

# II. SENTENCIAS DE LAS SALAS PRIMERA Y QUINTA DEL TRIBUNAL SUPREMO

En esta sección colaboran: Abraham Vázquez Saénz de Hermúa  
y Julio García Herrero.

## 1. Sentencias de la Sala Primera

SENTENCIA 13 FEBRERO 1950

**Casación por infracción de ley: error de derecho en la apreciación de la prueba.**

*Para que el recurso de casación promovido al amparo del núm. 7 del artículo 1.642 de la Ley de Enjuiciamiento, por error de derecho en la apreciación de la prueba pueda prosperar, es necesario citar el precepto del Código civil o de la Ley procesal referente a la valoración de la prueba que se estime infringido.*

**Casación por infracción de ley: necesidad de razonar el concepto en que la ley ha sido infringida.**

*Es suficiente, para desestimar un recurso de casación por infracción de ley al amparo del núm. 1.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil el no razonar el concepto en que se supongan infringidos los preceptos.*

CONSIDERANDO: Que la sentencia de instancia declara probado que el demandante don F. M., obrando en representación y como vocal de la S. M. I. de P., constituida en Sevilla en 8 de septiembre de 1942, mediante escritura otorgada por el mismo en unión de otra persona, adquirió para dicha Sociedad el edificio de dicho M. de la Sociedad demandada I. P. de L. P., con fecha 12 de noviembre del propio año, declarando asimismo la sentencia por el resultado de toda la prueba practicada que la intervención del expresado don F. M., en el referido contrato de compraventa, no fué como agente mediador, sino como directamente interesado en dicho contrato en concepto de comprador, sin que esta apreciación se desvirtúe por cierto documento privado suscrito en P. en 3 de diciembre de 1941 por virtud del cual se conviene por las personas que en dicho documento aparecen como otorgantes la compraventa de dicho M., apareciendo en último lugar, por cierto, y con la antefirma "El agente comercial", la firma del demandante, el que no figura en el encabezamiento, por entender la Sala que tal documento es provisional y preparatorio

de la escritura pública de compraventa de 12 de noviembre de 1942, a cuyo contenido es forzoso atenerse, por lo que absuelve a la Entidad demandada de la demanda interpuesta por M, interesando le sea abonada la comisión correspondiente a su mediación en dicha venta.

CONSIDERANDO: Que en el primer motivo del recurso se pretende atacar estas afirmaciones del juzgador al amparo del núm. 7.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil por error de derecho en la apreciación de la prueba, pero sin citar, como es imperativo por la jurisprudencia de esta Sala, el precepto del Código civil y de la Ley procesal, referente a la valoración de la prueba que se estime infringido, y por ello es obligada su desestimación, quedando subsistentes las apreciaciones establecidas en el anterior considerando.

CONSIDERANDO: Que en dicho motivo y en el siguiente se alega la infracción de los artículos 1.254, 1.255, 1.256, 1.258 y 1.261 del Código civil relativos a la definición del contrato y a su eficacia, y sobre la base de que se trata de dos contratos distintos, el documento privado de 1941 y la escritura pública de venta de 1942; pero, aparte de que en el segundo motivo no se razona el concepto en que los aludidos preceptos hayan sido infringidos, lo que sería suficiente para desestimarlo, y de que la firma del pretendido agente, que es el que presentó el documento privado en segunda instancia, figura la última en el citado documento, sin que su nombre aparezca en el encabezamiento del mismo, es lo cierto que, como no se combate en forma legal y eficaz las apreciaciones de la Sala, hay que concluir que lejos de haber infringido el Tribunal de instancia los citados preceptos aplicó acertadamente al único contrato de compraventa cuya existencia aprecia las disposiciones que se invocan en el motivo como quebrantadas, por lo que procede desestimar el recurso.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 18 FEBRERO 1950

##### Casación—hechos.

*Las cuestiones de hecho resueltas por la sentencia recurrida no pueden impugnarse en casación invocando el número 1.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

##### Compraventa mercantil—prescripción de derecho de las mercaderías.

*La aplicación del art. 85 del Código de comercio no exige que el establecimiento abierto al público en que tenga lugar la adquisición de las mercaderías pertenezca legítimamente a la persona individual o jurídica que notoriamente lo rija.*

**Compraventa mercantil—prescripción de derecho de las mercaderías.**

*La existencia de los requisitos a que se refiere el párrafo 2.º del artículo 85 del Código de comercio, implica una cuestión de hecho a efectos del recurso de casación.*

**Fuerza mayor—exención de responsabilidad.**

*La exención de responsabilidad que establece para el supuesto de fuerza mayor el art. 1.105 del C. c., no queda sin efecto aunque en la obligación se haya declarado la responsabilidad por "extravío" de determinados efectos, si éste obedece a una causa inevitable, como es la guerra.*

**Fuerza mayor—guerra**

*La guerra, como suceso inevitable por los contratantes, constituye un caso de fuerza mayor a efectos del art. 1.105 del Código civil.*

**Réplica—modificación de la súplica de la demanda.**

*El fallo del pleito prescindiendo de la modificación de la súplica de la demanda efectuada en el escrito de réplica y ateniéndose a aquella, no implica infracción del art. 548 de la LEC., si pese a dicha modificación la súplica de la réplica queda comprendida en la de la demanda.*

**Casación.**

*El recurso de casación se da contra el fallo de la sentencia y no contra las razones o fundamentos legales del mismo alegados en ella.*

**ANTECEDENTES.**—A raíz de iniciarse el Movimiento Nacional, fueron incautados por una entidad marxista los negocios de elaboración y venta de vinos de distintas personas, establecidas en Villena (Alicante) y, por tanto, las mercancías y envases que en ellos existían en el momento de la incautación.

El Comité de incautación continuó el desarrollo normal de los negocios incautados, como consecuencia del cual concertó una operación de venta de vinos con una casa de Bilbao, mediante contrato en el que se estipuló que la venta, cuyo precio fué hecho efectivo por la casa compradora, se efectuaba sobre bordo en Alicante en envases propiedad de la vendedora, que habrían de ser devueltos a ésta dentro del plazo de cuarenta días, devengando en otro caso a favor de aquélla un canon diario que se estipuló una vez transcurrido dicho plazo; transcurrido éste y hasta su devolución, el canon diario que se estipuló a favor de la vendedora no se abonó, siendo responsable la compradora del "extravío" de dichos envases. Estas estipulaciones son las usuales en esta clase de negocios en la plaza de Villena.

Efectuada la carga de la expedición en el puerto de Alicante, pocos días antes de la liberación de Bilbao, a donde iba consignada la mercancía, los buques que la conducían no llegaron a su destino; uno de los cuales la desembarcó en Santander, donde fué incautada con los envases por la Intendencia del Ejército Nacional, sin que posteriormente se pudieran recuperar éstos, y el otro, después de atracar en Burdeos, sin desembar-

car la mercancía y envases, zarpó sin que se hayan vuelto a tener noticias de él.

Terminada la guerra, los titulares de los negocios incautados, una vez desaparecida la incautación, promovieron demanda en juicio ordinaria de mayor cuantía, ante el Juzgado de Primera Instancia de Villena, que previa decisión de cuestión de competencia se tramitó por el número 2 de Bilbao, contra la casa compradora, en la que partiendo de que el vino vendido era parte del que existía en sus establecimientos en el momento de la incautación, así como los envases en que se suministró, y de que en cuanto a éstos, la obligación de pago de un canon diario por demora en la devolución derivaba de constituir ésta uso de comercio en la plaza de Villena y no del contrato celebrado con la entidad marxista que se incautó de los negocios de los demandantes, ejercitaron acción reivindicatoria del vino y envases, suplicando que se condenara a la demandada a entregarles uno y otros o, en su defecto, su precio y, además, la cantidad correspondiente por canon de demora en la devolución de envases desde el día de la liberación de Villena hasta la entrega de éstos o de su importe.

Contestada la demanda en el sentido de que las mercancías y envases no habían llegado a poder de la demandada, por haber desaparecido por fuerza mayor, a más de que aquéllas habían sido pagadas y no correspondían a las existencias de vinos de los demandantes en el momento de la incautación, puesto que posteriormente y antes de la venta se habían elaborado otras cosechas en los almacenes o bodegas, circunstancias todas determinantes de la improcedencia de la acción ejercitada, los demandantes, admitiendo la realidad de la pérdida de las mercancías y envases alegada por la demanda, limitándola, al excluir de ella la petición de devolución de unas y otros, a la de pago de su valor y del canon por demora en la devolución de envases.

El Juzgado dictó sentencia, confirmada por la A. T. de B., en la que partiendo de que la venta origen del litigio se había efectuado en almacenes abiertos al público y de la existencia de una causa de fuerza mayor, por aplicación del art. 85 del C. de c., que al parecer, así como los supuestos de hecho en que se basa, no había sido alegado en el pleito por la demanda, conforme a cuya súplica se falló el pleito, sin tener en cuenta la modificación efectuada en la réplica.

MOTIVOS.—Primero.—Del número 1.º del art. 169 de la LEC. Infracción por aplicación indebida del art. 85 del C. de c. y de la doctrina sentada en Sentencia de 1.º de abril de 1889.

