hablar de daños y perjuicios y resulta inoperante fijar bases para la concreción de los mismos.

Undécimo. Igualmente lo impugnan los demandados don Luis Espada y don Carlos Domínguez, ocupan las parcelas a virtud de un justo título de dominio, cual es el contrato de compraventa que concertaron con el señor Arce, y lógica consecuencia de ello, es que hagan suyos los frutos que éstas produzcan, ya que corresponde a su propiedad; que el ofrecimiento de devolución de cantidad a que hace referencia el actor es insuficiente por lo que ha expuesto en hechos anteriores.

Duodécimo. Que estando comprometido don Emiliano González al vender las parcelas de terreno a que se refiere esta demanda en octubre de 1950, a don Agustín Arce, a otorgar la escritura pública de compraventa a aquellas personas a quien el señor Arce vendiera tales parcelas; y no habiendo cumplido esa obligación don Emiliano González, por lo que hace referencia a don Luis Espada Miranda, en cuanto a las parcelas llamadas «Cordellillo y Vainondos»; y en cuanto a don Carlos Domínguez García, por lo que hace referencia a las parcelas «Rodeo o Piletas y Polvorina», procede que sea condenado don Emiliano González a otorgar tales escrituras públicas, percibiendo el precio de las mismas que está consignado en la Caja General de Depósitos a razón de 10.000 pesetas la fanega de tierra. Alega a continuación los fundamentos de derecho que estima de aplicación para terminar suplicando se dictase sentencia absolviendo a los demandados de la acción contra ellos ejercitada por don Emiliano González García, con expresa imposición de costas; y, asimismo, teniendo por formulada reconvencción condenase a don Emiliano González García a otorgar escritura pública de venta directamente a favor de don Luis Espada Miranda y de don Carlos Domínguez García, perfeccionando así los contratos de compraventa que éstos hicieron con don Agustín Arce Toro, que se describen en las letras b) y c) del hecho tercero de la contestación, aperciéndolo en el acto del otorgamiento de tal escritura el importe del valor de dichas parcelas a razón de 10.000 pesetas la fanega, que cobrará de la cantidad que fué consignada en el Juzgado en 27 de julio de 1956, hoy depositada en la Caja General de Depósitos de Badajoz, con el aparcamiento que de no otorgar dicha escritura será otorgada de oficio por el Juzgado, transcurrido el plazo que al efecto se señale, con costas:

RESULTANDO que dado traslado a la representación de la parte actora, para evacuar el traslado de réplica, lo llevó a cabo mediante escrito de fecha 6 de julio de 1957, alegando:

Primero.—Se reproduce el primero de la demanda y se nega el correlativo de la contestación. Se impugna expresamente

la certificación de la Hermandad Sindical de Labradores de Santa Marta, que señalaba con el número uno ha sido presentada de contrario con el escrito de contestación, habida cuenta de que si en la Hermandad en octubre de 1951 se dieron de baja las expresadas finca a nombre de don Emiliano González García, con alta a favor de don Agustín Arce Toro, lo fué ilegalmente y sin autorización alguna del señor González García.

Segundo.—Se ratifica el segundo de la demanda y se niega el correlativo de la contestación. Que es totalmente inexacta la afirmación de no haberse fijado el plazo para el pago del precio y asimismo es incierto que don Emiliano González contratara el compromiso de otorgar directamente escritura a terceras personas, hechos que al no ser verdad no podrán ser probados por la parte demandada; y que a mayor abundamiento está desvirtuado lo siguiente: a) El testigo que presenció el contrato verbal, don José González Mata, al contestar el extremo A) de la pregunta a la primera pregunta en el pleito a que hace referencia el documento número dos de los presentados de adverso, al contestar la demanda, ha manifestado ser cierto «... que el precio tenía que ser pagado por el comprador en todo el mes de septiembre de 1951», si bien añadiendo «... que también dijo el vendedor que si hacia falta se concedían unos días más.» Es por ello inexacto que tal testigo haya afirmado cosa distinta a lo que acaba de exponer; b) En el escrito de contestación a la demanda en el pleito de mayor cuantía seguido anteriormente ante el mismo Juzgado por el actor contra don Agustín Arce Toro, se alegó por éste al contestar la demanda en el hecho segundo literalmente lo siguiente: «Como en el mes de octubre de 1950 don Emiliano González García tuviera necesidad o le interesare enajenar las suertes de tierra anteriormente aludidas y no quisiese molestarse o no pudiese realizar las diversas gestiones inherentes a ese sector preparatorio que la contratación en general lleva consigo y que exige la mayoría de las veces determinadas cualidades de gitanería, que escapan a la mayor parte de los mortales, por huir de toda serie de incomodidades, o tal vez por carencia de aptitudes para ello (no por favorecer al demandado), conviene con don Agustín Arce Toro que éste le vendiese la totalidad de las parcelas de la litis; pero figurando como estipulaciones esenciales de ese negocio jurídico aludido las de que su mandante, conforme fueron realizándose las diversas enajenaciones (una o varias) iría entregando al demandante la cantidad de diez mil pesetas por cada fanega de tierra vendida haciendo suyo el señor Arce Toro, el sobreprecio que él consiguiese y comprometiendo el actor a otorgar escritura pública tan pronto fueran perfeccionadas aquéllas directamente a favor de aludidos compradores y debiéndose efectuar todo ello hasta los finales de septiembre aproximadamente, pues si don Agustín Arce necesitaba varios días más (hasta el 8 de octubre reconoce voluntariamente el propio demandante) para dar cima a ella, sería igual. Que estas alegaciones están en abierta contradicción con los hechos que ahora establece la representación del señor Arce en el segundo de la contestación. c) La carta dirigida por don Emiliano González a don Agustín Arce de 26 de abril de 1951 presentada con la demanda, mediante copia autorizada por el Procurador señor Celdrán señala con el número 5, cuya autenticidad ha reconocido expresamente la parte demandada en el hecho tercero de la contestación, cuyo documento tiene el carácter de acto posterior, de los contratados y demuestra entre otras estas dos cosas: Primero, que el señor Arce pidió autorización—además de consejo— a don Emiliano González para vender a

don Manuel Rodríguez Moreno la parcela denominada «Capote», luego precisaba tal autorización para ello; y segundo, que el plazo para el pago del precio convenido en el contrato verbal vencía a fin de septiembre, por eso en la carta se dice al final que era preferible cobrar el día 1 de septiembre en lugar del 29; y d) El acta notarial de requerimiento autorizada el 5 de noviembre de 1951, por el Notario don Arsenio Cerro, presentada con la demanda con el número 6, que como acto de los contratantes posterior al contrato, es reflejo de la verdad de los hechos, limitándose el señor Arce a contestar «que no es cierto cuanto dice el señor González García sobre la compraventa que tienen efectuada y que se niega a recibir las 25.000 pesetas que se le ofrecen», cuando si hubiera sido cierto que el plazo para el pago no era el de fin de septiembre de 1951, prorrogado después hasta el 8 de octubre siguiente, es indudable que el señor Arce hubiera formulado en tal momento esa alegación como medio de enervar la resolución del contrato por la falta del precio en el plazo concedido. Impugna el actor expresamente la afirmación que hace la contraparte en el hecho segundo de la contestación, con referencia a la sentencia que dictó el Juzgado de Primera Instancia de Almedralejo el 8 de agosto de 1952 en el procedimiento judicial del artículo 41 de la Ley Hipotecaria que promovió el actor toda vez que no tiene el valor que de adverso se le atribuye y ello por las razones siguientes: a) Porque la sentencia dictada en aquel juicio no produce excepción de cosa juzgada. b) Porque en la jurisdicción civil no hay resultandos de hechos probados sino un resultando que conforme al artículo 372 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ha de recoger el resultado de las pruebas para valorarlas después en los razonamientos jurídico—considerandos— a tenor de los preceptos legales vigentes. c) Porque la propia sentencia a que se refiere la parte contraria, lo que establece que mientras no se declare judicialmente resuelto el contrato verbal de compraventa no podía prosperar la acción del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, y precisamente remite al juicio declarativo correspondiente para que se resuelva tal cuestión.

Tercero. Se reproduce y mantiene el tercero de la demanda, negándose el correlativo de la contestación, y expresamente que el aparcerero señor Arce haya sido propietario de las fincas objeto del contrato verbal, toda vez que mientras no tuviera satisfecho el precio no adquiría tal propiedad, y el mismo señor Arce, en el hecho segundo de la contestación a la demanda en el pleito anterior, tiene reconocido implícitamente que no llegó a ser dueño de tales fincas, y asimismo lo revela la necesidad de haber pedido a don Emiliano la precisa autorización para vender la parcela «Capote» a don Manuel Rodríguez Moreno. También niega expresamente las ventas que en el hecho correlativo de la contestación se dicen efectuadas a don Luis Espada Miranda, que se expresan, habida cuenta de que los documentos privados presentados no perjudican al actor, ni pueden hacer prueba respecto a su fecha, sino desde el día de su incorporación a un registro público, lo que tuvo lugar muy posteriormente al acta notarial de requerimiento sobre resolución del contrato, y en todo caso, porque tales ventas resultarían nulas pues el señor Arce no podía vender lo que no era suyo; que es cierto que el 4 de octubre de 1951, en la feria de Zafra, le hablaron a don Emiliano para que autorizara la venta de alguna de las fincas a que se refiere el contrato verbal con el señor Arce, pero el actor contestó que mientras no le fuera abonado el importe total hasta el 8 de dicho mes, no podía conceder tal autorización, alegando que pasado el día

8, si no estaba pagado el precio, tendría por resuelto el contrato; que el comprador, señor Arce, ni ofreció el pago del precio, ni hizo la oportuna consignación, único medio éste de cumplir la obligación de pagar el precio, de donde se deduce claramente el incumplimiento de su obligación primordial de comprador, cual era la de pagar el precio en el plazo estipulado.

Cuarto. Se reproduce y mantiene el cuarto de la demanda, negándose el correlativo de la contestación. Que la cantidad percibida de don Manuel Rodríguez Moreno como precio por la venta de la parcela «Capote» no puede tener trascendencia a efectos del presente pleito, habida cuenta de que tal suma dicha parcela a tercera persona y no poderse reintegrar la propiedad al señor González García, el precio pagado por ella queda incorporado al patrimonio de este último, en compensación a que no puede tener lugar la devolución de la misma.

Quinto. Se ratifica el quinto de la demanda y se niega el correlativo de la contestación, agregando lo siguiente: Que el requerimiento notarial de 5 de noviembre de 1951 dió lugar a la resolución del contrato y la oposición a ello que formula el señor Arce no puede tener más alcances que el provocar el presente juicio declarativo para que judicialmente se reconozca la eficacia de tal resolución, con efectos, naturalmente, desde la fecha del requerimiento; que las apreciaciones de la parte contraria hace en el correlativo de la demanda, derivadas de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Almedralejo, el 8 de agosto de 1952, son completamente erróneas, y siguiendo el mismo orden de exposición de la parte contraria, alega: Primero, que el plazo para pagar el precio vencía el 30 de septiembre de 1951, siendo prorrogado hasta el 8 de octubre siguiente. Segundo. El incumplimiento fué del comprador, señor Arce, que ni pagó el precio ni ofreció su importe ni hizo la consignación correspondiente. Incumplida la obligación de pagar el precio, no podía exigir el otorgamiento de escritura. Tercero. La devolución por el señor González García de la cantidad recibida a cuenta del precio, es consecuencia y por ello, posterior a la resolución del contrato y solamente puede ser de la cantidad de 35.000 pesetas, que es lo desembolsado por el señor Arce en tal concepto, pues lo percibido por la venta a don Manuel Rodríguez Moreno de la parcela «Capote» no es desembolso del señor Arce, sino de dicho comprador, señor Rodríguez Moreno, y al no poder devolverle a don Emiliano dicha finca, es indudable que el precio pagado por ella le pertenece; y Cuarto. Aun en el supuesto, meramente hipotético, de que no se hubiera señalado plazo para pagar el precio, éste podría ser exigido desde luego, o sea, inmediatamente, con arreglo a los preceptos legales vigentes, y por ello las consecuencias serían idénticas, pues el comprador tenía en descubierto su obligación del precio.

Sexto. Se reproduce el sexto de la demanda y se niega el correlativo de la contestación.

Séptimo. Se reproduce el séptimo de la demanda, reconocido como cierto en el correlativo de la contestación y se refiere al juicio de conciliación celebrado en enero de 1954, sobre medición de las tierras, cuya demanda es improcedente, por estar resuelto el contrato.

Octavo. Reproduce el octavo de la demanda sustancialmente reproducido como cierto, en el correlativo de la contestación y que se refiere al pleito anterior seguido por don Emiliano González García contra don Agustín Arce Toro, y que terminó por sentencia de 18 de junio de 1956.

Noveno. Se ratifica el noveno de la demanda, que sustancialmente está reconocido como cierto en el correlativo de la contestación.

Décimo y decimoprimeró. Se reproducen el décimo y decimoprimeró de la demanda, negándose los correlativos a la contestación.