El art. 85 del C. de c. exige para la irreivindicabilidad de las mercancías, que éstas se hayan adquirido en almacenes abiertos al público por comerciantes y que la operación en virtud de la cual se hayan adquirido aquéllas sean precisamente una compraventa, y como en el caso de autos los establecimientos de los demandantes no eran almacenes, sino bodegas destinadas a la elaboración de vinos y, además, los vendedores no eran los legítimos dueños de aquéllos, por lo que no cabe atribuirles la cualidad de comerciantes, es manifiesta la infracción denunciada en este motivo, que aun se hace más patente en cuanto la sentencia declara la irreivincabilidad de los envases, a pesar de que en cuanto a éstos la operación en virtud de la cual se entrégaron a la demandada no fué una compraventa y, además, porque la venta de los vinos se efectuó sobre bordo en Alicante. Por otra parte, la doctrina sentada en la Sentencia de 1.º de abril de 1889 rechaza la aplicación del art. 85 del C. de c. en fraude de acreedor con el concurso de vendedores y compradores, circunstancias que concurren en el presente caso, como consecuencia de la incautación realizada de los negocios de los demandantes.

Segundo.—Del número 1.º del art. 1.692 de la LEC. Infracción por "aplicación" e interpretación errónea del art. 548 de dicha Ley.

La sentencia recurrida ha partido para resolver el pleito de la súplica

de la demanda, sin admitir la modificación que de la misma se hizo en el escrito de réplica, por entender que ello implicaba una alteración completa de lo que en la demanda se pidió, pero como la acción reivindicatoria ejercitada en ésta ya llevaba implícita la petición de indemnización para el caso de que el vino y los envases no pudieran ser devueltos, que es a lo que se limitó en la réplica el objeto del pleito, la Sala, al no tener en cuenta esta modificación, ha infringido el art. 548 de la LEC., al haberle interpretado erróneamente.

Tercero.—Del número 1.º del art. 1.692 de la LEC. Infracción por aplicación indebida del art. 1.105 del Código civil.

Pactada en la operación base del pleito la responsabilidad del adquirente de los vinos de indemnizar el valor de los envases en caso de que no los devolviera por "extravío", ha de entenderse que este concepto genérico comprende sin distinción todas las causas y motivos de desaparición de aquéllos, por lo que resulta evidente la inaplicación al caso del artículo 1.105 del C. c., en cuanto declara que nadie responderá en el cumplimiento de sus obligaciones de los sucesos imprevistos o inevitables que determinen el incumplimiento, ya que el pacto expreso de responsabilidad por "extravío" excluye la aplicación de dicho precepto.

CONSIDERANDO: Que las cuestiones sobre si los establecimientos de los recurrentes son o no almacenes abiertos al público; sobre si han sido *establecidos* por comerciantes inscritos, y si han permanecido abiertos al público por espacio de ocho días consecutivos o anunciados por alguno de los medios previstos en el artículo 85 del Código de comercio, y sobre si los vinos y alcoholes objeto del pleito se adquirieron o no en dichos establecimientos, como cuestiones de hecho, no pueden, en cuanto hayan sido resueltas por la sentencia recurrida, impugnarse en recurso de casación invocando el número primero del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

CONSIDERANDO: Que la interpretación del art. 85 del C. de c., en el sentido que pretenden los recurrentes, de que, para su aplicación fuese preciso que el establecimiento abierto al público, en que tuvo lugar la adquisición, pertenezca legítimamente a la persona individual o jurídica que notoriamente lo rija, dejaría prácticamente sin efecto el fin perseguido por ese precepto legal, puesto que sería tanto como obligar al público para adquirir cualquier mercancía con la seguridad de ser irrevindicable, a una investigación, imposible para la mayor parte de los compradores en tiendas y almacenes abiertos al público y desproporcionadamente costosa para todos, conclusión inadmisibles en cuanto privaría de su finalidad a un precepto legal que la tiene tan razonable en su fundamento y tan necesaria en la práctica que la misma Ley de 5 de noviembre de 1940, sobre contratación en zona roja (artículo quinto) exceptúa de sus disposiciones, referentes a contratos anulables por violencia, intimidación, solo y otras causas, a los de compra de mercaderías en almacenes o tiendas que merezcan tal concepto, según definición del citado artículo 85 del Código de comercio, lo que impone la desestimación del recurso por su primer motivo en cuanto la demanda se refiere a vinos y alcoholes, desestimación que hace inútil el examen de los demás motivos relacionados con el mismo extremo.

CONSIDERANDO: Que en cuanto la reclamación se refiere a los enva-

ses, como éstos no fueron adquiridos por la Asociación de Vinos al por mayor de Vizcaya en virtud de un contrato de compraventa, sino mediante título que le obligaba a devolverlos, no puede resolverse por la aplicación del citado art. 85 del C. de c.; pero como el recurso no se da contra las razones o fundamentos legales del fallo, sino contra éste, de haber otros determinantes del recurso, lo que se considerará al examinar los motivos siguientes, no podrá darse lugar al mismo, por el presente.

CONSIDERANDO: Que lo mismo puede decirse respecto al motivo segundo, puesto que ateniéndose la sentencia recurrida, en su fundamentación y resolución, a la súplica de la demanda, y estando comprendida en dicha súplica la más reducida, formulada en la réplica, como reconocen el propio recurrente, se consideraron y resolvieron en la sentencia las peticiones objeto del pleito, según se formularon definitivamente en la réplica, pese a la alteración apreciada en esas peticiones, alteración que, conforme a lo dicho, no ha trascendido al fallo.

CONSIDERANDO: Que la responsabilidad de la demandada respecto a la devolución de los envases, cuyo valor convenido se reclama, se ha de concretar a la derivada de la obligación por ella contraída, por la que asumió la de responder por "extravío" de los envases, es decir, según el significado del vocablo, por imposibilidad de encontrarlos a causa de ignorarse su paradero, pero no si la causa de la imposibilidad de encontrarlos fuese la mayor fuerza de la guerra, que, según los hechos que, en la sentencia recurrida, se estiman probados, no impugnado en el recurso, fué la que produjo la desaparición, antes de llegar efectivamente a poder de la demandada, de los envases en cuestión, por lo que aquella sentencia palica rectamente, para absolver de la demanda, el artículo 1.105 del C. c., que exime de responsabilidad por sucesos inevitables, como es el de la guerra, y esa responsabilidad no se había declarado, como se ha dicho, en la obligación, lo que demuestra la improcedencia del tercer motivo y, en consecuencia, la de todos los demás referentes al mismo extremo y de los cuales es supuesto indispensable la responsabilidad negada.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 22 FEBRERO 1950

##### Casación por infracción de ley: interpretación de contratos

*Es reiterada la doctrina jurisprudencial que enseña que cuando se trata de interpretar un contrato ha de preferirse la interpretación que el Tribunal haya establecido si el recurrente no demuestra el error cometido por aquél.*

##### Casación por infracción de ley: documento auténtico a los efectos de un error de hecho.

*El documento que como auténtico se presenta para acusar el error de hecho no puede ser el mismo que es objeto de interpretación y no puede hacerse valer como elemento probatorio de sí mismo.*

## SENTENCIA 28 FEBRERO 1950

**Incongruencia.**

*No existe incongruencia cuando el fallo, en conexión con la súplica de la demanda, accede parcialmente a ésta, deestima las excepciones opuestas y condena al demandado.*

**Casación—incongruencia.**

*Si la alegación de incongruencia implica contradicción con los hechos estimados probados en la sentencia recurrida, el recurso no puede prosperar fundado en el número segundo del art. 1.692 de la LEC., pues debe formularse al amparo del número séptimo.*

**Casación—incongruencia**

*El recurso que funda la incongruencia en no haber resuelto la sentencia recurrida sobre una alegación formulada en el pleito debe ampararse en el número tercero del art. 1.692 de la LEC., por ser el que se refiere a la incongruencia por defecto, y no el número segundo.*

**Casación—error de derecho en la apreciación de la prueba.**

*La infracción de los preceptos reguladores de la valoración de las pruebas no puede ser denunciada en casación al amparo del número primero del artículo 1.692 de la LEC., sino fundada en el número séptimo.*

**Confesión judicial.**

*La infracción del art. 1.232 del C. c., en orden a la fuerza y valor que debe reconocerse a la prueba de confesión, sólo puede ser impugnado en casación al amparo del número séptimo de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

**Novación—por sustitución del deudor.**

*La declaración de la sentencia recurrida de existir una novación por sustitución del deudor no puede impugnarse en casación sino impugnando los hechos en que se basa, al amparo del número séptimo del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

**Libros de los comerciantes—fuerza probatoria.**

*La infracción del art. 48 del Código de comercio en orden a la fuerza probatoria de los libros de los comerciantes sólo puede ser invocada en casación al amparo del número séptimo del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

**Libros de los comerciantes—fuerza probatoria.**

*No existe infracción del art. 48 del Código de comercio cuando la fuerza probatoria de los libros de los comerciantes se estima, no teniendo en cuenta solamente tal elemento de prueba, sino en conjunción con las demás practicadas.*

**Casación—hechos.**

*Las declaraciones de hechos de la sentencia recurrida han de impugnarse en casación al amparo del número séptimo del art. 1.962 de la LEC. y no del número primero.*

AN. ECEDENTES.—Dos empresas de producción y distribución de energía eléctrica concertaron un contrato de suministro en virtud del cual una reciliría de la otra la energía precisa para su distribución y reventa en varios pueblos en las condiciones de frecuencia y voltaje que se determinaron, en una caseta en la que se instalaría el contador de alta tensión para medir la energía vendida, cuya lectura se haría el día y hora a tal efecto fijado, consignándose el resultado en una libreta que existiría en la caseta indicada.

Posteriormente, la empresa suministradora vendió su negocio a tercera persona, que reconoció quedar subrogada en los derechos y obligaciones derivadas del contrato de suministro, y lo mismo hizo la suministrada, que igualmente vendió todo su negocio a otra empresa que en las relaciones derivadas del contrato de suministro sostenidas con aquella cesionaria también reconoció que se había subrogado en los derechos y obligaciones derivadas de dicho contrato en lugar de su cedente.