Duodécimo.—Se niega el correlativo a la contestación, toda vez que al no haber satisfecho el comprador, señor Arce, el precio estipulado y tampoco su consignación antes de que en 5 de noviembre de 1951 se le requiriera notarialmente para tener por resuelto el contrato, y siendo extemporánea la consignación que se ha hecho casi cinco años después —en 27 de julio de 1956— es indudable que don Emiliano González no ha estado obligado en ningún momento a otorgar escritura pública de compraventa ni a don Luis Espada Miranda ni a don Carlos Domínguez García, con los cuales don Emiliano no ha concertado contrato alguno; reproduce íntegramente los fundamentos de Derecho y termina suplicando se dictase sentencia por la que estimando la demanda y desestimando la reconvenición —absolviendo al actor de esta última— se hagan los pronunciamientos declaratorios y de condena, que detalladamente se contienen en el suplico del escrito de demanda que se da aquí por reproducido:

RESULTANDO que dado traslado a la parte demandada para evacuar el trámite de duplica, lo llevó a efecto mediante escrito y fecha 1 de agosto de 1957, por el que se reprodujo la totalidad de los hechos de su escrito de contestación, negando expresamente los sentados en la réplica en cuanto no estuviesen de acuerdo con los que expuso a continuación, y después de alegar los fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando se dictase sentencia conforme tenía interesado en su escrito de contestación a la demanda:

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

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas, el Juez de Primera Instancia de Badajoz dictó sentencia con fecha 3 de febrero de 1958, con la siguiente parte dispositiva: Fallo: Que estimando en parte la demanda, debo declarar y declaro mal hecha la consignación de 451.625 pesetas, efectuadas por Agustín Arce Toro, en este Juzgado, el 27 de julio de 1956, y debo condenar y condeno al mismo demandado a que abone al actor los intereses legales, a razón del 4 por 100 de 445.166,78 pesetas desde el 31 de octubre de 1950 hasta su completo pago, absolviendo a los demandados del resto de la demanda contra ellos formulada. Y estimando en parte la reconvenición, debo condenar y condeno a Emiliano González García a que en el plazo de diez días otorgue directamente a Carlos Domínguez García y Luis Espada Miranda, las escrituras públicas pertinentes para hacer efectivas las obligaciones propias del contrato de compraventa celebrado verbalmente con Agustín Arce Toro en octubre de 1950, que se expresa detalladamente en el resultando de apreciación de prueba de esta sentencia, condenando igualmente al actor a que perciba en el acto del otorgamiento la cantidad de 445.166,78 pesetas, en concepto de resto del precio adeudado. Y absolviéndole del resto de la reconvenición contra él formulada. Sin hacer expresa condena en las costas causadas:

RESULTANDO que apelada la anterior sentencia por la representación de la parte actora, y adherida a la apelación el demandado señor Arce Toro, por no acogerse en la sentencia las peticiones del mismo, pues declarando mal hecha la consignación efectuada por éste, le condena a que pague al actor los intereses legales del 4 por 100 de 445.166,78 pesetas, desde el 31 de octubre de 1950, hasta el completo pago de dicha cantidad, y sustanciada la

alzada con arreglo a Derecho, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Cáceres dictó sentencia con fecha 4 de febrero de 1959, con la siguiente parte dispositiva: «Fallamos que confirmando y revocando en parte la sentencia dictada por el señor Juez de Primera Instancia de Badajoz, con fecha 3 de febrero del pasado año, en los autos a que este rollo se contrae, debemos declarar y declaramos mal hecha la consignación de 451.625 pesetas, efectuadas por el demandado don Agustín Arce Toro, en el Juzgado de Primera Instancia de Badajoz, con fecha 27 de julio de 1956; desestimando las restantes pretensiones deducidas en la demanda promovida por el Procurador don Diego Serrano Álvarez, en nombre y representación de don Emiliano González García, de las que por tanto absolvemos a los demandados don Agustín Arce Toro, don Luis Espada Miranda y don Carlos Domínguez García. Y estimando en parte la reconvenición formulada en el escrito de contestación, debemos condenar y condenamos a don Emiliano González García a que en el plazo de diez días, a partir de la fecha en que esta sentencia adquiriera firmeza, otorgue directamente a don Luis Espada Miranda y don Carlos Domínguez García, las oportunas escrituras públicas para hacer efectivas las obligaciones propias del contrato de compraventa celebrado verbalmente con don Agustín Arce Toro en el mes de octubre de 1950, que se consigna en el tercero de esta sentencia, debiendo percibir en el acto del otorgamiento la cantidad de pesetas 445.166,78 en concepto de resto del precio adeudado; absolviéndole de las demás peticiones de la reconvenición. Todo ello sin hacer declaración expresa respecto de las costas causadas en ambas instancias.

Y dígase al señor Juez de Primera Instancia de Badajoz, que en lo sucesivo se abstenga de hacer valoración de prueba en los resultandos de la sentencia»:

RESULTANDO que por el Procurador don Manuel Oterino Alonso, en nombre de don Emiliano González García, 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. Al amparo del número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Error de hecho en la apreciación de la prueba, resultante de los documentos de 6 de septiembre y 4 de octubre de 1951 y 27 de enero de 1954, números tres, cuatro y nueve de los presentados por la contestación a la demanda. Constituye el fundamento principal del fallo de la sentencia recurrida, la afirmación, como hecho demostrado, de que don Emiliano González García, en el contrato verbal de compraventa celebrado con el señor Arce Toro, contrajo la obligación de otorgar a los nuevos adquirentes de las fincas objeto de aquel contrato, las oportunas escrituras, es decir, de otorgar las escrituras en favor de los señores Espada Miranda y Domínguez García. Sin embargo, demuestran la evidente equivocación del Juzgador los siguientes documentos:

a) Documento número tres de los acompañados a la contestación de la demanda, consistente en un contrato privado de compraventa otorgada en Santa Marta el 6 de septiembre de 1951, entre don Agustín Arce Toro, de una parte, y de otra don Luis Espada Miranda, en virtud del cual, el primero vende al segundo una finca rústica al sitio «Cordellillo» y «Vallehondo», de aquel término municipal, adquirida por compra a don Emiliano González García, documento que contiene el siguiente particular: Tercero El precio de esta venta es el de 129.870 pesetas, o sea, a razón de 13.500 pesetas la fanega, pagaderas en la siguiente forma. El vendedor, señor Arce Toro, recibe del comprador, señor Espada Miranda, la cantidad de 40.500 pesetas al firmar este documen-

to, y el resto, o sean, 89.370 pesetas, tan pronto la otorgue escritura el vendedor, señor Arce Toro, lo pagará el comprador, señor Espada Miranda, siendo los gastos de escritura con arreglo a derecho.»

b) Documento señalado con el número cuatro de los aportados con la contestación a la demanda, y que consiste en un contrato privado de compraventa fechado en Santa Marta de los Barros el 4 de octubre de 1951, concertado entre don Agustín Arce Toro y don Carlos Domínguez García, por el cual el primero vende al segundo dos parcelas de tierra al sitio de «Piletas» y «Rodeo», del término municipal de la localidad citada, documento que contiene el particular de este tenor literal: «Tercero. El señor Domínguez García entregará al vendedor, señor Arce Toro, en el momento en que le otorgue la correspondiente escritura, la suma de pesetas 300.000, y el resto que resultare para la totalidad de la finca será abonado en dos plazos, que serán de cincuenta mil pesetas en los días primeros de febrero de 1952, y el resto, en el mes de octubre del mismo año, haciendo un recibo o documento ante Notario de la cantidad que se le quedara a deber, no fijándose la cantidad total por no saber la medida de la finca. Cuarto. La finca objeto de este contrato la adquirió el señor Arce Toro por compra que de ella hizo a don Emiliano González García, vecino de Badajoz, en el mes de octubre de 1950.»

c) Documento señalado con el número nueve de los acompañados a la demanda, y que es un escrito dirigido al Juzgado Municipal de Badajoz por la representación de don Agustín Arce Toro, en 27 de enero de 1954, instando demanda de conciliación contra don Emiliano González García, para que se aviniera, entre otras cosas, a lo siguiente: «Segundo. Que una vez realizada la medición y conocido, por tanto, el precio total de la compraventa, se avenga el señor González García a otorgar a favor del actor, en la Notaría de Santa Marta, la escritura de compraventa, percibiendo en el acto la cantidad que le falta para recibir el precio.» En el cuerpo del escrito se añade: «Mas ya no puede el señor Arce esperar por más tiempo sin que se le otorgase la escritura pública de compraventa, porque habiendo él a su vez vendido las fincas en distintas porciones a otras personas, estas le exigen el otorgamiento de escritura pública de sus porciones, para lo cual ha sido, incluso, demandado de conciliación.» Los dos primeros documentos no fueron impugnados por el actor, limitándose a alegar que el no haber sido parte en ello no podían, naturalmente, perjudicarlo; y el último de los citados no fue tampoco impugnado de adverso. El error de hecho en que incurre el fallo recurrido es evidente; la simple lectura de estos documentos demuestra que, contra lo afirmado en el fallo, don Emiliano González García no se obligó a otorgar directamente a don Luis Espada Miranda y don Carlos Domínguez García las escrituras públicas de la compraventa de las fincas que éstos concertaron con el señor Arce Toro.

Segundo.—Al amparo del número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Error de hecho en la apreciación de la prueba, resultante del acta notarial de 5 de noviembre de 1951. Que en la sentencia recurrida se declara como fundamento esencial del fallo, que cuando llegó el momento de dar efectividad a lo acordado, el comprador señor Arce hizo en un principio y dentro del plazo convenido, cuanto estaba a su alcance para lograr el cumplimiento de las obligaciones pactadas, y más adelante añade que el señor Arce Toro realizó, dentro del plazo señalado, los actos concretos que el contrato le imponían, afirmaciones que están en abierta contradicción con el documento auténtico a estos efectos: El requerimiento notarial efectuado a instancia de don Emiliano González García, mediante acta autorizada

por el Notario de Santa Marta de los Berrós, don Arsenio Cerro, el 5 de noviembre de 1951—Documento número seis de los acompañados a la demanda—. El requerimiento notarial tuvo por objeto hacer saber al comprador señor Arce Toro la resolución del contrato de compraventa concertado con don Emiliano González y el ofrecimiento de treinta y cinco mil pesetas que tenía entregadas a cuenta del precio. En este caso, demuestra de manera incontrovertible que el señor Arce no había pagado el precio de las parcelas objeto del contrato en el plazo convenido—que venció el 8 de octubre de 1951—, y por consiguiente había incumplido el contrato cuando se practicó el requerimiento—5 de noviembre de 1941—. El señor Arce, a pesar de tener en su poder las fincas desde el mismo día de celebración del contrato, no ofreció el pago del precio hasta el año 1956, no obstante esto, la Sala sostiene, con evidente error, que realizó los actos concretos que el contrato le imponía. Significa el recurrente que para el hecho que trata de demostrar el acta notarial de requerimiento tiene el carácter de documento auténtico, porque hace prueba del hecho, que activa su otorgamiento y de la fecha de éste—sentencia de esta Sala de 30 de diciembre de 1955.

Tercero.—Autorizado por el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Infracción de Ley por violación e indebida aplicación de los artículos 1.249 y 1.253 del Código Civil y violación de la doctrina legal contenida, entre otras, en las sentencias de esta Sala de 27 de noviembre de 1925, 23 de octubre de 1930, 17 de mayo de 1941, 5 de marzo de 1931, 24 de marzo de 1950, 25 de febrero de 1956, 12 de noviembre de 1904 y 10 de diciembre de 1927. Que ante la sentencia recurrida llega a la conclusión de que don Emiliano se obligó a otorgar las escrituras en favor de los nuevos adquirentes, que es la base para sostener luego que incumplió lo que le incumbía, mediante una presunción. Por demostrado el hecho de la venta que en 24 de julio de 1951 otorgó directamente el demandante en favor de don Manuel Rodríguez Moreno, obtiene como consecuencia la palpable realización de aquel concierto de voluntades, es decir, que don Emiliano se obligó a otorgar escritura pública a los nuevos adquirentes. Se refiere, pues, el Juzgado a la venta de la parcela «Capote», para la cual pidió autorización a don Emiliano y éste se avino (y desde este momento hay un negocio jurídico entre ellos que justifica su intervención) a otorgar la escritura pública, percibiendo el precio de la venta, salvo cinco mil pesetas que retuvo el señor Arce y las cuales había percibido con anterioridad en concepto de señal. Que el artículo 1.253 establece que para que las presunciones no establecidas por la Ley sean apreciables como medios de prueba es indispensable que entre el hecho demostrado y aquel que se trate de deducir haya un enlace preciso y directo, según las reglas del criterio humano. Por ello, para que la presunción pueda adquirir eficacia probatoria, es necesario, requisito esencial, que haya lógica y armónica conexión entre los fundamentos y las deducciones, según tiene declarado con reiteración la jurisprudencia de esta Sala en sentencias de 27 de noviembre de 1925, 23 de octubre de 1930, 5 de marzo de 1931, 25 de noviembre de 1924, 30 de septiembre de 1926, 23 de noviembre de 1928 y 17 de mayo de 1941, entre otras muchas. Y es bien claro que entre el hecho que la sentencia recurrida tiene por demostrado—y que aquí se impugna—, consistente en la venta que otorgó directamente el demandante, por su propia cuenta y en su propio nombre el 24 de julio de 1951 y el hecho que se deduce—la obligación atribuida al actor de otorgar escritura pública a nuevos adquirentes—, no existe enlace preciso ni directo, siendo la deducción absurda y contraria