En esta situación surgieron diferencias entre las empresas cesionarias en relación con el contrato de suministro, consecuencia de haberse fusionado la zona a que en virtud de éste se atendía con otra también servida por la empresa suministrada, pero con energía que la venía siendo cedida por otra suministradora a precio inferior al fijado en aquel contrato de suministro, por lo que aquélla entendía que como la fusión de zonas había sido ordenada por la Delegación de Industria, la energía suministrada para los pueblos agregados a la zona que se señalaba en el contrato debía ser facturada al precio que venía haciéndolo la empresa que anteriormente se la suministraba.

Como las partes no llegaron a un acuerdo sobre este punto, la suministrada dejó de abonar varias facturas correspondientes al suministro, por lo que la suministradora dedujo demanda en juicio ordinaria de mayor cuantía, que correspondió al Juzgado número 3 de Madrid, en reclamación del importe de aquéllas, que fueron acompañadas, expedidas a nombre del cedente de la demandada y en las que se hacía constar correspondían a una póliza de suministro distinta, al parecer, del contrato bases del litigio.

La empresa demandada se opuso a la demanda, alegando que las facturas cuyo pago se reclamaba correspondían a una póliza que no había sido acompañada y a la que era ajena, pues su subrogación en el contrato de suministro no implicaba una subrogación en todos los derechos y obligaciones del cedente, por lo que oponía la excepción del número segundo del artículo 533 de la LEC., ya que la demandante no tenía el carácter de acreedora de la demanda; que de las facturas presentadas también resultaba que el lugar del pago no correspondía a la jurisdicción de los Juzgados de Madrid, por lo que éstos eran incompetentes para conocer del juicio; que parte de la energía suministrada lo había sido para pueblos distintos de los que figuraban en el contrato; que el suministro se había



efectuado con las características fijadas en éste; que las facturas se habían formulado sin basarse en las lecturas conformes del contador instalado en cumplimiento del contrato para determinar la energía suministrada, y, por último, la prescripción de algunos de los créditos reclamados.

En período de prueba se practicó, a instancia de la actora, la de sus libros de comercio, que acreditó que en la cuenta de la demandada figuraba sin abonar el importe de las facturas reclamadas, y, a petición de la demandada, la de sus libros de comercio, que comprobó que en el de Balances, en uno posterior a la fecha de la última factura reclamada, figuraba una partida correspondiente a cuenta del cedente del negocio, con un importe ligeramente inferior al reclamado en la demanda; también a instancia de la demandada absolvió posiciones el representante de la actora, que admitió que entre los cedentes de los litigantes existía evidentemente una póliza de suministro de energía que debió extraviarse.

El Juzgado dictó sentencia, confirmada en apelación por la Sala Primera de la A. T. de Madrid, desestimando las excepciones de incompetencia y falta de acción propuestas por la demandada y condenando a ésta a abonar a la actora la cantidad reclamada, con excepción del importe de algunas facturas que se consideraron prescritas.

Contra la sentencia de la Audiencia se interpuso por la demandada recurso de casación por infracción de Ley, fundado en los siguientes:

**MOTIVOS DEL RECURSO.**—Primeramente.—Fundado en el número segundo del artículo 1.692 de la LEC. Incongruencia por no resolver la sentencia todas las cuestiones debatidas en el pleito.

Este defecto de la sentencia resulta, según el recurrente, de que habiéndose formulado la oposición a la demanda, entre otras razones porque las facturas reclamadas correspondían a una póliza de suministro distinta del contrato invocado por la demandante como base de la demanda y porque el suministro no se había efectuado en las condiciones fijadas en este contrato, aquélla no resuelve estas cuestiones, pues ninguna alusión se hace a ellas en los considerandos.

Segundo.—Fundado en el número primero del art. 1.692 de la LEC. Infracción de los arts. 1.232, 1.158, 1.209 y 1.210 del Código civil.

La sentencia recurrida, al estimar que la obligación del pago a que condena deriva de una subrogación de la demandada en el contrato alegado por la demandante, como base del suministro, infringe el artículo 1.692 del Código civil, al no dar pleno valor a la confesión prestada por la actora, en la que reconoció existir una póliza para dicho suministro distinta del mencionado contrato. Por la misma razón, la sentencia infringe los artículos 1.158, 1.209 y 1.210 del propio Código, puesto que correspondiendo las facturas reclamadas a la póliza los pagos de otras anteriores, derivadas también de ella, por la demandante, determinaría en todo caso una subrogación en relación con aquélla, pero nunca podría darse para una condena basada en subrogación del contrato, puesto que las cantidades reclamadas no corresponden a éste.

Tercero.—Fundado en el número primero del art. 1.692 de la LEC. Infracción por aplicación indebida de la regla segunda del art. 48 del Código de comercio.

Esta infracción, derivada a juicio del recurrente de haberse dado pleno valor probatorio a los libros de comercio de la demandante, prescindiendo de los de la demandada, cuando ambos se llevaban con las formalidades legales.

Cuarto.—Fundado en el número primero del art. 1.692 de la LEC. Infracción de los arts. 1.091, 1.281 y 1.256.

Aceptado por la sentencia recurrida que la obligación de pago reclamada en la demanda deriva del contrato de suministro celebrado entre los cedentes de los litigantes, al prescindir de las estipulaciones contenidas en el mismo sobre las características de la energía que debía suministrar-

se, y de la forma de acreditarse la consumida, vulnera los preceptos citados en cuanto estas estipulaciones tienen fuerza de Ley entre las partes y al no aplicarlas deja el cumplimiento del contrato al arbitrio de la demandante, máxime cuando los términos claros del mismo hacen innecesaria la interpretación

CONSIDERANDO: Que para que pueda prosperar el recurso de casación fundado en el número segundo del artículo 1.692 de la Ley procesal, o sea, en la incongruencia entre lo solicitado y lo resuelto en la sentencia, es de necesidad que el fallo no sea conforme con las pretensiones alegadas en tiempo hábil por los litigantes; y como quiera que en la parte dispositiva de aquélla existe perfecta conexión con la súplica de la demanda, puesto que se accede parcialmente a ésta y se desestiman las excepciones opuestas, condenando al demandado, es llano que no incide el fallo en el vicio que se denuncia, y procede rechazar el motivo primero.

CONSIDERANDO: Que a tal desestimación no obsta la alegación relativa a la incongruencia del fallo, por haberse en él estimado, como título obligatorio del crédito reclamado, el contrato de 13 de marzo de 1913, y no haberse resuelto en aquél la inaplicabilidad de la póliza de suministro; en cuanto a lo primero, porque es incuestionable que, con tal alegación, lo que se pretende es sustituir el criterio de la Sala sentenciadora al analizar la prueba, sólo lícito al amparo del número séptimo del art. 1.692 de la LEC.; y en cuanto a lo segundo, porque el motivo debió apoyarse en el número 13 del mencionado artículo, que es el que se refiere a la incongruencia por defecto, cuando el fallo no contiene declaración alguna sobre las pretensiones oportunamente deducidas en la súplica de los escritos fundamentales del proceso, circunstancia que no se da en el presente caso; esto aparte de que, al estimar la Sala como título obligatorio el contrato referido, implícitamente denegaba tal carácter a la póliza, con independencia absoluta de aquél.

CONSIDERANDO: Que declarado por el juzgador, en la sentencia impugnada, que el recurrente sustituyó al señor T. C. en todos los derechos y obligaciones que éste tenía en la explotación del negocio de compra y distribución de la energía eléctrica a que la demanda se contrae, y que las relaciones jurídicas entre las sociedades litigantes deben regularse por los contratos que otorgaron la Compañía M. de U. y el cedente señor T., es llano que, firme tan capital aseveración a los fines del recurso—por no haber sido combatida en forma adecuada—, tampoco puede prosperar el motivo segundo, porque la infracción que se invoca del art. 1.232 del Código civil, por referirse a la valoración de la confesión, sólo es dable invocarla al amparo del número séptimo del art. 1.692 de la Ley procesal; y porque, sobre la base de una novación, por sustitución del deudor, explícitamente declarada, no cabe atribuir a la Sala las infracciones que se invocan de los artículos 1.158, 1.209 y 1.219 del Código civil, por faltar el supuesto de hecho preciso para que pudiera producirse la infracción.

CONSIDERANDO: Que para rechazar el motivo tercero, formulado también al amparo del número primero del art. 1.692 de la Ley procesal, por indebida aplicación de la regla segunda del art. 48 del Código de comer-

cio, basta tener en cuenta que la finalidad de tal precepto no es otra que la de graduar la fuerza probatoria de los libros de los comerciantes, y, por tanto, la inobservancia de sus normas, ha de impugnarse invocando el número séptimo del mencionado artículos, siendo de advertir que aun invocado el resultado sería igual, porque es reiterada doctrina de esta Sala que no se incide en la infracción del referido artículo cuando el Tribunal de instancia, en cumplimiento de las reglas de criterio en él establecidas para graduar la fuerza y valor de la documentación mercantil aportada al proceso, ha hecho la estimación que ha creído oportuna, no teniendo en cuenta, como aquí acontece, solamente tal elemento de prueba, sino éste en conjunción con las demás practicadas.

CONSIDERANDO: Que afirmado por el Tribunal de instancia que la entidad recurrente viene obligada al pago de la deuda que se le reclama, por haberse suministrado y facturado la energía eléctrica contratada conforme a los precios y condiciones estipulados, al pretender ahora combatir tan esencial declaración, basada en la apreciación conjunta de la prueba, era de rigor haber amparado la impugnación de los elementos de hecho en que se basó la interpretación, invocando el número séptimo del art. 1.692; y como el motivo cuarto se funda en el número primero, y se aduce la infracción de los artículos 1.091, 1.256 y 1.281 del C. c., por errónea interpretación del contrato, al aceptarse en el fallo recurrido cifras arbitrarias de consumo, no tener en cuenta que los precios debían ser distintos en relación con éste y admitir una regularidad en el suministro, existiendo pruebas en los autos de la irregularidad, es llano que, por lo dicho, procede su desestimación.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 1 MARZO 1950

Casación—hechos.

*Las infracciones de preceptos legales denunciados en casación al amparo del núm. 1.º del art. 1.692 de la LEC., no pueden prosperar cuando se basan en supuestos de hecho distintos de los establecidos en la sentencia recurrida, si la impugnación de éstos, fundada en el núm. 7.º no del mismo artículo, no es procedente.*

ANTECEDENTES.—Los litigantes convinieron la formación de sociedad civil para establecer un comercio de camisería, a cuyo efecto buscaron el local en que habría de ser instalado, que fué adquirido mediante contrato de subarriendo, en el que figuró como subarrendatario uno solo de los socios, por haberlo convenido así ambos, pagándose con cargo a la sociedad una prima que hubo que abonar por el subarriendo.

El socio a cuyo nombre no figuraba el contrato de subarriendo dedujo demanda en juicio ordinario de mayor cuantía ante el Juzgado de Primera Instancia de S. para que, aparte de otros pronunciamientos, se declarase que el pago de la prima para adquirir por subarriendo el local se entendiera realizado en interés común de los socios y se reputara incre-

mento del acervo mercantil los derechos que con tal pago se hubieran adquirido respecto al local por cualquiera de ellos, siendo nula la renuncia al derecho de prórroga si por sí solo la realizase el socio demandado.

Este se opuso a la demanda, alegando sustancialmente que el subarriendo estaba establecido a su favor y que por ser anterior a la constitución de la sociedad y no haberse aportado a ésta le correspondía con carácter exclusivo.

El Juzgado dictó sentencia por la que sólo parcialmente dió lugar al pronunciamiento solicitado, sentencia que fué revocada, dándose lugar a la petición por la A. T. de V., en virtud de apelación interpuesta por el demandante.

Interpuesto por el demandado recurso de casación por infracción de Ley, fué formalizado, entre otros, por los siguientes

MOTIVOS.—Tercero.—Fundado en el número 7.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Error de hecho en la apreciación de la prueba resultante de los contratos de subarriendo y sociedad obrantes en autos.

Este error resulta a juicio del recurrente de la circunstancia de que el subarriendo está pactado exclusivamente a su nombre y de que en el contrato de sociedad se consigna que así continuará, salvo el supuesto de fallecimiento, en el que se gestionará un nuevo contrato a nombre del demandante y de los herederos del demandado, por lo que la sentencia recurrida, al declarar sin haberse producido este supuesto, que los derechos del subarriendo corresponden a los dos socios, incide en el error de hecho que se denuncia.

CONSIDERANDO: Que decididas en la instancia, por pronunciamientos que quedaron firmes, las cuestiones discutidas en el pleito sobre resolución de la sociedad irregular constituida por los litigantes para la explotación de un negocio de camisería y sobre sanción penal por incumplimiento de lo pactado, solamente ha venido a casación el fallo recurrido en cuanto declara que el pago de la prima para adquirir por subarriendo el local donde fué instalado el negocio social se entendería realizado en interés común de los socios y se reputaría incremento del acervo mercantil los derechos que con tal pago se hubieran adquirido respecto del local por cualquiera de ellos, siendo nula la renuncia al derecho de prórroga del subarriendo si por sí solo la realizase el socio demandado.

CONSIDERANDO: Que para llegar a estos últimos pronunciamientos la Sala sentenciadora, en apreciación conjunta de la prueba practicada fijó los siguientes hechos procesales: 1.º Los litigantes convinieron la formación de sociedad para establecer un comercio de camisería, y de acuerdo los dos, decidieron buscar el local donde habría de ser instalado el comercio. 2.º Fué adquirido el local mediante contrato de subarriendo en el que figuró como subarrendatario únicamente el socio demandado, por haberlo convenido así con el socio demandante. 3.º Fué propósito de ambos socios la adquisición del local subarrendado para la sociedad, con cargo a la cual fué pagada una prima al subarrendador.

CONSIDERANDO: Que el recurrente, para mantener su tesis finalista de que le pertenecen privativamente o con exclusión del socio demandante los derechos derivados del subarriendo del local, alza el motivo tercero del recurso pretendiendo demostrar con los documentos referentes al subarriendo y a la constitución de la sociedad que la Sala sentenciadora ha incurrido en error de hecho al no reconocer que el único titular de los

derechos dimanantes del subarriendo es el socio demandado; pero es lo cierto que el Tribunal *a quo* no desconoce que dicho socio *figuró* como único subarrendatario en el contrato, sino que lo que afirma, por el resultado de múltiples pruebas, es que si en el subarriendo intervino solamente uno de los socios fué por previo acuerdo de los dos y sobre la base de que la adquisición del local sería para la sociedad, y así resulta que no existe contradicción entre el contenido de los documentos invocados y la apreciación que de ellos, en unión de otras pruebas, se hizo en la sentencia recurrida, que, en definitiva, lo que afirma, como cuestión de hecho, es que la relación subarrendaticia y frente al arrendador y subarrendador el socio demandado es el titular único, pero en las relaciones internas de los socios entre sí, que son las que interesan en este pleito, la titularidad de subarrendataria radica en la sociedad formada por los dos litigantes.

CONSIDERANDO: Que en consecuencia, que no es viable el tercer motivo del recurso, por falta de autenticidad, a efectos de casación de los documentos que se citan como demostrativos del error de hecho que se imputa a la Sala de instancia en la apreciación de las pruebas, y al ser firme el hecho de que por acuerdo de los socios el local destinado a comercio fué adquirido para la sociedad, quedan sin base de sustentación los restantes motivos del recurso, en todos los que se discurre sobre la base inexacta de que el local ha sido adquirido privativamente por el socio demandado, haciendo caso omiso de la realidad de lo convenido por los dos socios, e involucrando los efectos del contrato de subarriendo frente a terceros, que no son parte en el pleito, ni quedan ligados a sus resultados por cosa juzgada, y los efectos del mismo contrato en la vida interna de la sociedad constituida por los socios litigantes; razones por las que procede la desestimación del recurso.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 17 MARZO 1950

**Competencia—acción personal.**

*Si no hay lugar determinado para el cumplimiento de la obligación, debe atribuirse la competencia al Juez del domicilio del demandado.*

#### SENTENCIA 27 MARZO 1950

**Legitimación registral—efectos de la presunción del art. 38 de la Ley Hipotecaria.**

*Si el titular de la inscripción ha de ser tenido como propietario y poseedor de la finca inscrita a todos los efectos legales, no puede negársele la condición de parte legítima para promover el juicio de desahucio.*

ANTECEDENTES.—Doña A. M. C., en representación de sus menores hijos R., J. y B. M. M., demandó un juicio de desahucio en precario a don R. M. S., alegando que sus citados hijos eran propietarios, por partes iguales y en proindivisión, como herederos de su padre, don B. M. S., de una casa en la cual, el demandado y sus familiares, ocupaban dos pisos con azotea, contruidos encima del antiguo edificio, a título de precario, o sea sin pagar alquiler alguno a los propietarios del inmueble. Acompañada, entre otros documentos, certificación del Registro de la Propiedad, acreditativa de estar inscrita la finca a favor de sus hijos, como herederos abintestato de su padre, don R. M. S., y certificado del acta de conciliación con el demandado, donde se le dió un mes de plazo para desalojar los pisos que ocupaba.

Se opuso el demandado afirmando que con ocasión de su matrimonio le fué cedido por su padre un trozo de terreno, en el que construyó con el beneplácito de éste, pero con su propio dinero, una casa compuesta de dos pisos bajos y dos de azotea, de la que se posesionó, una vez terminadas las obras, ocupándole a título de dueño, por lo que no procedía la acción de desahucio en precario, ya que se trataba de una finca de su propiedad.

Practicadas las pruebas propuestas por una y otra parte, el Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia declarando haber lugar al desahucio de los pisos que ocupaba el demandado, sentencia que, apelada por el mismo, fué revocada por la A. T.

La parte demandada formalizó recurso de casación por infracción de Ley, fundándolo en los siguientes

MOTIVOS.—Primero. Por infringir la Sala Sentenciadora por violación, interpretación errónea y aplicación indebida del art. 359, en solución con el 358 del C. c.; el 38 de la LEC. y el principio de derecho "Omne quod irraedificatur solo cedit" y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros de 22 y 31 de agosto y 5 de septiembre de 1863, 20 de mayo de 1895 y 14 de octubre de 1917, y otra concordante jurisprudencia.

Segundo. Infracción por interpretación errónea y aplicación indebida del art. 38 de Ley Hipotecaria y del 1.564 de la LEC. y doctrina legal de desahucios.

Tercero. Por infringir los arts. 1.214, 1.215, 1.250 y 1.251 del Código civil y doctrina legal de las Sentencias de 7 de marzo de 1896, 16 de octubre de 1906 y otras.

Cuarto. Por infracción de doctrina legal contenida en Sentencia de 27 de febrero de 1947, 27 de diciembre de 1948 y 15 de enero de 1947.

Quinto. Por incurrir la Sala Sentenciadora en manifiesto error de hecho y de derecho en la apreciación de las pruebas.