a las reglas del criterio humano. En la venta que se ofrece como hecho demostrado, don Emiliano González García actúa, según reconoce la sentencia objeto de este recurso, directamente, lo que significa que interviene en nombre propio, en calidad de vendedor, figurando como tal en la escritura que al efecto se otorgó. Se añade también en la relación de hechos que sirven de base a la conclusión a que la realidad es que quien gestionó el contrato y cobró el precio fue don Agustín Arce y que el señor González recibió el importe del señor Arce y no como pago del precio de la compraventa concertada entre ellos. De esta premisa de hecho se obtiene una consecuencia sin conexión ni congruencia alguna. Resulta inverosímil, en puro rigor lógico, que de tales hechos se deduzca que don Emiliano González García se obligó a otorgar escritura pública en favor de las personas a quien vendiese las restantes fincas el señor Arce. Cualquiera otra consecuencia sería más lógica y racional. En primer lugar, es absurdo que don Emiliano, que se halla en una situación patrimonial privilegiada, que trata de beneficiar a quien hasta entonces fue un aparcerero, vendiéndole las fincas a precio asequible y conveniente, se avenga a establecer una cláusula contractual más gravosa y molesta para él, sin reportarle ninguna ventaja. En segundo lugar, es también absurdo llegar a tal conclusión tras haber afirmado que don Emiliano otorgó directamente la venta a favor de don Manuel Rodríguez Moreno; si otorga directamente la venta es porque no tiene ninguna obligación para formalizar los contratos que otorgue el señor Arce con terceras personas. Quiere decir que quien contrata es el señor González García, quedando al margen de la relación jurídica el señor Arce. Por último, fuera de toda lógica, está, asimismo, la deducción que hace la Sala tras haber afirmado, como hecho demostrado, que quien gestionó el contrato y cobró el precio fue don Agustín Arce, porque está situación de simple mediación en que se coloca al demandado señor Arce no tiene relación alguna con la conclusión obtenida. No existe, pues, enlace directo entre el hecho demostrado y el que se deduce, por lo que carece de base el criterio presuntivo establecido por el juzgador. El criterio del recurrente está de acuerdo con la doctrina legal de esta Sala, que ha sido violada por la sentencia. Las sentencias de 12 de noviembre de 1904 y de 10 de diciembre de 1927 declaran que «no se puede establecer con el nombre de enlace deducciones que la Ley no permite o dar a los hechos significación de que carecen». La de 28 de octubre de 1930 dice que la prueba de presunciones sólo será admisible cuando la presunción se derive de un hecho completamente demostrado, entre el cual y el que se quiera deducir exista enlace preciso y directo, según las reglas del criterio humano, de suerte que si este enlace no existe carece de toda fuerza probatoria la presunción y no puede ser admitida por el juzgador. A su vez la sentencia de 5 de marzo de 1931, confirmando la doctrina de las anteriores, declara que para la eficacia probatoria de las presunciones es preciso que el enlace que según el artículo 1.253 del Código Civil debe existir entre el hecho demostrado y el que se deduce, tiene que ser de tal conexión y congruencia que la realidad del primero traiga como consecuencia racional e ineludible la del segundo, por ser la relación ambos coincidentes y sin poder aplicarse a otras circunstancias. En este mismo sentido cabe citar las sentencias de 17 de mayo de 1941, 1 de mayo de 1942, 22 de febrero de 1943, 19 de enero de 1948 y 24 de marzo de 1950. Más recientemente la sentencia de 25 de febrero de 1956 afirma que el enlace ha de consistir en la conexión y congruencia entre ambos hechos, de suerte que la realidad del uno conduzca al conocimien-

to del otro, por ser la relación entre ellos concordante y no poder aplicarse a varias circunstancias, pudiendo la Sala de casación en la presunciones de hecho, por tratarse de verdaderas pruebas críticas, censurar el juicio lógico que la de instancia formula, cuando notoriamente falte, como dice el artículo 1.253 del Código Civil, el enlace preciso y lógico entre el hecho demostrado y el que se trata de deducir según las reglas del criterio humano, no siendo lícito sostener como presunción lo que no pasa de conjetura. Esta doctrina legal, juntamente con los artículos 1.249 y 1.253 del Código Civil, ha sido, pues, infringida por el fallo recurrido; porque entre el hecho demostrado y el deducido no existe enlace preciso, relación de dependencia racional y lógica.

Cuarto.—Autorizado por el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Infracción por interpretación errónea de los artículos 24 y 1.504 del Código Civil y violación de la doctrina legal contenida, en las sentencias de 16 de mayo de 1945, 19 de febrero de 1945, 3 de febrero de 1944, 22 de diciembre de 1908, 5 de enero de 1935 y 5 y 8 de julio de 1954. Que la sentencia recurrida dió lugar a la llamada «exceptio non adimplenti contractus», implícita en el artículo 1.124 del Código Civil, porque don Emiliano González García no otorgó escritura pública de venta en favor de los señores España Miranda y Domínguez García, quienes adquirieron las parcelas a las que debía contraerse el documento público del señor Arce Toro. Pero la sentencia recurrida infringe el artículo 1.124 del Código Civil en relación con el 1.504, interpretándoles erróneamente, pues para que en todo haya verdadero y propio incumplimiento. Y aún partiendo de los hechos que se consignan por el Tribunal de instancia, admitiendo la existencia del compromiso contraído por don Emiliano de elevar a escritura pública la venta de las fincas realizada por el señor Arce Toro, no es posible sostener, sin infringir las disposiciones contenidas en los artículos 1.124 y 1.504 del Código Civil, que entraña a estos efectos incumplimiento de la inobservancia de aquella estipulación meramente formal, irrelevante para la validez y eficacia de la compraventa concertada entre el señor González García y el señor Arce Toro. Que las condiciones formales no son otra cosa que simples circunstancias o determinaciones accesorias, que no afectan a la validez de los contratos y su omisión no constituye incumplimiento. Que éste tiene lugar cuando no se realizan las prestaciones y contraprestaciones que constituyen el contenido principal del contrato. Como se está ante el contrato de compraventa, la prestación fundamental, será por parte del vendedor la entrega de la cosa y por parte del comprador el pago del precio. El vendedor cumplió su prestación entregando las fincas vendidas en el acto de celebración del contrato, es decir, en octubre de 1950; en cambio, el comprador dejó de cumplir su principal obligación, dada la naturaleza del contrato, dejando de pagar el precio en el plazo estipulado, no realizando la consignación del mismo hasta el 27 de julio de 1956, y mientras tanto disfrutó las fincas e incluso dispuso de ellas, oponiendo a la resolución instada por el actor la excepción de incumplimiento por falta de un requisito o condición formal; no haber otorgado escritura pública en favor de los nuevos adquirentes. Que las obligaciones accesorias, como la de elevar un negocio jurídico a escritura pública, no son parte integrante del contrato efectivamente celebrado, cuyos efectos se producen independientemente de aquellas, y no forman parte integrante del contrato, aunque estén puestas al servicio de aquél; tiene existencia propia, con vida independiente, al margen de la obli-

gación principal. Que la jurisprudencia de esta Sala ha formulado la doctrina de las obligaciones accesorias a los efectos del artículo 1.124 del Código Civil, y no considera incumplimiento—incumplimiento propio y efectivo de contrato, presupuesto de aplicación del citado precepto del Código Civil— la inobservancia de aquellas obligaciones, por constituir deberes secundarios que no destruyen el vínculo contractual. Así la sentencia de 16 de mayo de 1945 establece que no constituye incumplimiento cuando se trata de obligaciones de carácter accesorio complementario, respecto a las prestaciones o las contraprestaciones que constituyen el principal objeto del contrato. Y la sentencia de 19 de febrero de 1945 declara, insistiendo en esta doctrina, que desde el momento en que la Sala sentenciadora estima que todas las obligaciones sustanciales derivadas del contrato fueron perfectamente cumplidas por las partes, faltando sólo el cumplimiento de la formalidad extrínseca y complementaria consistente en el otorgamiento de determinadas escrituras, mediante las que se regularice en todas sus partes el reparto de bienes realizados en el contrato, es obvio que la resolución contractual autorizada por el artículo 1.124 no procede. En igual sentido, la sentencia de 3 de febrero de 1944 declara que si bien el convenio se fijó por la demandada el plazo máximo de un mes para el otorgamiento de la escritura, no cabe entender que el hecho de no haber llegado a practicarse ese otorgamiento dentro del plazo estipulado equivalga al incumplimiento de una condición que determine la resolución del contrato. Y la de 22 de diciembre del 1908 dice textualmente que «las condiciones formales evigidas no son más que circunstancias accesorias». Que de la anterior doctrina y jurisprudencia se obtienen las siguientes consecuencias:

a) Que para que se produzca el incumplimiento del contrato, tanto para el ejercicio de la acción resolutoria como para el ejercicio de la excepción de contrato no cumplido, es necesario un verdadero y propio incumplimiento, no siendo tal cuando se trata de obligaciones de carácter accesorio o complementario.

b) Que, en consecuencia, el incumplimiento ha de referirse a las prestaciones y contraprestaciones que constituyen el principal objeto del contrato.

c) Que la obligación consistente en el ulterior otorgamiento de escritura pública tiene carácter accesorio o complementario con relación a las prestaciones que constituyen el contenido fundamental del contrato y su inobservancia no es propio incumplimiento a los efectos del artículo 1.124 del Código Civil, en relación con el 1.504 del mismo Código legal. Por lo que habiendo estimado la sentencia recurrida incumplido el contrato de compraventa concertado entre don Emiliano González y don Agustín Arce, por no haber otorgado el primero las escrituras en favor de los señores Espada Miranda y Domínguez García, no hay duda que han interpretado erróneamente los preceptos legales citados en este motivo de casación. Porque, como declara la sentencia de esta Sala de 5 de mayo de 1953, el artículo 1.124 del Código Civil ha de ser interpretado no de manera automática, hasta el punto de que cualquier infracción, por mínima que sea, conduzca a la resolución del contrato, sino en sentido racional, lógico y moral y no entra en juego cuando se trata de obligaciones que, estando incorporadas a un contrato unilateral o bilateral, tiene puro carácter accesorio y complementario con relación a aquellas prestaciones o contraprestaciones que constituyen el objeto principal del contrato. Doctrina coincidente con la desarrollada por la sentencia de 5 de enero de 1935.

Por otra parte, la excepción de contrato no cumplido sólo es aplicable a las

obligaciones que guardan entre sí una relación de reciprocidad y en la obligación necesaria de otorgar escritura pública no concurre la exigencia, como dice la sentencia de esta Sala, de 8 de julio de 1954 para que pueda hablarse de obligaciones bilaterales o recíprocas hace falta no sólo que el mismo contrato se establezcan prestaciones, sino que la obligación de cada una de ellas haya sido querida como equivalente de la otra. En el caso de este recurso, las prestaciones verdaderamente equivalentes no son otras que la entrega de la cosa por el vendedor y el pago del precio por parte del comprador. La exigencia puramente formal de otorgar escritura no está en relación de equivalencia ni de reciprocidad.

Quinto. Autorizado por el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Infracción de Ley por interpretación errónea y aplicación indebida del artículo 1.282 del Código Civil y por violación de los artículos 1.283, 1.284 y 1.258 del mismo cuerpo legal. Que el punto de partida para la labor interpretativa de los negocios jurídicos son las palabras tal como aparecen expresadas. Por eso el medio interpretativo literal, consistente en descubrir el significado de las palabras, ocupa un lugar preferente; pero para que tenga adecuada aplicación es presupuesto esencial conocer las palabras tal como han sido expresadas; si no se conocen las palabras mal puede llegarse a través de ellas a la voluntad realmente expresada y querida de las partes. Que en el caso de autos no conoce el recurrente la literalidad de las palabras empleadas en el otorgamiento del contrato de compraventa concertado entre el señor González García y el señor Arce Toro. Hay, por tanto, que desechar el elemento gramatical o literal de las palabras como medio interpretativo. La voluntad de las partes no quedó plasmada en documento alguno con sus palabras textuales. Que es necesario acudir a un procedimiento interpretativo unitario, que pondere otros elementos de la interpretación, para llegar a inquirir la voluntad de los contratantes. Habrá que tener presente, en primer lugar, el elemento lógico, analítico y escoger como punto de partida la naturaleza del contrato y los fines perseguidos, así como los actos coetáneos y posteriores del contrato. Que el hecho cierto es que se está en presencia de un contrato de compraventa de determinadas parcelas de tierra, que el vendedor entregó la cosa y el comprador no pagó sino una pequeña parte del precio antes del vencimiento del plazo al efecto señalado—8 de octubre de 1951—consignando el resto el 27 de julio de 1956, casi cinco años después del término establecido. Que se ha debatido en el pleito acerca de si don Emiliano se obligó a otorgar escritura pública de venta en favor de terceros adquirentes. La Sala, en el fallo objeto de este recurso, llega a la conclusión afirmativa mediante un proceso interpretativo aislado, contemplando un solo hecho del que deduce tal consecuencia, fundándose en el artículo 1.282 del Código Civil, que aplica indebidamente. Que dispone el citado artículo que «para juzgar la intención de los contratantes deberá atenderse, principalmente, a los actos de estos coetáneos y posteriores al contrato». Se refiere a la conducta el comportamiento de los contratantes, antes, durante y después del contrato; a la conducta en general que está integrada por una pluralidad de actos.

Que habrá de atenderse a la totalidad de los actos; no es posible descomponer la conducta para quedarse con un acto aislado. Esto es lo que hace la Sala. Que la venta que en 24 de julio de 1951 otorgó directamente don Emiliano en favor de don Manuel Rodríguez Moreno, se esgrime como acto posterior revelador

de la existencia de la obligación expresada más arriba. Pregunta el recurrente como puede derivarse de tal acto una declaración de voluntad engendradora de una obligación sin violentar las reglas lógicas y jurídicas de la interpretación. Que el hecho de que don Emiliano otorgue el contrato de venta en favor del señor Rodríguez Moreno, no puede llevar a la conclusión de que se había comprometido a otorgar las escrituras de venta en favor de terceros, sin intervenir directamente, mientras que en los contratos celebrados con los señores Espada Miranda y Domínguez García quien interviene directamente es el señor Arce Toro. La situación jurídica contemplada es distinta. En el contrato con el señor Rodríguez Moreno la posición del señor Arce es la de un simple mediador; en los ulteriores contratos actúa como vendedor. Por consiguiente, el acto que tiene en cuenta la Sala como revelador de una voluntad concorde creadora de una obligación más para el vendedor, no dice nada, no descubre ninguna declaración en aquel sentido. Además, es un acto por el que se establece, sin enlace ni rigor lógicos, una presunción. Que, en cambio, existen otros actos posteriores, no tenidos en cuenta por la Sala, que afirman, sin posibilidad de equívocos ni dudas, que no hubo declaración de voluntad engendradora de aquella obligación. Se refiere a los contratos que el señor Arce, como vendedor, celebró con los señores Espada Miranda y Domínguez García. En los documentos que al efecto se otorgan se hace constar expresamente, con toda claridad, que el señor Arce es quien se obliga a elevar aquellos documentos a escritura pública. Y lo mismo se deduce del escrito instando demanda de conciliación presentado por la representación del señor Arce en el Juzgado Municipal de Badajoz en 1954, en el que pide a don Emiliano que se avenga a otorgarle en su favor las escrituras de venta, oponiéndose el recurrente por no haberle pagado el precio en el plazo convenido, incumpliendo el contrato. Estos, pues, son actos posteriores reveladores de una voluntad, a la que se llega directamente, incluso literalmente, sin necesidad de acudir a criterios presuntivos equívocos y de discutible y sospechosa eficacia.