CONSIDERANDO: Que la Sala sentenciadora, partiendo del hecho, que reconoce, de existir en el Registro de la Propiedad de I, a nombre de los actores, una inscripción de la finca dentro de la cual se encuentra la edificación objeto de este juicio de desahucio, se fundó para desestimar la demanda en que por mucha importancia que se quiera dar al art. 38 de la Ley Hipotecaria, lo que el mismo establece no es más que una presunción; y aunque ello sea indudable, no lo es menos que a tal presunción debe dársele el valor y eficacia que la Ley le otorga en términos inequívocos, al decir dicho art. 38 que para todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo y que de igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales, tiene la posesión de los mismos, y el disponer el 1.250 del Código civil que las presunciones que la Ley establece dispensan de toda prueba a los favorecidos por ella, y si con arreglo a tales preceptos el ti-

tular de la inscripción ha de ser tenido como propietario y poseedor de la finca inscrita para todos los efectos legales, salvo prueba eficaz en contrario que el Tribunal *a quo* no dice haberse producido en este caso, no puede negársele la condición de parte legítima para promover el juicio de desahucio con arreglo al art. 1.564 de la Ley procesal y doctrina de esta Sala en múltiples sentencias, de las que basta citar la de 27 de febrero de 1947, que declara que la inscripción registral produce, mientras subsista, la presunción de posesión del citado art. 38 "a todos los efectos legales", uno de los cuales es el señalado en el art. 1.564 de la LEC., reconociendo como parte legítima para promover el juicio de desahucio al poseedor real o título de dueño, y la de 15 de enero del mismo año, que declara que si bien la demostración de la falta de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica, constituye una cuestión a dilucidar en el correspondiente juicio ordinario, también es cierto que en el procedimiento de desahucio no puede impugnarse la realidad del dominio inscrito.

CONSIDERANDO: Que, establecido que a la parte actora pertenece el terreno inscrito a su favor en el Registro de la Propiedad, es forzoso reconocer que también le pertenece lo que sobre tal terreno se haya edificado, de conformidad con lo dispuesto en el art. 351 del C. c., que no contiene una presunción, sino una norma directa y obligatoria, no siendo aceptable, por tanto, la tesis del Tribunal *a quo* que supone que el fundamento de la demanda está constituido por dos presunciones, lo que le lleva a excluir el presente caso de lo dispuesto en el art. 1.564 de la Ley procesal y a no reconocer a la parte actora la legitimación activa, infringiendo además de dicho artículo 1.564, el 38 de la Ley Hipotecaria y los 358, 459 y 1.250 del Código civil, invocados en los tres primeros motivos del recurso, que deben ser e tirados, así como el cuarto, que denuncia violación por falta de aplicación de la doctrina legal contenida en las sentencias que se citan.

CONSIDERANDO: Que el motivo quinto atribuye a la sentencia recurrida error de hecho y de derecho en la apreciación de la prueba, sin que el primero resulte suficientemente acreditado, puesto que, si bien alguno por lo menos, de los documentos aducidos, como la certificación del Registro de la Propiedad de I., tienen carácter de auténtico en cuanto por sí mismo hace prueba de su contenido, ninguno es eficaz para demostrar evidentemente la pretendida equivocación del Tribunal *a quo*, toda vez que éste no ha hecho ninguna afirmación que expresa y textualmente contradiga el contenido de tales documentos, pero debe ser estimado dicho motivo en cuanto denuncia error de derecho invocando el art. 1.250 del C. c., que en efecto ha sido infringido al no reconocer al Tribunal *a quo* la fuerza probatoria que tiene la presunción legal nacida de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

FALLO.—Ha lugar.

## SENTENCIA 4 ABRIL 1950

## Casación por infracción de ley—inadmisión de documento como medio de prueba.

*La negativa de admisión de un documento, propuesto como medio de prueba, sólo puede ser motivo de casación en recurso por quebrantamiento de forma, pero no en el de infracción de ley.*

## Presunción—interpretación art. 1.249 del Código civil

*Exigiendo el art. 1.249 del Código civil, para admitir una presunción, que el hecho de que ha de deducirse esté implícitamente acreditado, no puede estimarse así el hecho de la declaración de procedimiento, fundada en indicios racionales de criminalidad, para estimar acreditado completamente el hecho que se imputa al procesado.*

ANTECEDENTES.—Don V. L. O. dedujo demanda de juicio de mayor cuantía contra don M. G., por sí y en representación de su esposa, y si hubiese fallecido, sus herederos; contra la viuda y presuntos herederos de don S. C. y contra el Banco A. de C., de Z., solicitando la declaración de nulidad de un contrato de compraventa en que el demandante vendió a don M. G. una casa de su propiedad, sita en Z., por haber intervenido dolo causante del comprador, pidiendo al mismo tiempo la nulidad de la escritura pública en que el contrato se contenía y la inscripción causada a favor del Sr. G.

La casa fué hipotecada por don M. G. a favor del Banco A. de C., y el actor solicitaba la cancelación de la inscripción de hipoteca, basándose en que el Banco conocía la forma en que el Sr. G. celebró la compraventa y no tenía, por ello, el carácter de tercer hipotecario. Tampoco reconocía la condición de tercero, por la misma razón, a don S. C., adquirente posterior de la finca e interesaba también la cancelación de la de la inscripción causada a su favor.

Pedía también la reintegración en la propiedad de la casa, los alquileres producidos o debidos producir e indemnización de daños y perjuicios.

Alegaba en base de sus pedimentos que el contrato que celebró con don M. G. estaba viciado de nulidad por haber éste empleado engaño fraudulento en cuanto a la forma de realizar el pago del precio de la casa, que consistía parte en metálico, otra parte en acciones preferentes de la Electra de Tardienta y parte en una finca de Sabadell, resultando que las acciones, a las que se garantizaba un dividendo, no eran cotizables ni habían sido desembolsadas, y los inmuebles tenían un gravamen hipotecario superior al expresado por el Sr. G.

Se opusieron por separado los demandados, alegando que no existía el engaño pretendido, pues, además de ser el actor perito en los negocios, realizó una laboriosa gestión previa a la perfección del contrato, y, aparte de otras alegaciones, manifiestan que el Sr. G. y el actor otorgaron el año 1935 una escritura de compromiso, precisamente para ejecutar la de permuta de las fincas urbanas de Zaragoza y Sabadell y resolver diferencias surgidas, en donde manifestaron los otorgantes que dejaban subsistente la permuta en cuanto a las transmisiones de las fincas. También alegaron que las acciones preferentes de Electra de Tardienta eran auténticas y eficaces y sobre ellas se repartió el correspondiente dividendo.

Insistieron las partes en sus respectivas alegaciones, en los trámites de



réplica y dúplica y practicadas las pruebas y cuando el tratado de conclusiones dictó sentencia el Juzgado de Primera Instancia, sentencia que, apelada por el demandante, fué confirmada por la A. T.

El demandante formalizó contra ella recurso de casación por infracción de ley, basándose en los siguientes

**MOTIVOS.**—Primero. Infracción por interpretación errónea e inaplicación del núm. 3.º del art. 606 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

Segundo. Infracción, por interpretación errónea, de los arts. 1.265 y 1.266 en relación con el 1.269 del Código civil.

Tercero. Infracción, por inaplicación, de los arts. 1.250 y 1.253 del Código civil.

Cuarto. Infracción, por inaplicación, de la doctrina sentada en sentencias del T. S. de 13 de mayo, 7 de julio y 11 de mayo de 1927 y 11 de enero y 28 de octubre de 1928.

Quinto. Infracción, por aplicación indebida e interpretación errónea, del art. 34 de la Ley Hipotecaria.

Sexto. Infracción, por interpretación errónea, del art. 837 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

**CONSIDERANDO:** Que la negativa de admisión de un documento, propuesto como medio de prueba, sólo puede ser motivo de casación, conforme al número quinto del art. 1.693 de la LEC., en recurso por quebrantamiento de forma, pero no en el de infracción de Ley, fundado en el número primero del 1.692, como lo es el interpuesto en representación de don V. L. C., lo que obliga a desestimar dicho recurso por su primer motivo.

**CONSIDERANDO:** Que negado en la sentencia el error de don V. L. C. en el objeto del contrato de 25 de octubre de 1934, fundada la negativa en la posibilidad que aquél tuvo de apreciar por sí mismo el valor de los inmuebles adquiridos por virtud de dicho contrato y en que las acciones de la Compañía "T." le fueron legítimamente entregadas y tenían valor efectivo, según deduce de los hechos que estima probados de haber sido pignoradas en el B. de E. y en la C. de A. y M. de P. de Z., como garantía de la devolución de cantidades recibidas por el señor L. O., de dichas entidades, es improcedente el recurso por su segundo motivo, cuyo fundamento se reduce a la afirmación de ese supuesto error, contra las proposiciones de hecho de la sentencia, sin impugnarlas por los únicos medios autorizados en el número séptimo del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**CONSIDERANDO:** Que la declaración de procedimiento fundada en indicios racionales de criminalidad, resultantes de un procedimiento inquisitivo y secreto, no puede estimarse medio de acreditar completamente el hecho imputado al que se declare procesado, y como el art. 1.249 del Código civil exige para admitir una presunción que el hecho de que ha de deducirse esté completamente acreditado, la instancia recurrida no infringió los arts. 1.250 a 1.253 del citado Código, al no estimarlo así para deducir, del procesamiento de don M. C., que las acciones de la E. T. "no habían sido desembolsadas", ni el dolo del mismo, para determinar a don V. L. O. a recibirlas, como contraprestación parcial del contrato entre ambos fecha 25 de octubre de 1934, por lo que no puede estimarse el recurso por su motivo tercero.

CONSIDERANDO: Que tampoco puede estimarse por el cuarto ni por el quinto que, alegados ambos como comprendidos en el número primero del artículo 1.692, ya citado, po no haberse aplicado la doctrina y preceptos legales citados en dichos motivos, dan, como supuestos de su aplicación, hechos que estima probados, como reveladores de la mala fe de don S. T. y del B. A. de C., contra la negación fundada en la sentencia recurrida, de tales hechos, al negar que el primero conociese, cuando adquirió de don C. G. la casa número X de la calle de C. de A., causa alguna de nulidad ni de rescisión de la compraventa de dicha casa, celebrada entre G. y don L. O.; y que el B. A. de C., al constituir hipoteca sobre la misma, conociese la insolvencia de G. ni se confabulase con éste, para inducir a L. O. a venderle la casa.

CONSIDERANDO: Que la estimación de sentencia firme y ejecutoria que al laudo del amigable componedor, don F. R. y J. de U., concede la sentencia recurrida, ninguna influencia ha tenido, ni podía tener, en el pronunciamiento de dicha sentencia referente a la petición de que se declarasen nulos el contrato de compromiso y el propio laudo, porque los fundamentos de aquella sentencia para rechazar la nulidad del compromiso son independientes, como es natural, del valor del posterior laudo, y respecto a éste, sólo se estimó firme para don V. L. O., que le había consentido, y no para dar eficacia definitiva e indiscutible al laudo, a la razón acometido a recurso de casación interpuesto por don M. G., siro únicamente para patentizar que la petición de nulidad del laudo formulado por L. O. era contraria a los actos de éste de haberse sometido a él en la escritura de compromiso y haberla consentido, con la efectividad propia de su firmeza. por lo que es improcedente el recurso por su sexto y último motivo.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 12 ABRIL 1950

Diligencias para mejor proveer.

*Consentida y no formulada protesta para sub anar la supuesta falta cometida, no se puede en posterior instancia rectificar extemporáneamente el consentimiento que, con tal omisión, se prestó a la actuación.*

Apelaciones de juicios verbales: su constancia por acta y no por diligencia (1).

ANTECEDENTES—En procedimiento seguido al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos solicitando la resolución del contrato por cesión, una vez transcurrido el período probatorio, como la prueba documental no se había recibido, el Juzgado dictó providencia por la que se ordenó que para mejor proveer y dentro del período de diez días se unieran a los autos, acordándose posteriormente unir a los mismos los documentos que fueron aportados y declarados conclusos, dictó sentencia declarando haber lugar a la demanda. Apelada la sentencia al Juzgado de Primera Ins-

(1) Véanse los considerandos segundo y tercero.

tancia, la confirmó. Interpuesto recurso de casación por quebrantamiento de forma, se basó en los siguientes

**MOTIVOS.**—*Primero.* Acordar una diligencia para mejor proveer sin la declaración de conclusos de los autos y sin hacer la citación para sentencia, lo que supuso en este caso una concesión de término extraordinario de prueba, con infracción de lo que se dispuso en la sentencia de 8 de marzo de 1933 sobre que la negligencia o abandono de las partes al no gestionar con tiempo suficiente los despachos librados para practicar determinadas pruebas, no debe suplirse por el juzgador al amparo del artículo 340 de la Ley de E. C. No se pudo en su día recurrir porque por lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 340 y en la apelación no se extendió "acta", sino una simple diligencia de vista en la que no se hizo constar la protesta.

*Segundo.* El juez ante quien se formalizó la apelación y asistió a la vista fué distinta persona que el que le sucedió y dictó la sentencia, quebrantándose el artículo 318 de la Ley de E. C., agravando en este caso por no haberse levantado acta.

**CONSIDERANDO:** Que la recurrente, habiendo conocido, por la correspondiente notificación, la providencia para mejor proveer, no formuló contra la misma oposición ni protesta que pudiese haber dado lugar, en la misma instancia en que dice se cometió, a la subanación de la supuesta falta que ahora alega como primera causa del recurso, mediante el cual trata de rectificar extemporáneamente el consentimiento que, con tal omisión, prestó a la actuación que ahora impugna en recurso improcedente, por no admitirse ninguno, según prohibición del art. 340, contra las providencias para mejor proveer, lo que impide dar lugar al interpuesto por su primera causa.

**CONSIDERANDO:** Que la sustitución del "acta" prevenida en el art. 736 de la LEC., en relación con el apartado b) del 163 de la anterior de Arrendamientos Urbanos, por la titulada en los autos de la apelación "diligencia de vista", sin expresión alguna de lo alegado en la comparecencia, al dictar la sentencia Juez distinto de aquel ante el que ésta se celebro, y, sin conocimiento, por lo tanto, de las alegaciones que el apelante y hoy recurrente hiciese en dicho acto, privó a éste de tal medio de defensa, sin posibilidad, por haberse leído la diligencia extendida, y haber quedado el juicio para sentencia, según en ella se hace constar, de pedir la subsanación ni protestar de la falta cometida.

**CONSIDERANDO:** Que el quebrantamiento indicado de una formalidad esencial del juicio cual es la comparecencia, para alegaciones en la segunda instancia, con las circunstancias expresadas en el párrafo anterior, y alegado como causa del recurso, debe dar lugar a éste, conforme al artículo 162 de la citada Ley de Arrendamientos Urbanos.

**FALLO.**—Ha lugar.

## SENTENCIA 14 ABRIL 1950

**Casación por infracción de ley: impugnación de la apreciación de la prueba.**

*No impugnándose la apreciación que de la prueba hace el juzgador de instancia por la vía del núm. 7.º del art. 1.692 de la Ley de E. C., forzoso es partir de los hechos por él establecidos.*

## SENTENCIA 18 ABRIL 1950

**Recurso por injusticia notoria en arrendamientos urbanos: carácter que ha de tener la injusticia.**

*Para que el recurso por injusticia notoria pueda prosperar es base necesaria que la apreciación judicial sea manifiesta y evidente.*

ANTECEDENTES.—Dictada sentencia por la que se declaró haber lugar a la resolución de un contrato de arrendamiento de local de negocio por subarriendo o traspaso, se interpuso recurso de injusticia notoria al amparo del art. 172 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, fundándolo en las causas segunda y tercera del art. 173 por infracción del art. 1.253 del C. c. en relación con las bases 40 y 41 del R. D. de 11 de mayo de 1923 sobre Contribución Industrial y doctrina legal de las Sentencias de 25 de mayo y 12 de noviembre de 1904 y 11 de octubre de 1906, pues la baja y el alta de dicha Contribución no son por sí mismas signos de un hecho consumado, sino de un mero propósito, y no son autos a probar el ejercicio de una industria.

CONSIDERANDO: Que la sentencia de Instancia estima acreditado que por el demandado se subarrendó o traspasó a un hermano suyo el local de negocios a que se refiere la demanda sin autorización del propietario, por lo que da lugar a la resolución del contrato de arrendamiento del mismo, de acuerdo con los números segundo y tercero del art. 159 de la LAU., fundando su apreciación en el conjunto de los elementos probatorios, y muy especialmente en que el referido demandado se dió de baja en la contribución industrial que venía satisfaciendo por el negocio de taberna que en dicho local tenía, y a continuación fué alta en la Contribución en análogo negocio su expresado hermano, lo que envuelve sin género de duda el empleo por el juzgador de una de las presunciones lógicas autorizadas como medio de prueba por el art. 1.253 del Código civil.

CONSIDERANDO: Que el recurso que contra dicha resolución se entabla se funda en un único motivo que se da como comprendido en los números segundo y tercero del art. 163 de la Ley, el primero totalmente inoperante, por ser evidente que no se puede tratar de quebrantamiento de ninguna de las formalidades esenciales, por entender el recurrente en cuanto al segundo, que se ha infringido el mencionado art. 1.253 en relación con las bases 40 y 41 de la Contribución Industrial aprobadas por Decreto de 11 de

mayo de 1926, en cuanto la declaración de alta ha de preceder al ejercicio de la industria, según estima el recurrente, y la baja del mismo modo conforme a la segunda de las citadas bases; pero es evidente que estas disposiciones de orden fiscal dejan íntegra la fuerza de la presunción que el juzgador establece, por cuanto el alta del nuevo industrial presupone lógicamente la adquisición del negocio en el cual se dió de baja el anterior titular, existiendo, por lo tanto, entre el hecho dado y el que se trata de inferir (el subarriendo o traspaso) el enlace preciso y directo, según las reglas del criterio humano a que alude el art. 1.253 antes citado, ello aparte de que la apreciación judicial no entraña en este caso la injusticia notoria, es decir, manifiesta y evidente, base necesaria para que el recurso pueda prosperar, por lo que procede desestimarlos.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 20 ABRIL 1950

**Competencia—acción personal: gastos y honorarios de albacea contador partidor.**

*Es competente el juez del lugar donde se realizaron la mayor parte de los trabajos por el contador partidor.*

#### SENTENCIA 20 ABRIL 1950

**Casación por infracción de Ley—error de hecho en la apreciación de las pruebas.**

*Para que sea eficiente la impugnación de la apreciación de pruebas, conforme a lo prevenido en el párrafo 7.º del art. 1.692 de la L.E.C., es inexcusable la cita de documentos auténticos, que, sin relacionarlos con otros elementos de justificación, demuestren por sí mismos la equivocación del juzgador, y que ésta aparezca evidente.*

**Casación por infracción de Ley—errores en la notificación jurídica de la sentencia recurrida.**

*No son de estimar, a los fines de la casación, los errores atribuidos a la sentencia recurrida cuando no afectan a la parte dispositiva de la misma, contra la cual, y no contra su notificación, se da únicamente el recurso.*

**Inscripciones contradictorias e incompatibles—cuál debe prevalecer.**

*Existiendo dos inscripciones, en diferentes hojas registrales, contradictorias e incompatibles entre sí, corresponde a los Tribunales decidir cuál debe prevalecer, teniendo en cuenta las circunstancias del error y la eficacia, en el orden civil, de los derechos alegados.*

ANTECEDENTES.—Don I. P. P. dedujo demanda de juicio ordinario de mayor cuantía contra la S. A. "A" y otros, solicitando se declarase su derecho de dominio sobre las fincas que se cribía en la demanda, enclavadas en Madrid, en la manzana formada por las calles de B. M., de C., A. C. y S. E., por haberlas adquirido legítimamente, siendo nulos e ineficaces, por ser posteriores e incompatibles, los títulos de propiedad que pudieran alegar los demandados, y los de sus causantes, con referencia a un solar enclavado en la misma manzana, debiendo cancelarse las inscripciones del Registro de la Propiedad referentes a dichos títulos, y condenándose a los demandados a reconocer y respetar el derecho del actor, absteniéndose de perturbarlo, con indemnización de daños y perjuicios y condena de costas.