Que la Sala de instancia infringe también el artículo 1.283 del Código Civil. Este precepto establece que «Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no debe entenderse comprendido en él cosas distintas ni casos diferentes que aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar». Con ello trata de evitar que se impongan obligaciones que no han sido efectivamente contraídas o se tergiversen o exageren las que han sido materia del contrato. Su fundamento está en que no puede declararse existente una obligación sin un consentimiento cierto, por lo que impone una interpretación restrictiva en los casos de duda. Por otra parte, el contenido del artículo 1.283 hay que entenderle en íntima relación con el principio sancionado en el artículo 1.258 del Código Civil, que, asimismo, se estima infringido; por lo cual se proclama la buena fe como pauta a seguir en buena hermenéutica dando un contenido ético a todo el sistema de contratación. Que la Sala de instancia da una interpretación extensiva del contrato, deduciendo la existencia de una obligación de hechos con los que no puede reconstruirse la voluntad de las partes. Comprende cosas no convenidas describiendo la declaración real de la voluntad manifestada en el contrato de compraventa que concertaron los señores González García y Arce Toro. Todo ello en contra de los preceptos interpretativos citados y de la jurisprudencia de esta Sala. La sentencia de 23 de septiembre de 1885, anterior al Código Civil, decla-

ró ya que «la eficacia de los contratos no alcanza más que a lo convenido en ellos, y en caso de duda sobre este punto debe resolverse en contra de la existencia de las obligaciones que no aparezcan claramente pactadas». Doctrina que confirma la de 9 de marzo de 1952, diciendo que «para la inteligencia de los contratos debe estarse a los términos en que se hallan redactados, sin que en ningún caso, y cualquiera que sea la mayor o menor generalidad de los términos, pueda entenderse comprendidos cosas distintas o casos diferentes sobre lo que se propusieron contratar». Que el elemento lógico como medio interpretativo está implícitamente reconocida en el artículo 1.284 del Código Civil y sancionada por la jurisprudencia (sentencia de 23 de octubre de 1928 y 25 de abril de 1927). Cuando una cláusula admita diversos sentidos ha de entenderse en el más adecuado para que produzca efecto. Es decir, para que se produzcan los efectos propios de la naturaleza del contrato. Y esto no lo tiene en cuenta la Sala de instancia. En puro rigor lógico sería absurdo pretender que don Emiliano formalizase un contrato en favor de personas extrañas, incluso antes de haber recibido el precio de la persona a quien él había vendido con anterioridad aquellas mismas fincas.

Que desde el punto de vista teológico, teniendo en cuenta la naturaleza del contrato, su contenido y finalidad, hay que destacar asimismo que pueda llegarse a la conclusión de que las partes establecieron el pacto por el cual don Emiliano se obligaba a otorgar escritura pública en favor de los nuevos adquirentes.

Sexto. Autorizado por el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil. Infracción de Ley por interpretación errónea del artículo 1.501 del Código Civil. Que este motivo se articule con carácter subsidiario para el caso de que no sean estimados los anteriores. El artículo 1.501 del Código Civil establece con suma claridad cuándo el comprador debe satisfacer intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa vendida y el pago del precio, señalando los casos siguientes:

Primero. Si así se hubiere convenido.

Segundo. Si la cosa vendida y entregado produce fruto o renta.

Tercero. Si se hubiere constituido en mora con arreglo al artículo 1.100.

Pues bien, dos de los anteriores supuestos concurren en el presente caso: La cosa vendida y entregada produce frutos y rentas y el comprador se ha constituido en mora. Que, sin embargo, la sentencia recurrida, en su considerando número trece, fundamento del fallo, interpretando erróneamente el citado artículo 1.501, declara que «como quiera que el señor Arce Toro no ha disfrutado los inmuebles objeto del contrato —que vienen siendo poseídos por los nuevos adquirentes— condenatorio, resulta improcedente por lo que se hace forzosa la revocación de la sentencia en este punto concreto». Con más acierto, la sentencia dictada en Primera Instancia declaró que debía aplicarse el artículo 1.501 y condenó a Agustín Arce Toro a satisfacer a don Emiliano González García, vendedor, los intereses legales del resto del precio adeudado desde la fecha en que hizo entrega de las fincas, fijado en 31 de octubre de 1950 hasta su completo pago. Que la sentencia de la Sala de instancia reconoce que los inmuebles están poseídos por los nuevos adquirentes y, en cambio, dice que no los ha disfrutado el señor Arce. No tiene, por consiguiente, en cuenta: Que el artículo 1.561 del Código Civil no exige que el comprador disfrute de la cosa en el tiempo que media entre la entrega y el pago del precio; se refiere al dato objetivo de que la cosa produzca fruto o renta, como son en el caso de autos

las fincas rústicas que fueron objeto del contrato de compraventa entre el actor y el señor Arce.

Es evidente que si la cosa produce frutos o rentas, cualquiera que sea el comportamiento subjetivo y personal del comprador para aprovecharse de ellos, el vendedor tiene derecho a reclamar los intereses conforme al precepto del artículo 1.501. En otro caso, sería fácil burlar los derechos del vendedor alegando no haber disfrutado de la cosa, aunque se hayan realizado actos de disposición sobre ella como en el caso de la sentencia recurrida. No cabe duda que se ha producido un enriquecimiento patrimonial —tortícero— en el comprador señor Arce que recibió las fincas, las vendió a su vez obteniendo un precio, y, por su parte, no las pagó. Que es justo, dice la sentencia de esta Sala de 15 de febrero de 1955, que el comprador que no satisface el precio después de recibir la cosa pague intereses de mora, porque de otro modo se aprovecharía a la vez de la cosa y de lo que debe entregar por ella. Y la de 30 de junio de 1950, citada por la Sala de instancia afirma que sería faltar gravemente a la equidad que el comprador que retiene en su poder el precio obtuviere, además, el goce y producto de la cosa, percibiendo con ello un enriquecimiento tortícero. Que queda demostrado que el fallo recurrido, al no declarar aplicable a este caso el artículo 1.501 del Código Civil, le ha infringido por interpretarse erróneamente.

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Pablo Murga Castro:

CONSIDERANDO que obedeciendo, en lo esencial, la pugna existente entre las partes, a sí procede, que, por parte del actor y recurrente, se otorgue de modo directo a don Luis Espada Miranda y don Carlos Domínguez García, las oportunas escrituras públicas derivadas del contrato de compraventa celebrado por aquél, de modo verbal, con don Agustín Arce Toro, en el mes de octubre de 1950, y en dicho acto percibir, de los demandados, el resto del precio convenido, tesis de éstos, en reconvención, y de la Sala de instancia; o, por el contrario, si aquel contrato verbalmente estipulado quedó resuelto, con efecto desde el 5 de noviembre de 1951, en que fué notarialmente requerido el comprador para la efectividad del mismo, debiendo restituirse las partes lo que, respectivamente, hubieran percibido, con nulidad de los pactos celebrados por el señor Arce Toro con los otros demandados, criterio de la demanda y del recurso, tal cuestión adviene a este Tribunal de Casación como consecuencia del recurso interpuesto por la parte demandante, contrayéndose los seis motivos que contiene, los dos primeros al amparo del número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, al examen del error de hecho en la apreciación de las pruebas que en ellos se denuncia, y los cuatro últimos acogidos al número primero del mismo artículo, al estudio de la violación e indebida aplicación de los artículos 1.249 y 1.253 que se alegan en el motivo tercero; el de la errónea interpretación del 1.124 y 1.504, que se aducen en el cuarto; a igual interpretación equivocada e indebida aplicación del 1.282 y violación del 1.283, 1.284 y 1.258 formulado en el quinto, y, por último, a la de la errónea interpretación, también, del 1.501, unos y otros del Código Civil, que es objeto del sexto, éste con carácter secundario, todos los cuales han de ser debidamente analizados:

CONSIDERANDO que la Sala sentenciadora, previo estudio de la prueba ofrecida por las partes, expresó en su fundamento de derecho octavo, que por la valoración, conjunta y rectamente realizada de toda ella, ha obtenido el resultado, de que por el señor Arce Toro se ha dado cumplimiento a cuantas obli-

gaciones le imponía el contrato de compraventa celebrado con el ahora recurrente, y que es, a ésta y no a aquél, a quien hay que imputar la postura de rebeldía observada en el convenio celebrado en octubre de 1950, resultado que le lleva a estimar que el hoy recurrente es el único que incumplió las obligaciones contraídas; sin que esta consecuencia que extrae, pueda ser enervada por los documentos que se señalan en los motivos primero y segundo, por cuanto, los contratos de compraventa de 6 de septiembre y 4 de octubre de 1951 sólo acrediten que, dentro del término estipulado para buscar compradores fueron encontrados, sin que el hecho de aparecer en ellos que aquél, como primer comprador, le otorgaría la escritura y recibiría el precio, envuelva contradicción, por cuanto dicha cláusula no impide que pueda hacerlo también el primitivo vendedor, consecuencia del convenio entre ellos existente; sin que, al estimar cumplidas el señor Arce Toro sus obligaciones contractuales, tuviera que dar explicaciones, entendiéndolo impertinente, al requerimiento notarial verificado el 5 de noviembre del mismo año; y que, como se sucediera el tiempo, queriendo salir de la situación inestable en que ambas partes se encontraban, citó al vendedor, en 27 de enero de 1954, a acto conciliatorio, tanto para que las fanegas vendidas fueran medidas como para que, personándose en la Notaría de Santa Marta, otorgara las respectivas escrituras, como ya había hecho con el comprador de la tierra «Capote», don Manuel Rodríguez Moreno, y recibiera entonces el resto del importe estipulado, a cuyo percibo estaba obligado, apreciación de la Sala a la que ha de estarse, y no al supuesto, forjado por el recurrente, que quiere sustituir, con su criterio, el del Juzgador, todo lo cual impone la desestimación de estos dos primeros motivos:

CONSIDERANDO que procede igualmente rechazar el tercero, en el que por el cauce del número primero del mismo artículo 1.692 se alega la violación e indebida aplicación de los artículos 1.249 y 1.253 del Código Civil, con violación, además, de la doctrina jurisprudencial que menciona; desestimación que fluye por cuanto esta doctrina, formada de las repetidas sentencias dictadas por el Tribunal Supremo, obedece a que como con reiteración tiene declarado que la estimación de las presunciones es función, exclusiva y excluyente, de la Sala de instancia, a los efectos de determinar, según las reglas del criterio humano, «la importancia y trascendencia del enlace o relación existente entre el hecho demostrado y aquel que se trata de deducir, como se dice en las de 27 de abril y 24 de septiembre de 1957 y 23 de octubre de 1959, sin que, esto sentado, se pueda, por distinta apreciación, llegar a la casación que se pretende, en razón a ser hechos establecidos por el Juzgador, la existencia del contrato de compraventa celebrado en octubre de 1950, con efectos, en cuanto al pago, hasta final de septiembre de 1951, prorrogado por ocho días después; la aceptación del vendedor para, directamente, él otorgar las escrituras, como ya realizó, enajenando la parcela «Capote» a su comprador; el texto de la carta, dirigida el 26 de abril de dicho año al señor Arce Toro, constando al consejo por éste pedido, sobre las otras ventas, expresivo de tenerle ya dicho que las cosas que se le ganen dinero se deben realizar y que «no tiene que a él verla—el comprador que indica—, sino con quien se tiene que entender es con él», todo lo cual, unido a la situación económica del señor Arce Toro, simple aparcerero suyo, autorizado para la venta de las fincas, vendidas a él en una cantidad concreta—10.000 pesetas por fanega—, pero con libertad para obtener mayor beneficio para él, en las sucesivas, hechos no atacados en forma pro-

cesal adecuada en el recurso, corrobora que la consecuencia de ellos deducida no pueda ser tildada de contraria a las reglas de la lógica y de la recta razón, por lo que al limitarse el recurrente a establecer, según su parecer, unas presunciones diferentes, vuelve con dicha argumentación a pretender sustituir, con su criterio, el de la Sala, lo que al ser improcedente, es obvio que el motivo tiene que parecer:

CONSIDERANDO que cuando acontece, como en el caso que se enjuicia, que en el contrato celebrado entre las partes concurren prestaciones mutuas a cargo de los que en él intervienen, que engendran respectivos derechos y obligaciones, es de esencia admitir la reciprocidad entre ellas, de tal suerte que no se conciben unas sin la presencia de otras; y como puede suceder en alguna de las partes no preste el cumplimiento debido a las que se encuentra obligado, revelando su actuación una voluntad rebelde para el ejercicio de lo que está convenido, apareciendo, según la Sala sentenciadora—lo que deduce de las pruebas practicadas—, que entre el recurrente y el señor Arce Toro quedó estipulado un contrato de compraventa y fue este por aquí autorizado para la enajenación de las fincas que constituían su objeto, con la fecha límite del 8 de octubre de 1951, estando justificado que antes de ese día quedaron todos celebrados y requerido el primitivo vendedor para otorgar las escrituras, demostración que resulta de la propia confesión del recurrente al absolver las posiciones 15 y 16, donde reconoce que uno de los compradores, don Carlos Domínguez García, le requirió en la feria de Zafrá para la firma de aquellas, precisando que esto ocurrió el día 7 de octubre y no el 4, como se le preguntaba, expresándole que no concurriría y que al siguiente día las fincas serían suyas, tales manifestaciones reflejan su abierta oposición al cumplimiento de aquello que pactó, y por ello no se da la infracción de que se acusa al Tribunal a quo, en el cuarto motivo de haber erróneamente interpretado los artículos 1124 y 1505 del Código Civil, ya que la facultad de resolver las obligaciones contraídas solamente puede ejercitarse el perjudicado, pero no quien dejó de cumplir lo estipulado, que ha de aceptar las consecuencias jurídicas de ese incumplimiento, cuestión esta que por ser de hecho corresponde ser determinada por el Juzgador, cuya decisión debe respetarse en casación, según se declara, entre otras, en las sentencias de 1 de mayo de 1928, 2 de junio de 1921, 3 de octubre de 1958 y 16 de mayo de 1959:

CONSIDERANDO que los fundamentos contenidos en el párrafo que precede sirven de base suficiente para hacer decaer el motivo quinto, apoyado en igual número y artículo de la Ley Procesal, en donde se alega la infracción por interpretación errónea y aplicación indebida del artículo 1.262 del Código Civil, con la violación, además, de los 1.283 y 1.284 y 1.258 del mismo Cuerpo legal; improcedencia manifiesta, pues reconociendo la Sala de instancia—y a ella corresponde, según repetidamente tiene declarado este Tribunal, la facultad de interpretar y fijar el alcance de lo convenido, cuando entre las partes se suscitan dudas sobre su significado o se pretende desconocer su verdadero sentido—, que en el presente caso han sido factores importantes para la deducción de las consecuencias obtenidas e inquirir cuál sea la intención que las presidiera los actos coetáneos y posteriores al momento de su celebración: factores que sirven para dar matiz adecuado a los que constituyó la esencia del contrato celebrado; que el comprador, a quien le fue concedido el término aproximado de un año, ya para abonar su importe o bien para presentar otro comprador, sobre unas o varias de ellas, otorgando, en este caso, directamente la escritura a favor de los que las adquirieran, siempre que de modo previo hagan entrega de su importe; y

que en julio de 1951 suscribió la cesión de una; de modo forzoso ha de admitirse, al amparo de las normas interpretativas de aquellos preceptos, presididos por la buena fe—no puesta en duda—, que al ser presentados al recurrente los nuevos compradores de las restantes, dentro del plazo pre fijado, que aquél debió otorgar las escrituras a que estaba obligado, al ser avisado y advertido que en dicho acto recibiría el precio convenido, obligación que le incumbía, en acatamiento a lo por el pactado y por ser ésta la Ley del contrato a que ambas partes estaban sometidas:

CONSIDERANDO que debido a que el recurrido señor Arce Toro entregó al recurrente, a cuenta de las fincas adquiridas en el momento de celebrar el contrato, 40.000 pesetas, y después, en julio de 1951, al haber vendido una de ellas, 88.375; y a que cesó en la posesión de todas en 6 de septiembre y 4 de octubre de dicho año, cuando celebró la venta, por haber pasado a la de los nuevos propietarios, que quedaron obligados a abonar su importe el día que la venta oficial se realizase, siendo avisado el primitivo vendedor para comparecer en la Notaría el 29 de septiembre y el 7 de octubre, es por lo que, al no acudir, no puede decirse que el señor Arce Toro—como se indica en la sentencia impugnada, que no ha disfrutado de los terrenos, por cuanto la producción correspondía a los adquirentes, ni que se ha lucrado de su importe, debido a no haberlo recibidos de los compradores—haya podido incurrir en mora solvente e incurrir en la sanción del artículo 1.501 del Código Civil, que ha de entenderse establecido para el supuesto de que la no entrega del precio tenga lugar por culpa del que está en la obligación de satisfacerlo, reteniéndolo en su poder y gozando del fruto o renta de la cosa vendida, situaciones que aquí no se dan; y como el precepto mencionado no puede ser apreciado aisladamente, cual se dice en la sentencia de 13 de abril de 1931, sino en relación con los que definen y regulan la mora del deudor, y aquí ésta no se ha producido, no existe la infracción, por interpretación errónea, que se denuncia, del susodicho artículo 1.501, y al ser rechazado este motivo, procede la desestimación del recurso en su totalidad:

CONSIDERANDO que con sujeción a cuanto determina el artículo 1.698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el depósito para interponer el recurso de casación sólo será necesario cuando las sentencias dictadas en primera y segunda instancia fueren conformes de toda conformidad, lo que en el presente caso no acontece, pues si bien sustancialmente, como se dice por el que recurra, lo son ambas resoluciones, la de primer grado jurisdiccional contiene un pronunciamiento, el relativo al pago de intereses, que fue rechazado en la de apelación, razón por la cual procede devolver al recurrente la suma que ingresó en la Caja General en concepto de depósito:

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por infracción de Ley interpuesto a nombre de don Emiliano González García contra la sentencia que con fecha 4 de febrero de 1959 dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Cáceres; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas; devuélvase el depósito que ha constituido y librese al Presidente de la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución del apuntamiento que remitió.

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

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Pablo Murga Castro, Magistrado

de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo y Ponente que ha sido en estos autos, 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 19 de mayo de 1961; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia, número uno, de Oviedo, y en grado de apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de dicha capital, por don José Patallo Alonso, mayor de edad, divorciado, jubilado y vecino de Oviedo, contra don José Luis Patallo Aranzuez, mayor de edad, casado, radiotelegrafista excelente y vecino de Madrid; don Joaquín, don Mariano y doña María del Carmen Jiménez Patallo, los dos primeros mayores de edad, de profesión militar y perito agrícola, respectivamente, y vecino de Oviedo y Madrid, y la tercera, mayor de edad, soltera, empleada y vecina de Madrid; doña Luz Patallo Menéndez, mayor de edad, casada, asistida de su esposo, propietaria y vecina de Grado; doña María de la Soledad Patallo Alonso, mayor de edad, viuda, pensionista, vecina de Alcalá de Henares; doña María de la Soledad Jiménez Patallo, mayor de edad, soltera, también vecina de Alcalá de Henares; doña María del Consuelo Patallo Alonso, casada, con ignorado domicilio; doña María del Pilar Patallo Alonso, viuda, mayor de edad y vecina de Oviedo; don Manuel Sora Suárez, casado, Abogado, de ignorado domicilio; doña María del Pilar y doña María Luisa Sora Patallo, mayores de edad y vecinas de Oviedo; doña María del Carmen Patallo Alonso, religiosa, residente en el Convento Dominicano de Cangas de Narcea; doña María del Carmen Patallo Longoria, mayor de edad, casada, asistida de su esposo, propietarios vecinos de Oviedo; don Alberto, don Enrique, doña María Clair, doña Margarita y doña Magdalena Portel Patallo, como hijos y herederos de su madre doña María de los Dolores Patallo Alonso, viuda y de paradero ignorado; y don Juan Antonio Patallo Aranzuez, sastre, mayor de edad y de desconocido domicilio; sobre declaración de dominio de bienes y rectificación de inscripciones registrales; pendientes ante este Tribunal Supremo en virtud de recurso de casación por infracción de Ley, interpuesto por el demandante, representado por el Procurador don Enrique Raso Corujo y defendido por el Letrado don José L. Álvarez; informando en el acto de la vista don Modesto Blanco, no habiendo comparecido ante este Tribunal Supremo los demandados recurridos.

RESULTANDO que mediante escrito presentado en el Juzgado de Primera Instancia de Oviedo, don José Patallo Alonso, representado por un Procurador, formuló demanda de juicio declarativo contra doña María de la Soledad Patallo Alonso y sus hijos don Joaquín Jiménez Patallo, don Juan Jiménez Patallo, doña Mariana Jiménez Patallo, doña Solita Jiménez Patallo y doña Carmen Jiménez Patallo; doña María del Consuelo Patallo Alonso, doña María del Pilar Patallo Alonso y sus hijos don Manuel Sora Patallo, doña María del Pilar y doña María Luisa Sora Patallo; doña María del Carmen Patallo Alonso, hoy Sor Carmen de Jesús, religiosa dominica; doña Luz Patallo, casada con don Mario Rey, como herederos de su padre don Antonio Patallo Alonso; doña Carmen Patallo Longoria, casada con don Manuel Heras, como heredera de su padre don César Patallo Alonso; don Alberto, don Enrique, doña Mari Oler, doña Margarita y doña Magdalena Portel Patallo, como hijas y herederas de su madre doña María de los Dolores Patallo Alonso; don José Luis Patallo Aranzuez, ambos hijos del actor don José Patallo

Alonso, sobre rectificación de inscripciones registrales, alegando como hechos:

Primero.—Que don Evaristo Alonso Rodríguez era hermano de la madre del actor de iguales apellidos y había fallecido el 8 de septiembre de 1889, bajo testamento nuncupativo otorgado el mismo día; que había nombrado albacea a su hermano don Angel Alonso Rodríguez, y este albacea en unión de los herederos usufructuarios, que lo habían sido todos los hermanos del don Evaristo, habían procedido a practicar las operaciones particionales, que se protocolizaron el 11 de septiembre de 1894 ante Notario de Oviedo.

Segundo.—Que en la cláusula sexta de su testamento había dispuesto don Evaristo que fueran sus herederos usufructuarios sus hermanos, añadiendo que si murieran sus hermanas, las sustituirían en la herencia sus esposos; que al fallecimiento de cualquiera de sus hermanos sucederían o heredarían al difunto, también en usufructo, sus hijos, y al fallecimiento de éstos entrarían a heredarlos en plena posesión y dominio sus hijos, nietos de los hermanos del testador, con el derecho de acrecer tanto respecto al usufructo como de la propiedad.

Tercero.—Que la lectura de la citada cláusula planteó un problema que fué resuelto en las operaciones particionales de referencia; que en el supuesto tercero se había dicho que legalmente pudo disponer que las sustituciones de herederos llegasen hasta los nietos de los hermanos del testador, en los que recaería la propiedad plena, apreciando que acomodando aquella voluntad a los preceptos vigentes habían de quedar limitados en la forma que se determinó en la misma partición y supuesto aludido en el cual se relacionaron las personas que habían de ser herederas usufructuarias por designación expresa del testador y aquellos herederos nudo-propietarios, que son los que existían al morir el testador; que el actor, por ser hijo de la heredera usufructuaria doña Justa, hermana del testador, expresamente se le mencionaba como heredero nudo-propietario; que las operaciones particionales habían surtido sus propios efectos, produciendo incluso inscripciones registrales, y con relación a ciertos valores fueron adjudicados en usufructo a doña Justa y en nuda propiedad a sus hijos, entre ellos el demandante, y habían sido depositados en la sucursal del Banco de España en Oviedo, y siendo ello así se concebía el error registral, privándole del carácter de propietario.

Cuarto.—Que a doña Justa, en la partición de la herencia de su hermano, se le habían adjudicado, entre otras cosas, cien mil pesetas nominales de la Deuda Perpetua depositada en la sucursal citada del Banco de España; y que en el resguardo aparecían como titulares doña Justa, usufructuaria, y sus hijos, nudo-propietarios; que posteriormente, esta señora, asistida de su esposo, había acudido al Juzgado en expediente de jurisdicción voluntaria, solicitando autorización para retirar aquellos valores con el fin de venderlos e invertir su producto en la adquisición de bienes inmuebles, por ser más conveniente a los intereses de la usufructuaria y de los nudo-propietarios, y por auto de 22 de noviembre de 1899 se había accedido a lo solicitado.

Quinto.—Que haciendo uso de aquella autorización, necesaria por ser menores los nudo-propietarios, había comprado doña Justa, en 31 de diciembre de 1899, un solar en la calle de Fruela y el dominio útil de la casa número 21 de la calle de San Francisco.

Sexto.—Que doña Justa Alonso, siendo viuda de don Joaquín Patallo, había fallecido en Oviedo, bajo testamento otorgado el 4 de noviembre de 1911 y había nombrado albacea a sus hermanos don

Braulio y don José Alonso y éstos, por no poder desempeñar el cargo por vivir fuera de Oviedo, de común acuerdo con los herederos, habían designado y encomendado al Abogado don Juan Fernández de la Llave que llevase a cabo las operaciones divisorias de los bienes dejados por doña Justa, lo que verificó, siendo protocolizadas ante el Notario en 21 de septiembre de 1913, compareciendo el albacea don Braulio Alonso y todos los hijos de doña Justa; que el contador partidor, al llevar a cabo su cometido, lo había hecho con cierto confusiónismo que había producido el error registral; que tomó como base para realizarlas el testamento de don Evaristo en lugar de partir exclusivamente de la interpretación del mismo en el cuaderno particional en la cual se adjudicaba la nuda propiedad a los hijos de su hermana doña Justa, madre del demandante don José Patallo Alonso; que al hacerse la partición de bienes le estaba vedado al contador partidor ocuparse del testamento de don Evaristo y que resultaba evidente el error denunciado que valía como una indebida limitación del dominio que nadie había podido imponer.

Séptimo.—Que ese error había dado lugar a que se cometiesen otros; que en el auto del Juzgado de 29 de noviembre de 1899, se había autorizado a don Joaquín Patallo marido de doña Justa y padre del actor, para vender ciertos valores, para adquirir con su producto bienes inmuebles, que habían de transmitirse como el resto de la herencia de don Evaristo en la forma que determinaba la cláusula sexta de su testamento; y si esto se interpretaba en el sentido de considerar que los hijos de doña Justa eran meros usufructuarios el error denunciado subsistía; que haciendo uso de aquella autorización, doña Justa Alonso, asistida de su esposo había comprado a doña María del Pilar Cañedo en 31 de diciembre de 1899 un solar y el dominio útil de la casa número 21 de la calle de San Francisco de Oviedo y los compradores habían manifestado en aquella escritura que el precio de la compraventa que acababan de entregar procedía de la venta de valores heredados de don Evaristo y esta manifestación era innecesaria, pero cierta, pero lo que ya no era admisible es que se hiciera para que al fallecimiento de doña Justa produjera los efectos legales correspondientes, en relación con lo dispuesto en la cláusula sexta del testamento en el sentido de vincular lo adquirido, contrariamente a lo dispuesto en las operaciones particionales de don Evaristo.

Octavo.—Que esta escritura había ingresado en el Registro de la Propiedad, dando lugar a sendas inscripciones, también equivocadas, que dañaban el derecho del demandante don José Patallo Alonso; que por razón de la oscuridad que se observaba en las operaciones particionales de doña Justa se había producido la inscripción veintituna que afectaba a la casa en litigio, inscrita a nombre de doña Justa, sin inscribir la nuda propiedad de sus hijos y habiéndose de limitaciones, sin determinar a favor de quienes concurrían y otro tanto decía del solar, hoy totalmente edificado en la calle de Fruela de la ciudad de Oviedo; que otra vez se había interpretado caprichosamente la sexta del testamento y se prescindía de la interpretación limitativa que de ella habían hecho sus albaceas en la escritura de partición citada; y después de citar los fundamentos legales que estimó de aplicación terminaba suplicando sentencia por la que se declarara que por ser los bienes objeto del litigio del pleno dominio del demandante don José Patallo Alonso y demás herederos de don Evaristo Alonso, por haberse consolidado en ellos el dominio a la muerte de su madre doña Justa, se libre el oportuno mandamiento al Registrador de la Propiedad para que

rectificara en dicho sentido las inscripciones resultantes de la certificación de 9 de junio de 1954, acompañada a la demanda, esto es, inscribiendo el pleno dominio en lugar del nuevo usufructo. Con esta demanda acompañaba los documentos citados en los hechos:

RESULTANDO que admitida la demanda a trámite y emplazados los demandados comparecieron don Joaquín, don Mariano y doña Carmen Jiménez Patallo, doña Luisa Patallo Menéndez, asistida de su esposo don Mario González Rey, doña María de la Soledad Jiménez Patallo Alonso, doña María de la Soledad Jiménez Patallo y don Juan Jiménez Patallo, representados por un Procurador, alegando como hechos:

Único.—Que reconocían ser exactos los formulados por el actor y como el derecho de los demandados era idéntico al de aquél, en cuanto tendía a rectificar manifiestos errores registrales, se allanaban expresamente a la demanda. Y terminaban suplicando que se los tuviera por allanados a la demanda:

RESULTANDO que el demandado don José Luis Patallo Aránguez, representado por un Procurador, contestó la demanda, alegando como hechos:

Primero.—Que eran ciertos los hechos uno y dos de la demanda.

Segundo.—Que en el supuesto tercero de la partición se dijo: «La cláusula testamentaria transcrita indica claramente el propósito del testador de que se conserve en su familia, todo el tiempo que permitan las leyes los bienes que constituyen su herencia. Legalmente pudo disponer que las sustituciones de herederos llegasen hasta los nietos de sus hermanos y que en éstos recaerán los bienes en plena propiedad, puesto que no pasan del segundo grado y podían ser, por lo tanto, varias, conforme prescribe el artículo 781 del Código Civil...», que luego comentaría el clarísimo error con que habían interpretado el artículo 781 al determinar los herederos interesados contraviendo la voluntad del testador, según la cual: «al fallecimiento de cualquiera de sus hermanos sucederán o heredarán al difunto también en usufructo sus hijos...».

Tercero.—Que era tan grande el error que todos habían considerado inválida e ineficaz tal declaración, incluso el actor, y por eso doña Justa y su esposo, en la primera coyuntura, a muy pocas fechas de la partición, habían restituido el imperio de la voluntad del causante; que era cierto que se habían adjudicado a doña Justa cien mil pesetas nominales de la deuda perpetua y que habían acudido al Juzgado y que éste accedió con esta condición, «entendiéndose que los inmuebles que se adquirieran en sustitución de los títulos habrán de transmitirse como el resto de la herencia de don Evaristo Alonso Rodríguez, en la forma que determina la cláusula sexta del testamento de 8 de septiembre de 1899».

Cuarto.—Que con el producto de esos valores doña Justa había comprado el solar y el dominio útil de la casa que se citaba, y que en la escritura había declarado doña Justa y su marido: «quieren que conste en todo tiempo que el solar y la casa que ahora adquieren se ha pagado con dinero de la herencia de don Evaristo Alonso Rodríguez y hacen esta manifestación para que al fallecimiento de doña Justa produzca los efectos legales correspondientes, en relación con lo dispuesto en la cláusula sexta del testamento de don Evaristo y conforme al artículo 781 del Código Civil». Que otra vez se daba de lado a la partición y se proclamaba la vigencia de la voluntad del testador con una concreta referencia al artículo del Código y con tal reiteración estaban denunciando aquel error que los mismos interesados rehocaban, al objeto de que los bienes siguieran en las futuras

transmisiones la trayectoria establecida por el testador; que en la partición no se había interpretado la voluntad del testador, sino el artículo 781 del Código y con notorio error y así lo demostraba el dictamen emitido por un eminente jurista que afirmó que el autor de la consulta, precedente, parte, probablemente del supuesto de que la herencia de don Evaristo, correspondía ya en nuda propiedad a los hijos de los hermanos del testador; y aún tengo entendido que al hacerse la partición de la herencia se hizo la adjudicación en este sentido a los sobrinos de don Evaristo que vivían en la fecha en que éste falleció. A mi juicio se padeció una equivocación. Eso equivale a sostener que la sustitución fideicomisaria no surte efecto más allá del primer grado; y que no es posible dejar el usufructo de una herencia a varias personas sucesivamente; lo cual es contrario a las disposiciones contenidas en los artículos 781 y 787 del Código Civil. Por otra parte, no es indispensable que el heredero fideicomisario exista al mismo tiempo de fallecer el testador siempre que la institución no pase del segundo grado, puede hacerse en favor de cualquier persona, aunque no existan al morir el causante de la sucesión. Finalmente, el error padecido en la adjudicación es claro que no puede perjudicar a los nietos de los hermanos del testador, que son los verdaderos herederos y los que, según el testamento, han de recibir en su día en pleno dominio el caudal que dejó don Evaristo.

Quinto. Que en la partición de 1913 se había formado un segundo grupo con los valores e inmuebles que habían sido adjudicados en usufructo a doña Justa, precedentes de la herencia de su hermano. Y en la base quinta se decía: «Don Evaristo Alonso Rodríguez... dispuso que continuara este usufructo en los hijos de sus hermanos y que recayese la propiedad al fallecimiento de estos hijos en los hijos de éstos, o sea, los nietos de los hermanos del testador... por lo que resultaba evidente que los bienes relacionados bajo los números del uno al cuatro del segundo grupo del inventario y la suma de treinta y cuatro mil doscientas diez pesetas con treinta y siete céntimos se han de adjudicar en usufructo a los herederos de doña Justa Alonso, conforme a lo dispuesto por don Evaristo en su testamento.»

Sexto. Que la escritura de compra y la partición habían generado en el Registro de la Propiedad las inscripciones obligadas según la resultancia de los títulos. Y después de citar los fundamentos de derecho que estimó aplicables, terminaba suplicando sentencia desestimando la demanda y absolviendo al demandado don Luis Patallo Aránguez.

Al relacionado escrito acompañaba los documentos citados en los hechos:

RESULTANDO que evacuado por las partes el trámite de réplica y súplica y recibido el juicio a prueba, se practicó a instancia de la parte actora las de confesión judicial, documental y testifical; y a instancia de la demandada las de confesión judicial y testifical:

RESULTANDO que unidas y los autos las pruebas practicadas, el Juzgado de Primera Instancia número uno de Oviedo, con fecha 15 de julio de 1955, dictó sentencia por la que desestimó la demanda formulada por don José Patallo Alonso, contra doña María de la Soledad Patallo y las demás personas contra quienes se dirige, absolviendo a dichos demandados de las pretensiones contenidas en la demanda con expresa imposición de costas al actor:

RESULTANDO que contra la anterior sentencia se interpuso por la representación del actor don José Patallo Alonso, recurso de apelación, que fue admitido libremente y en ambos efectos, remitién-

dose las actuaciones a la Audiencia Territorial de Oviedo, y sustanciada la alzada por sus trámites la Sala de lo Civil de la misma, dictó sentencia con fecha 24 de octubre de 1956, confirmando la sentencia apelada, por la que desestimó la demanda formulada por don José Patallo Alonso contra doña María de la Soledad Patallo Alonso y las demás personas contra quienes se dirige, y absolvió a dichos demandados de las pretensiones contenidas en aquélla, sin hacer expresa mención de costas en la segunda instancia:

RESULTANDO que previa constitución de depósito de tres mil pesetas, el Procurador don Enrique Baso Corujo, en nombre de don José Patallo Alonso, ha interpuesto ante este Tribunal Supremo, recurso de casación por infracción de ley, fundado en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil estableciendo los siguientes motivos:

Primero. Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (y «ad cautelam», en el número siete del propio artículo), por violación, interpretación errónea y aplicación indebida del principio o doctrina de la renuncia de derechos emanada del artículo cuarto del Código Civil y de la jurisprudencia contenida en las sentencias de 17 de noviembre de 1931, 30 de marzo y 20 de junio de 1933, alegando que la sentencia recurrida estima que la firma por el recurrente don José Patallo Alonso del cuaderno particional de la herencia de su madre doña Justa, confeccionado por el hermano de ésta y su albacea, tío del recurrente, implica una expresa renuncia a los derechos que había adquirido en la anterior partición de los bienes de la herencia de su tío don Evaristo, fuente de todos los derechos; que el recurrente don José Patallo Alonso entiende, por el contrario, que no se dan los supuestos precisos para tan trascendental decisión, máxime teniendo en cuenta las circunstancias que adornaron la firma de aquel documento: tal la ignorancia del demandante y hoy recurrente, respecto a su confección, hallándose a la sazón ausente en Madrid cursando estudios; acabar su mayoría de edad, haberla confeccionado su tío don Braulio, en quien tenía depositada toda su confianza y porque no había razón para descubrir esta realidad, pues el derecho de usufructo que le atribuyeron surtía, mientras no se pensara en la enajenación, los mismos efectos que la plena propiedad: administración, percepción de frutos, etc.; que, como dicen las sentencias citadas, la renuncia de derechos ha de ser expresa, terminante, deducida de actos propios y en este caso, la partición fue confeccionada única y exclusivamente por el albacea, es más, ni siquiera por el albacea, sino por el Letrado a quien confió toda la labor y que fue quien, excediéndose, interpretó nuevamente, de modo impropio y además con error, el testamento no de doña Justa, de cuya sucesión se trataba, sino del de don Evaristo, respecto de cuya sucesión ya se había decidido todo en su partición; que la firma de los hijos de doña Justa era totalmente innecesaria; y que para la interpretación de la decisión del recurrente, o sea de su voluntad, ha de estarse a otros actos del propio interesado, verdaderamente trascendentales y que no habría lugar a realizar sino con la evidencia de su propio derecho y prueba de ello es que cuando en el año 1921, ocho años después de la fecha del cuaderno particional, el propio albacea acepta el poder del recurrente, don José Patallo Alonso en unión de los demás interesados, como plenos propietarios del dinero y títulos depositados en el Banco de España, procedentes de la herencia de don Evaristo, disponen como tales propietarios de su totalidad, y evidencia su

convencimiento de la realidad y alcance de sus derechos y de la eficacia de la partición de don Evaristo; que lo mismo ocurre cuando el propio albacea, en la representación del recurrente don José Patallo Alonso interviene en el año 1921 en la venta de los solares del barrio de Salamanca que se enajenan, actuando el recurrente con los demás condueños, como pleno propietario y todos estos actos ponen claramente de manifiesto que tanto el recurrente como los demás interesados, incluido el propio don Braulio, que interviene en representación de su sobrino, don José Patallo Alonso, creyeron en todo momento que eran los hijos de doña Justa plenos propietarios de todo y que las manifestaciones contenidas en la partición de esta señora no trascendieron a la realidad de los derechos de los interesados.

Segundo. Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (y «ad cautelam» en el número siete) del propio artículo por violación, interpretación errónea y aplicación indebida del principio de derecho de que nadie puede ir contra sus propios actos emanada de las sentencias, entre otras de 22 de diciembre de 1913, 12 de enero de 1915, 28 de febrero de 1920, 8 de enero de 1929 y 29 de enero de 1932, y alega que la jurisprudencia citada ha proclamado claramente que para que pueda aplicarse esta teoría de los actos propios es preciso que sean claros, terminantes y reiterados; excluyéndose desde luego aquellos que en derecho sean ineficaces; que la intervención del recurrente en la suscripción del cuaderno particional confeccionado por el albacea era perfectamente inocua y que lo que interesa resaltar es que aquí no sólo no hay reiteración sino que ni siquiera hay acto propio, sino acto ajeno, del albacea y aún más allá del Letrado designado por éste, y que lo que hay es una serie de actos trascendentales y decisivos en los cuales el supuesto renunciante ejercita con toda eficacia los derechos que se supone renunciados, contradiciendo así con unos verdaderos actos propios lo que se supone expresó o admitió en la partición.