Alegaba haber adquirido legítimamente la propiedad de las fincas en compra de las mismas por precio alzado a sus anteriores dueños, ejercitando sobre los mismos actos de dominio y posesión, que las fincas aparecían delimitadas y cruzadas por varias calles que se abrieron para construir los solares en terrenos edificables y que los títulos de los demandados sobre el solar enclavado en la manzana citada eran nulos por derivar ellos de un adquisición nula. Derivando dichos títulos de un expediente de dominio que siguió, en el Juzgado del distrito de Ch., don F. M., al decirse dueño del solar a base de un documento privado falso, dictándose auto por dicho Juzgado declarando pertenecerle el citado solar, asunto que posteriormente se declaró nulo en sentencia de la A. T. de Madrid, recaída en autos de juicio de mayor cuantía seguidos entre el actor y don F. M. Al mismo tiempo se ordenaba la cancelación de la inscripción primera de dicha finca, sin poder el actor conseguir la cancelación de los posteriores en favor de los demandados o sus causantes, al no ser parte en aquel litigio, razón por la que promovía éste.

A la demanda presentada se opuso la S. A. "A"—siendo los demás demandados declarados en rebeldía—alegando la no identificación por el demandante de la finca cuya propiedad afirmada; que el litigio seguido entre éste y don F. M. y sustancia en él recaída no podía producir efecto de cosa juzgada respecto a la entidad demandada, que no fué parte en aquél; y que la posición de "A" en esta litis era la de tercero protegido por el artículo 32 de la Ley Hipotecaria.

Insistieron las partes en las alegaciones hechas, en los trámites de réplica y dúplica, y practicadas las pruebas documental, pericial y de confesión del demandante, se evacuó el traslado de conclusiones, completándose las pruebas por el Juzgado para mejor proceso y dictando sentencia, por la que, estimando en parte la demanda, declaraba haber lugar a los pedimientos de la misma, salvo el de indemnización de daños y perjuicios y lo referente a las costas de que no se hacía expresa condena.

Apelada esta sentencia por la S. A. "A", fué confirmada por la A. T., imponiendo al recurrente las costas de la apelación, formalizándose por éste recurso de casación por infracción de Ley.

MOTIVOS.—No se recogen por referirse a ellos los considerandos de la sentencia.

CONSIDERANDO: Que a tenor de lo estatuido en el art. 348 del C. c., y reiterada doctrina de este Tribunal, es a la Sala sentenciadora a la que corresponde la facultad de apreciar la identidad de los bienes que se trata de reivindicar; y como aquélla afirma que todas las parcelas del actor se hallan situadas en la manzana formada por las calles de B. M., S. E., A. C. y la de la C., y que es puramente imaginario el solar núm. X, como finca X y, por tanto, legítimamente ejercitada la acción reivindicatoria, a estas aserciones hay que atenerse en casación, ya que el fallo recurrido (no

incide) no incide en los errores de hecho y de derecho que se invocan en los motivos primero, segundo, cuarto, sexto y octavo del recurso, por los razonamientos, de carácter legal, que exponen a continuación.

CONSIDERANDO: Que no incurre la resolución impugnada en error de hecho; porque, *para que sea eficiente la impugnación de la apreciación de las pruebas, conforme a lo prevenido en el párrafo séptimo del art. 1.692 de la Ley procesal, es inexcusable la cita de documentos auténticos que, sin relacionarlo con otros elementos de justificación, demuestren por sí mismos la equivocación del juzgador, y que ésta aparezca evidente;* supuesto que no se da en el presente recurso, porque los que, como tales se citan, no revisten ese carácter, ya que con los mismos que aquél tuvo en cuenta, con otros medios de prueba, para formar su juicio, que aquí no es lícito combatir, comparando y contrastando el conjunto de ellos, para hacer deducciones y llegar a resultados distintos de los establecidos por el juzgador; y tampoco ha cometido el error de derecho que se le atribuye, porque, para que tal error exista, es preciso que se niegue o desconozca la preceptuada eficacia que corresponde a determinados medios de prueba, pero no cuando, como aquí acontece, se reconoce y otorga, a los documentos de los que se pretende inferir el error, el valor que la Ley les asigna, siquiera aprecie su resultado con criterio opuesto al del recurrente; y por ello, procede desestimar los mencionados motivos, respecto a dichas infracciones.

CONSIDERANDO: Que por fallecimiento del actor, durante el curso de la litis, compareció en los autos, y se tuvo por parte, a su hijo don I. C. C., a título de sucesor, y heredero legatario de los bienes litigiosos; por lo que al declarar la sentencia de instancia el dominio a su favor de éstos, como consecuencia obligada de la sucesión, conforme a lo prevenido en el art. 659 del C. c., no incidió en la infracción del art. 359 de la Ley procesal, que se denuncia en el motivo tercero; porque siendo el hijo, por título hereditario, sujeto de la relación jurídica material deducida en la demanda, no cabe sostener que, al asignarle la propiedad de los bienes en aquélla reclamados por su padre, se variasen los términos de la litis, como se pretende; por que debe, asimismo, ser desestimado este motivo.

CONSIDERANDO: Que tampoco hay méritos para afirmar, como en el recurso se sostiene, que al estimar el fallo impugnado ineficaces el auto de declaración de dominio de 29 de enero de 1931, y el de 24 de julio de 1933, con todo el procedimiento en que éste recayó, se haya infringido el artículo 400 de la Ley Hipotecaria; por cuanto tal tesis se funda en la extraña consideración de que, tratándose de resoluciones firmes, para negarlas eficacia y validez, como posteriores e incompatibles con los títulos del actor, sería preciso haber utilizado, con buen éxito, el recurso de revisión, regulado en el Título 22, del Libro segundo de la Ley procesal; ya que es in cuestionable que la demanda, en esta clase de recursos excepcionales, sólo pueden interponerlos quienes fueron parte en el proceso, a fin de obtener la rescisión, total o parcial de la sentencia impugnada por alguna de las causas taxativamente enumeradas en el art. 1.696 de la precitada Ley; por lo que no siendo posible al actor acudir a tal remedio procesal, el

único procedimiento a seguir, en defensa del agravio que a sus derechos privados causaron las mencionadas actuaciones, era el de pretender su nulidad, como trámite previo al éxito de la acción reivindicatoria; y al estimarse ésta procedente por la Sala, no cometió las infracciones que se la imputan en el motivo cuarto, que también debe ser rechazado.

CONSIDERANDO: Que al declarar el Tribunal de instancia que son nulas y deben cancelarse todas las inscripciones subsistentes en el Registro de la Propiedad del Norte, practicadas a favor de los demandados, y relativas a la finca número X, tampoco ha incurrido en la infracción de los artículos 79 y 80 de la Ley Hipotecaria, que se denuncia en el motivo quinto; porque pedida en la demanda la cancelación total, y acogida por el fallo esta pretensión, como consecuencia necesaria de la ineficacia y carencia de valor y efectos legales de los títulos aportados por el recurrente, tan explícita locución supone una paladina afirmación de nulidad, como presupuesto inexcusable para ordenar la cancelación; sin que a ello obste que no se emplease, precisamente, la palabra nulidad, porque es de sobra notorio que la ineficacia, por su carácter genérico, implica la nulidad, y, consiguientemente las alegaciones en sentido contrario a esta doctrina, aducidas en este motivo, carecen en absoluto de razón y deben ser desestimadas.

CONSIDERANDO: Que la llamada *actio judicati*, por su finalidad meramente ejecutiva, como encaminada a perseguir el cumplimiento de un fallo firme, es de inadecuado ejercicio en proceso distinto al que en la sentencia condenatoria se dictó; y, por ende, al entenderlo de otro modo la Sala, y equipararla en sus efectos a la excepción de cosa juzgada, incidió en las infracciones que se invocan en el motivo séptimo, que es, sin embargo, inoperante a los fines de la casación, por ser harto sabido que no son de estimar en cuanto a ellos los errores atribuidos a la sentencia recurrida cuando, como ocurre en el presente caso, no afectan a la parte dispositiva de la sentencia, contra la cual, y no contra su motivación, se da únicamente el recurso.