Tercero. Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por violación, interpretación errónea y aplicación indebida del artículo 781 del Código Civil y la jurisprudencia representada por las sentencias, de 9 de julio de 1899 y 9 de julio de 1927, entre otras; y alega que la sentencia recurrida afirma la interpretación correcta del precepto dada en la partición de doña Justa homologando «grado» y «llamamiento» tal como establece la sentencia de 23 de junio de 1940, pero discrepa de la doctrina jurisprudencial dominante en el momento en que produjeron los hechos que se discuten y que es a la que hay que atenerse para resolver con acierto; que en la jurisprudencia citada y lo mismo en la de 6 de junio de 1905, no se identifican con la generación y por ello los sobrinos del testador están ya, en el segundo grado previsto por el artículo 781 del Código Civil y los sucesivos llamamientos, por exceder del grado autorizado por la Ley, son nulos y se consideran como no designados; que la interpretación dada en la partición de 1913 contradice la opinión jurisprudencial y doctrinal del momento, sin que pueda vitalizarse un cambio de orientación de esta Sala, en una sola de sus sentencias que, por ello, ni siquiera puede decirse que constituye jurisprudencia.

Cuarto. Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por violación, interpretación errónea y aplicación indebida del artículo 781 del Código Civil, alegando que la sentencia recurrida olvida un dato de inusitada trascendencia y es que don Eva-

risto, en la cláusula quinta de su testamento, no dispuso lo mismo para todos sus hermanos, sino que distinguió entre varones y hembras; para los primeros vale lo dicho y para las segundas no instituyó en el primer grado de la sustitución a sus hijos, sino a sus esposos y si sobrevivieran al testador y así había ocurrido con su hermana doña Dolores, a la que sucedió su esposo, según consta; finalmente que en el caso de las hermanas sus nietos siempre estarán más allá del segundo grado, bien se aplique la jurisprudencia antigua, costánea o moderna.

Quinto.—Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por violación, interpretación errónea y no aplicación del artículo 609 del Código Civil, en relación con el 781 del mismo Código legal y con los artículos 49 en su apartado d) y 216, en relación con el 18 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y alega que la sentencia recurrida proclama que no hay discordancia entre el título y la inscripción y que no cabe la rectificación que se postula porque para ellas el título es la partición de doña Justa. Que cualquiera que sea la opinión que se sustente sobre el artículo 781, es lícito que el fiduciario no transmite jurídicamente nada al fideicomisario y que a la muerte de aquél se extinguen todos sus derechos, equiparados al usufructo vitalicio analógicamente y que el fideicomisario hereda directamente al causante común, a quien suceden, escalonadamente, en el orden del tiempo, los sucesivos sustitutos; que por esta razón el título de todos los derechos que sucesivamente adquirieron los hermanos de don Evaristo y sus sobrinos, hijos de éstos, es exclusivamente la partición de sus bienes hereditarios, siendo causa remota su testamento; que expresándose en el título que los hermanos heredaban en usufructo y sus hijos en nuda propiedad parece evidente que el contenido del asiento registral donde se dice otra cosa, contradice al título motivando la corrección que se pide y a este respecto basta recordar que precisamente el apartado d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, prevé la rectificación del asiento registral, entre otras causas, cuando la inexactitud del mismo proceda de defecto del título o de su nulidad; que a esta misma conclusión se llega a través del artículo 216 de la misma Ley que claramente se remite al título para proclamar que hay error de concepto cuando se exprese en la inscripción alguno de los contenidos en el título alterando o variando su verdadero sentido y parece indudable que al practicar la inscripción se ha alterado el verdadero sentido del título, afirmando que los bienes adquiridos con dinero de la herencia de don Evaristo pertenecen a las personas que cita de modo distinto al expresado en la partición.

Sexto.—Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por violación, interpretación errónea y no aplicación del artículo 1.068 del Código Civil; alegando que al confeccionarse en 11 de septiembre de 1.894 la partición del caudal relicto de don Evaristo Alonso, se adjudicaron a doña Justa en usufructo y a sus hijos en nuda propiedad, los bienes que constituían su hija y al fallecer doña Justa en 17 de abril de 1913 se extinguieron todos sus derechos sobre dichos bienes, consolidándose la plena propiedad en sus hijos; que esta partición es válida y hoy inatacable y la validez de esta partición no pudo efectuarse por actividad alguna de cualquier persona ni de cualquier clase y menos aún podía afectarse por las meras manifestaciones gratuitas hechas por cualquiera de los interesados; que el artículo 1.068 del Código Civil establece que la partición válidamente hecha confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que le hayan sido adjudicados y no habiéndose combatido

aquella partición de los bienes de don Evaristo, parece evidente que luego del fallecimiento de doña Justa, usufructaria, tales bienes pertenecen en pleno dominio a sus hijos, entre ellos el recurrente don José Patallo Alonso.

Séptimo.—Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por violación, interpretación errónea y aplicación indebida o no aplicación del artículo 1.168 del Código Civil, artículo 40 de la Ley Hipotecaria y la jurisprudencia contenida, entre otras, en las sentencias de 15 de marzo de 1952, 13 de marzo de 1954 y 23 de febrero de 1955, y se alega que la sentencia recurrida reconoce que el demandado don José Luis Patallo Aranguez, en la duplica artículo determinados pedimentos que entrañan una reconvencción por la cual por las razones que expone desestima radicalmente y por esta sola razón, la aplicación de la doctrina citada, impide la imposición de las costas a una sola de las partes porque las peticiones; todas, de cada una de ellas, fueron desestimadas no sólo las del actor, don José Patallo Alonso, sino también las de los demandados; que igualmente la rectificación del asiento registral que se postulaba en la demanda puede ampararse tanto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria como en el 216, que no establece sanción alguna de costas para el supuesto de resultar improcedente la rectificación del error que se solicita y por ello procede la revocación del fallo, por lo menos en este extremo, cuestión revisable en casación pues la condena, según expresa la sentencia, no se impuso por temeridad ni mala fe, sino por la sola aplicación del artículo 40 de la Ley Hipotecaria:

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Diego de la Cruz Díaz:

CONSIDERANDO que en obligado acatamiento a lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil que imperativamente exige en su artículo 1.620 que en los escritos de interposición de los recursos de la clase del que esta resolución pone término se exprese no sólo con precisión y claridad la Ley o doctrina que se crea infringida, sino también el concepto en que lo haya sido la reiterada jurisprudencia de esta Sala en doctrina cuya profusión excusa de especial referencia tiene declarado que si el incumplimiento de tan inexcusable requisito no hubiera determinado la inadmisión del recurso, ello es, al resolverlo causa de desestimación, ya que ni la finalidad de estos extraordinarios recursos ni el rigorismo formal impuesto por la Ley permiten el que por este Tribunal se revise una resolución de instancia, combatida con manifiesta oscuridad, imprecisión y sobre todo con notoria infracción de las normas reguladoras de la casación.

CONSIDERANDO que basta la lectura de los motivos formulados al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley Procesal para observar que en todos se denuncia simultáneamente la violación, la interpretación errónea y la aplicación indebida de las disposiciones que cita, llegándose en alguno de ellos a añadir, remarcando aún más, la falta de precisión del concepto en que estima hayan consistido la infracción que acusa, la vulneración por inaplicación de las mismas normas que reputa mal aplicadas, y, como tan ostensible incumplimiento de lo ordenado por la Ley es causa de inadmisión, lo es asimismo, en este trámite de desestimación, impidiendo por consiguiente que prospere el recurso que en tan flagrante infracción procesal incurre:

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por infracción de Ley interpuesto por don José Patallo Alonso, contra la sentencia que con fecha 24 de octubre de 1956 dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Oviedo, conde-

namos a dicho recurrente al pago de las costas y a la pérdida del depósito constituido, al que se dará el destino legal, y librese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución del apuntamiento remitido:

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la «Colección Legislativa», pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—Luis Vacas Andino.—Pablo Murza Castro.—Francisco Bonat Ramón. Diego de la Cruz Díaz.—Mariano Gimeno Fernández.

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Diego de la Cruz Díaz, 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

BARCELONA

Don Mateo Begué Gonzalo, Magistrado, Juez de Primera Instancia del Juzgado número 16 de los de Barcelona.

Hace saber: Que en dicho Juzgado se tramita procedimiento judicial sumario del artículo 101 de la Ley Hipotecaria, tramitado en un principio a instancia de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Barcelona y después de los acreedores don Ramón Marsal Carné y don José Zorrilla Aguilar, en su calidad de subrogados en los derechos de dicha Caja, contra doña Carmen Esquirol Ostau y doña Carmen y don Francisco Pages Esquirol, en cuyo procedimiento y por providencia dictada en 28 de los corrientes se ha acordado sacar a la venta en pública subasta por primera vez, término de veinte días, la siguiente finca:

Finca urbana con sus edificios e instalaciones, de figura un trapecio, en el término municipal de Hospitalet de Llobregat, con frente a las calles de Travesera y de la Uva, formando chafán, sin número, en cuyos terrenos existen edificados, a saber: En el ángulo que forma el linde de la calle de Travesera con el de sucesores de José Carbonell, una casita de bajos y un piso, destinados los bajos a portería y el piso a oficinas, cubierta de terrado, y además un cuarto auxiliar destinado a departamento sanitario y un cobertizo para bidones, y en el linde Sur, en el que existe una pared y otra provisional de cerca, un edificio industrial de sólida construcción con fachada a la calle de la Uva, para la fabricación de pomos, grifería, etc., de metales fundidos, compuesto de dos plantas, con cubierta de fibrocemento sobre armaduras de madera; de cabida en junto mil trescientos cuatro metros cuadrados y tres decímetros cuadrados, equivalentes a treinta y cuatro mil quinientos veinticinco palmos sesenta y cuatro centímetros, también cuadrados, de los cuales comprende la casa destinada a portería y oficinas sesenta y siete metros veinte decímetros cuadrados, equivalentes a mil setecientos setenta y ocho palmos, también cuadrados; el edificio industrial de nueva planta, seiscientos cuarenta y ocho metros ochenta y tres decímetros cuadrados, equivalentes a diecisiete mil ciento setenta y tres palmos, también cuadrados, y el resto, en el que se comprende el departamento sanitario y un cobertizo para bidones, a patio. Y linda el total inmueble: Al Norte, uno de sus frentes, en una línea de quinientos metros cincuenta y cinco centímetros, con la calle de Travesera; al Este, en una línea de ochenta y dos metros veinte centímetros, con sucesores de don José Carbonell; al Oeste, otro de sus frentes, en otra línea de ochenta y dos metros veinticinco centímetros,

con la calle de la Uva, y al Sur, en otra línea de dieciséis metros quince centímetros con la Compañía «Llobregat, Sociedad Anónima», o sus sucesores. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Hospitalet, al tomo 1.278 del archivo, libro 174 de Hospitalet, folio 23, finca número 8.375, inscripción primera.

Valorada en la escritura de deudor en quinientas setenta y tres mil quinientas setenta y dos pesetas.

Para el acto de la subasta, que tendrá lugar previamente en la mesa del Juzgado, sito en el Palacio de Justicia, Salón de Víctor Fradera, se ha señalado el día 16 de octubre próximo, a las doce horas, bajo las siguientes condiciones:

Primera.—Que no se admitirán posturas que no cubran el tipo de valoración.

Segunda.—Que para tomar parte en dicho acto, el licitador o licitadores consignarán previamente en la Mesa del Juzgado una cantidad igual, por lo menos, al diez por ciento del tipo de valoración, devolviéndose acto seguido de la terminación del remate tales consignaciones a sus respectivos dueños, excepto la que resulte del mejor postor, que quedará en depósito en garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio del remate.

Tercera.—Que los autos y la certificación de carga, a que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, se encuentran de manifiesto en Secretaría, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación, y que las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes al crédito de las personas subrogadas en los derechos de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Barcelona continuarán subsistentes, quedando subrogados en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Dado en la ciudad de Barcelona a treinta y uno de agosto de mil novecientos sesenta y dos.—El Juez, Mateo Begué.—El Secretario, Manuel de la Cueva.—7.356.

MADRID

Por el presente y en virtud de providencia dictada con esta fecha por el señor Juez de Primera Instancia accidental número 14 de esta capital en los autos de procedimiento especial sumario que se siguen a nombre de don Juan García-Villaraco Díaz contra la Sociedad «Parcesol, S. A.», sobre reclamación de cantidad, se saca a la venta en pública subasta por segunda vez, término de veintidós días y precio de ciento cuarenta y cuatro mil setecientos cincuenta pesetas, a que asciende el setenta y cinco por ciento del tipo que sirvió para la primera, la finca siguiente:

En término de Barajas. Rústica. Tierra en el Portillo y Guijera, de cabida una hectárea noventa y siete áreas y sesenta y cinco centiáreas. Linda: Norte, Elisa Villafuerte; Sur, Marqués de Casa Torres; Este, María Guadalupe Santin de Quevedo, y Oeste, Simón Sevillano.

Para cuyo acto de la subasta, que habrá de tener lugar en el local del Juzgado de Primera Instancia número 14 de esta capital, sito en la calle del General Castaños, número 1, se ha señalado el día 10 de octubre próximo, a las doce horas, previéndose:

Que para tomar parte en la subasta deberán consignar previamente los licitadores el diez por ciento, por lo menos, del precio, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Que no se admitirán posturas que no cubran el expresado tipo, pudiendo hacerlas a calidad de ceder el remate a un tercero.

Que los autos y la certificación del Registro, a que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, estarán de manifiesto en Secretaría, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación, y que las car-

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

Y para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», se expide el presente en Madrid a treinta de agosto de mil novecientos sesenta y dos.—El Juez de Primera Instancia accidental (ilegible).—El Secretario (ilegible).—7.354.

Don Marcelo Rivas Goday, Magistrado, Juez de Primera Instancia número 24 de los de esta capital.

Por el presente hago saber: Que en este Juzgado y Secretaría del que refrenda, a instancia de don Tomás García López, mayor de edad, vecino de esta capital, calle de Duque de Alba, 11, se sigue expediente para la declaración de fallecimiento de su padre natural, llamado don Tomás García Roman, natural de Madrid, hijo de Francisco y de María, peón carpintero, de veintiocho años de edad en el momento de desaparecer de su último domicilio de Madrid, Huerta del Bapo, núm. 6, en el mes de marzo de 1933, dejando como hijo natural al solicitante y a hija llamada María García López, haciendo saber por el presente la existencia de este procedimiento, mediante la publicación de este edicto en el «Boletín Oficial del Estado», diario «El Alcázar», de esta capital, y por Radio Nacional, con intervalo de quince días, a los efectos prevenidos en el artículo 2.042 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Dado en Madrid a seis de junio de mil novecientos sesenta y dos.—El Juez, Marcelo Rivas.—El Secretario (ilegible).—7.355. 1.º 8-9-1962

En virtud de providencia dictada en el día de hoy por este Juzgado de Primera Instancia número 11 en el procedimiento sumario que al amparo de lo dispuesto en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria insta ante este Juzgado la Mutuación de la Previsión contra don Arturo Pulgarín Camarasa, sobre reclamación de un préstamo hipotecario, se anuncia por el presente la venta en pública subasta y por tercera vez y separadamente cada uno de los siguientes bienes inmuebles:

Primero.—Departamento número 14, vivienda. Piso séptimo exterior, puerta décimocuarta. Parte de la finca urbana sita en Barcelona, calle de Castillejos, número 267 bis, de superficie setenta y un metros setenta decímetros cuadrados. Linda: Al Norte, con Eulalia Arós, al Sur, con honores de Teresa Paixart; al Este, con calle de Castillejos, y al Oeste, con caja de escalera, patio y departamentos números 13 y 15. Tiene un valor privativo en relación con el valor del inmueble y demás cosas poseídas en común de cinco enteros, veintiséis centésimas por ciento (5,26 por 100).

Segundo.—Dieciséisavos partes en la planta baja, tienda, de la finca urbana sita en la ciudad de Barcelona, calle de Castillejos, número 267 bis, de superficie ciento noventa y siete metros cincuenta y dos decímetros cuadrados. Linda: Al frente, con la calle de Castillejos; al Norte, con Eulalia Arós y con la finca números 504-506 de la calle de Provenza; por el Sur, con honores de Teresa Paixart, y al fondo, con la misma casa números 504-506 de la calle de Provenza. Tiene un valor privativo en relación al total del inmueble de diez enteros cincuenta y ocho centésimas por ciento (10,58 por 100).

Tercero.—Dieciséisavos partes en el departamento número 1, local de negocio, piso primero interior, puerta primera.

Parte de la finca urbana sita en la ciudad de Barcelona, calle de Castillejos, número 267 bis, de superficie setenta y siete metros sesenta decímetros cuadrados. Linda: Al Norte, con Eulalia Arós y finca números 504-506 de la calle de Provenza; por el Sur, con honores de Teresa Paixart; por el Este, con caja de escalera, patio y departamentos número 2 y tienda de la referida casa, y por el Oeste, con finca de «Moragas y Riba, Sociedad en Comandita». Tiene un valor, en relación con el valor del inmueble y demás cosas poseídas en común, de cinco enteros veintiséis centésimas por ciento (5,26 por 100).

El remate de la expresada finca señalada con el número uno y participaciones de los números dos y tres, tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en la calle del General Castaños, número 1, el día 20 de octubre próximo, a las doce de su mañana, previéndose a los licitadores:

1.º Que el expresado inmueble y participaciones de otros salen a subasta por tercera vez, sin sujeción a tipo alguno y separadamente cada uno de ellos.

2.º Que para tomar parte en la subasta deberán consignar los licitadores previamente y en efectivo la cantidad de doce mil pesetas, en cuanto al departamento que aparece descrito como primera finca, y la cantidad de trescientas setenta y cinco pesetas para cada una de las participaciones de fincas que se reseñan con los números dos y tres, cuyas cantidades corresponden al diez por ciento del tipo que sirvió para la segunda subasta y sin cuyo requisito no podrán licitar.

3.º Que los autos y la certificación que previene la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria estarán de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación aportada; y

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

Dado en Madrid, y para su inserción en el «Boletín Oficial del Estado», a veintinueve de agosto de mil novecientos sesenta y dos.—El Juez (ilegible).—El Secretario (ilegible).—7.349.

En virtud de providencia del día de hoy, dictada por el señor Juez de Primera Instancia número 25, en autos especiales, promovidos por el Banco Hipotecario de España contra doña Salud y doña Francisca Maestre Maestre, hoy sus herederos o causahabientes, sobre secuestro y posesión interina de finca, se saca a la venta en pública y primera subasta la siguiente:

En Elda. Casa número 7 de la calle de la Iglesia, compuesta de piso bajo y dos altos, con una superficie de 457 metros con 50 centímetros cuadrados, o sean 29 metros y 10 centímetros de frontera, 15 metros en su línea derecha, 14 metros con 90 centímetros en la de la izquierda y 15 metros de fondo. Tiene unas dependencias anexas que fueron almazara, cubo y bodega, y linda por frente, o izquierda, saliendo con la calle de la Iglesia; derecha, callejón que conduce a la plaza de la Revolución Nacional Sindicalista, y por espalda, dicha plaza y la casa de doña Salud y doña Francisca Maestre Maestre, hoy de don Manuel Caparrós.

Para el remate de referida finca se ha señalado el día 23 de octubre próximo, y hora de las doce de su mañana, simultáneamente en las Salas Audiencias de este Juzgado, sito en la calle del General Castaños, número 1, y en el de igual clase de

Monóvar, y servirán las siguientes condiciones:

1.ª Servirá de tipo la suma de ciento cuarenta mil pesetas, fijado al efecto en la escritura de préstamo.

2.ª No se admitirán posturas que no cubran las dos terceras partes de dicho tipo.

3.ª Si se hicieran dos posturas iguales, se abrirá nueva licitación entre los dos rematantes.

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

5.ª Los títulos, suplidos por certificación del Registro, se hallarán de manifiesto en Secretaría, debiendo conformarse los licitadores con los mismos y no tendrán derecho a exigir ningunos otros.

6.ª Las cargas o gravámenes anteriores y preferentes al crédito del actor se hallarán de manifiesto en Secretaría, digo, si los hubiere, continuarán subsistentes, sin destinarse a su extinción el precio del remate y entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos.

Dado en Madrid a veinte de agosto de mil novecientos sesenta y dos.—El Juez (ilegible).—El Secretario (ilegible).—4.567.

En virtud de providencia del día de hoy, dictada por el señor Juez de Primera Instancia número 25 de los de esta capital, en autos juicio ejecutivo sumario, promovidos por doña María Luisa Alonso Orduña y Pérez, representada por el Procurador don Angel Deleito Villa, contra don José Carazo Landa, sobre cobro de un crédito hipotecario de 1.500.000 pesetas de capital, intereses pactados, gastos y costas, se saca a la venta en pública y primera subasta la siguiente finca:

Finca de pasto y labor, con algunas encinas, en su mayor parte cercada de pared, de ciento noventa y una fanegas y ocho celemines de marco real, o sean ciento veintitrés hectáreas, cincuenta y dos áreas y cuarenta y una centiáreas, al sitio del Valle Tamurejo, Cerro de los Novillos y de la Encomienda, término de Palomas, partido judicial de Almedrales, que linda: Al Norte y Este, con herederos de don Luis García Barroso; al Sur, con el río Palomillas, y al Oeste, con otra finca del mismo condal. La atraviesa la carretera de Alange a Palomas y en ella existe una casa de labor y viviendas de colonos, con dependencias para las necesidades de la explotación de la finca.

Para el remate de dicha finca se ha señalado el día 2 de noviembre próximo, y hora de las doce de su mañana, en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en la calle del General Castaños, número 1, y registrarán las condiciones siguientes:

Primera.—Servirá de tipo la cantidad de tres millones trescientas mil pesetas, fijado al efecto en la escritura de préstamo.

Segunda.—No se admitirán posturas inferiores a expresado tipo.

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

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

Quinta.—Las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la res-

pensabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Dado en Madrid a veintiocho de agosto de mil novecientos sesenta y dos.—El Secretario (ilegible).—Visto bueno: El Juez de Primera Instancia (ilegible).—7.352.

SAN LORENZO DEL ESCORIAL

Por medio del presente se anuncia el fallecimiento intestado de don Alejandro Albagil Curiel, mayor de edad, soltero, nacido en Esmirna (Turquía), de nacionalidad española, hijo de don Eyn Albagli y doña Rifkula Curiel, el cual falleció el 3 de marzo de 1955, sin dejar ascendientes ni descendientes, reclamando la herencia del expresado finado don Alejandro, sus hermanos de doble vínculo doña Linda, don Elias y doña Susana Albagli Curiel. Y en su consecuencia, se cita y llama a los que se crean con igual o mejor derecho a la herencia del expresado causante para que comparezcan a reclamarlo ante este Juzgado, dentro del plazo de treinta días, bajo apercibimiento de parales el perjuicio a que hubiere lugar.

Dado en San Lorenzo del Escorial a once de agosto de mil novecientos sesenta y dos.—El Juez de Primera Instancia, Saturnino Gutiérrez Valdeón.—El Secretario, Federico Orellana.—7.359.

JUZGADOS MUNICIPALES

MADRID

Don Fausto Cartagena González, Juez municipal sustituto del número 8 de los de esta capital.

Hago saber: Que en el expediente de proceso de cognición seguido en este Juzgado bajo el número 161-62, a instancia de don Alvaro Sainz y Ramírez de Saavedra, representado por el Procurador don Angel Deleito Villa, contra don Wilhelm Leissner Hennic y contra don Ivo Obermuller, éste representado por el Procurador don Juan Antonio García San Miguel y Orueta, sobre resolución de contrato, se ha dictado la sentencia cuyo encabezamiento y parte dispositiva son como siguen:

«Sentencia.—En Madrid a veintiocho de agosto de mil novecientos sesenta y dos.—El señor don Fausto Cartagena González, Juez municipal sustituto del número 8, ha visto los presentes autos de proceso de cognición seguidos a instancia de don Alvaro Sainz y Ramírez de Saavedra, mayor de edad, casado, Abogado y domiciliado en la calle de Maldonado, número 4, representado por el Procurador don Angel Deleito Villa y defendido por el Letrado don Federico Argote Cremades, contra don Wilhelm Leissner Hennic, mayor de edad, soltero, lexicógrafo, residente en Alemania (citado y emplazado por edictos) y contra don Ivo Obermuller, mayor de edad, casado, Delegado de Agencia Internacional y domiciliado en el paseo de La Habana, número 44, tercero izquierda, representado por el Procurador don Juan Antonio García San Miguel y Orueta y defendido por el Letrado don Alfonso Pérez Moral, sobre resolución de contrato del piso tercero izquierda de la casa número 44 del paseo de La Habana, de esta capital, y costas y...»

Fallo: Que estimando en todas sus partes la demanda interpuesta por don Alvaro Sainz y Ramírez de Saavedra contra don Wilhelm Leissner Hennic y don Ivo Obermuller, para la resolución del contrato de arrendamiento del piso tercero izquierda de la casa número 44 del paseo de La Habana, de esta capital, debo declarar y declaro la solicitada resolución, apercibiendo a los demandados a que desalojen y dejen libre el piso dentro del plazo de ocho días, si no se encuentran al corriente en el pago de las rentas, am-

pliándose a cuatro meses en caso de tenerlas satisfechas, apercibiéndoles en otro caso de lanzamiento, y con expresa imposición de las costas causadas a los demandados.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.—Fausto Cartagena. (Rubricado.)

Publicación: La anterior sentencia fue leída y publicada por el señor Juez municipal que la firma, celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, doy fe.—Ante mí, Aniano G. Moreno. (Rubricado.)

Y para que sirva de notificación en legal forma al demandado don Wilhelm Leissner Hennic, cuyo actual paradero se ignora, y para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», expido el presente en Madrid a veintiocho de agosto de mil novecientos sesenta y dos.—El Juez municipal, Fausto Cartagena.—El Secretario, Aniano G. Moreno.—7.351.

REQUISITORIAS

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

Juzgados Militares

GARCIA ROSA, Alfredo; hijo de Juan y de Rosa, natural de Oviedo, camarero, de veintitrés años de edad, de 1,70 metros de estatura, pelo castaño, cejas al pelo, ojos castaños, nariz recta, barba poca, color sano, frente ancha; se encontraba en el Tercio Sahariano «Alejandro Farnesio» IV de La Legión, destinado en Villa Cisneros; procesado en causa 197 de 1962 por el supuesto delito de desertión; comparecerá en el término de treinta días ante el señor Comandante de Infantería, Juez eventual del Gobierno Militar de Las Palmas de Gran Canaria.—(3.167.)

EDICTOS

Juzgados Civiles

En virtud de lo acordado por el ilustrísimo señor Magistrado, Juez de Primera Instancia número 2 de Gijón en autos de juicio declarativo de mayor cuantía, seguido en concepto de pobre en sentido legal, a instancia de doña María de la Soledad Cuervo Rodríguez, mayor de edad, soltera, de esta vecindad, con domicilio en la calle de Uria, 9, tercero, contra don Manuel Barros Viña, mayor de edad y cuyo domicilio actual se desconoce, y contra el Ministerio Fiscal, sobre reconocimiento de hija natural legitimada por subsiguiente matrimonio, se emplaza por segunda vez a dicho demandado, don Manuel Barros Viña, para que en el término de cinco días se persone en legal forma en dichos autos, bajo apercibimiento de que de no hacerlo será declarada su rebeldía y le pararán los perjuicios a que hubiere lugar en derecho, haciéndole saber que las copias de la demanda y documentos presentados los tiene a su disposición en la Secretaría de este Juzgado.

Gijón, 6 de agosto de 1962.—El Secretario, Román Rodríguez Sánchez de León.—(3.166.)