CONSIDERANDO: Que declarado por el fallo que se impugna el dominio de la casa, y parcelas litigiosas, a favor del señor C. C., e ineficaces y carentes de todo valor los títulos que alegan los demandados, como posteriores e incompatibles con los de aquél, así como los de sus causantes, con referencia a un supuesto solar, que se dice también enclavado en la manzana misma en que se hallan situadas las parcelas del señor C., la cuestión fundamental del recurso queda ya reducida a decidir si, a pesar de tan explícita declaración, hecho dentro del ámbito del D. c., la sentencia debe ser casada en cuanto declara, ineficaz y sin valor, la escritura de 8 de noviembre de 1933, títulos de propiedad de S. A. "A", y nula la inscripción novena, que tal título causó, respecto de la mencionada finca, por no haberse tenido en cuenta la protección que al recurrente dispensa el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

CONSIDERANDO: Que como la Sala sentenciadora, contrastando en la realidad, mediante la prueba pericial, los respectivos títulos aportados por las partes, llega a la conclusión de que las fincas del actor integran la man-



zana litigiosa, y que la inscrita en el Registro, con el número X, a favor de S. A. "A", carece de existencia física, es llano que el recurrente no puede escudarse en la protección que al tercero dispensa el art. 34 de la Ley Hipotecaria; porque sobre ostentar el demandante idéntica condición, por haber adquirido sus fincas de quienes también las tenían inscritas a su nombre, tratándose como aquí se trata, de dos inscripciones, en diferentes hojas, contradictorias e incompatibles entre sí, corresponde a los Tribunales decidir cuál es la que debe prevalecer, como lo ha hecho la Sala sentenciadora, en vista de las circunstancias del caso, teniendo en cuenta la eficacia, en el orden civil, de los derechos alegados; procediendo desestimar este motivo y con él recurso; siquiera la Sala aplicase indebidamente el artículo 34, en cuanto basta a mantener el fallo recurrido los fundamentos precitados, y los que quedan expuestos, que esta Sala estima aplicables, conforme a las alegaciones y peticiones de los litigantes, y los hechos declarados probados.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 21 ABRIL 1950

**Mandato retribuido—diferenciación del arrendamiento de servicios.**

*Si la figura contractual del mandato retribuido—definida por el artículo 1.769 del Código civil—ofrece líneas difusas de separación con el contrato de arrendamiento de servicios, resultan claramente diferenciados cuando con la gestión o encargo se confiere la representación, pues el matiz representativo que a veces se incorpora al nuevo mandato no se da en la esfera civil del arrendamiento de servicios.*

**Cuestiones nuevas en casación.**

*Habiéndose discutido en el pleito por el demandante a base de la existencia de un mandato no puede atribuirse en casación la calificación de sociedad, ya que esto ofrece los caracteres de una cuestión nueva no desvirtuada por la doctrina que atribuye a los Tribunales ex officio la calificación jurídica de los contratos, pues compatible con esta doctrina es la de que el juzgador, aun con libertad de apreciaciones jurídicas no puede alterar la causa de pedir esgrimida en la demanda.*

**Crédito refraccionario—existencia—preferencia.**

*Carece de eficacia la alegación de ser el recurrente acreedor refraccionario cuando no hay en autos con tancia alguna de entregas de dinero para mejorar la finca.*

*No habiendo sido objeto el supuesto crédito refraccionario de anotación preventiva, de existir el mismo, sólo podría gozar de la preferencia que le conceden los arts. 1.922 y 1.923 del Código civil.*

**Ejercicio de un derecho personal—falta de eficacia frente a tercer adquirente en procedimiento hipotecario.**

*Obrando a base de un derecho puramente personal, derivado del mandato retribuido, no puede pretenderse—por falta de legitimación activa y pasiva—hacerle eficaz frente a terceros adquirentes en el procedimiento hipotecario por carecer de relación jurídica inmediata y directa sobre los bienes enajenados.*

**Costas—quién debe pechar con ellas—cuándo puede haber, sobre ellas, pronunciamiento en casación.**

*Con las costas debe pechar no solamente quien litiga maliciosamente sabiendo que “non ha derecho en la cosa que demanda”, sino también el que actúa “sin razón derecha”.*

*La doctrina jurisprudencial sólo da entrada en casación al pronunciamiento sobre costas en el caso de que se haya infringido una norma legal.*

ANTECEDENTES.—Por constar en el primero de los considerandos de la sentencia los hechos básicos de este pleito, los omitimos aquí.

MOTIVOS DEL RECURSO.—Primero. Infracción, por falta de aplicación, de los arts. 1.088, 1.091, 1.094, 1.126 y 1.127 del Código civil.

Segundo. Infracción, por falta de aplicación, de los arts. 1.679, 1.680, 1.688 y 1.689 del Código civil.

Tercero. Infracción, por falta de aplicación, del art. 42, núm. 1.º, de la Ley Hipotecaria, en relación con los 923 y 924 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

Cuarto. Infracción, por errónea aplicación, del art. 132º de la Ley Hipotecaria, en relación con el 481 y 503, núm. 3.º, de la Ley de Enjuiciamiento civil y la doctrina legal establecida en las sentencias de 6 de noviembre de 1941 y 10 de febrero de 1942, fijando el alcance de la excepción “sine actio agis”.

Quinto. Error de hecho en la apreciación de la prueba resultante de documento auténtico, al afirmar la sentencia que no ha acreditado el demandante la transmisión de los derechos que ha pretendido hacer valer en el pleito, siendo lo cierto que dicha transmisión consta por escritura de convenio y sentencia.

Sexto. Error de hecho en la apreciación de la prueba de documento público con infracción del art. 1.218 del Código civil, en relación con los 596, núm. 1.º, de la Ley procesal y 132 de la Hipotecaria.

Séptimo. Infracción, por errónea aplicación, de la regla 5.ª del art. 131 de la Ley Hipotecaria, en relación con el art. 40 del Código civil, 270, 272, 274, 277, 278 y 279 de la Ley de Enjuiciamiento civil y doctrina legal de las sentencias de 30 de octubre de 1928 y 27 de octubre de 1933.

Octavo. Infracción, por errónea aplicación, de la doctrina legal invocada en la sentencia en materia de costas y de los principios de la Ley 8.ª, Título 22 de la Partida 3.ª y de la doctrina establecida en Sentencias de 11 de febrero y 11 de abril de 1900 y 27 de febrero y 30 de marzo de 1932.

Noveno. Error de hecho en la apreciación de la prueba que resulta de documento auténtico al estimar temeraria la conducta del demandante por el hecho de contener errores jurídicos la demanda, ya que en el pleito obran documentos auténticos suficientes para justificar, aunque fuese con error, las peticiones del actor.

CONSIDERANDO: Que son hechos básicos en este pleito, unos indiscutidos y los demás declarados ciertos en la sentencia recurrida, sin adecuada impugnación en el recurso: Primero, que la señora Condesa de A., dueña de una finca, encomendó a los señores del A. y G. la parcelación y venta de la misma, con la facultad de otorgar en nombre de la propietaria las correspondientes escrituras de venta en parcelas, y con el compromiso de entregarles, como retribución por sus servicios, la cantidad que excediese de diez pesetas el pie cuadrado, una vez que ella hiciese efectivo de los compradores el precio total de las ventas; Segundo, que los señores del A. y G. vendieron diferentes parcelas de la finca, y entre ellas dos a don A. B., a razón de 20 y 22 pesetas pie, quedando aplazado el pago de la totalidad del precio, lo que se hizo constar como condición resolutoria en favor de la señora Condesa en la inscripción de la venta de las parcelas; Tercero, que el crédito por precio aplazado fué pospuesto al crédito hipotecario que adquirieron las demandadas, señoras N., por préstamo que hicieron al nuevo dueño de las parcelas, señor B.; Cuarto; que las señoras N. instaron el procedimiento especial sumario para la efectividad de su crédito contra el deudor, señor B., y el procedimiento terminó con la adjudicación de las dos parcelas a las acreedoras, señoras N.; Quinto, que al iniciarse el procedimiento sumario constaba anotada preventivamente la demanda que formularon los señores del A. y G. contra la señora Condesa de A. sobre cumplimiento de lo convenido por ellos en punto a parcelación y venta de la finca, y esta anotación preventiva quedó extinguida por caducidad unos meses después de iniciado el presente pleito, y Sexto, que años después de terminado el procedimiento especial sumario, el señor del A., en nombre propio y como participante en el sobreprecio de las dos parcelas, promovió este pleito contra las señoras N., con la súplica fundamental de que se declarase la nulidad de dicho procedimiento hipotecario, por no haberse hecho saber en forma legal su existencia a la señora Condesa de A., acreedora posterior a las señoras N., por el precio aplazado de las dos parcelas.

CONSIDERANDO: Que estos antecedentes de hecho, en cuanto se refieren al vínculo jurídico creado entre la señora Condesa de A. y los señores del A. y G., perfilan un típico contrato de mandato retribuido, tal como lo define el art. 1.709, en relación con el 1.711 del C. c., pues si de ordinario ofrece esta figura contractual líneas difusas de separación con el contrato de arrendamiento de servicios, resultan claramente diferenciados en el caso de autos, ya que juntamente con la gestión o encargo de parcelación y venta se confirió a los señores del A. y G. la representación de la propiedad del inmueble para otorgar en su nombre las correspondientes escrituras, y este matiz representativo que, a veces, se incorpora al mero mandato no se da en la esfera civil del arrendamiento de servicios.

CONSIDERANDO: Que no cabe atribuir a dicho contrato la calificación jurídica de Sociedad, como propugna el segundo motivo del recurso, porque faltan las características propias de este contrato en los

términos literales y en el espíritu que informa la expresión de voluntad de los contratantes, aparte de que en este pleito no actuó el recurrente en nombre de la supuesta Sociedad, ni en beneficio de ella, sino en nombre y provecho propios, y aparte también de que este tema no ha sido planteado en la instancia, puesto que en ella discutió el recurrente a base de la existencia del mandato, según consta en el hecho segundo, apartado c) de su escrito de réplica, por lo que ofrece en casión los caracteres de una cuestión nueva, no desvirtuada por la doctrina que atribuye a los Tribunales ex officio la calificación jurídica de los contratos, pues compatible con esta doctrina es la de que el juzgador, aun con libertad de apreciaciones jurídicas, no puede alterar la causa de pedir esgrimida en la demanda; de suerte que, aunque se admitiera la existencia de Sociedad, como no se actuó en nombre de ella, ni para ella, se incurriría en vicio de incongruencia si la nulidad de actuaciones solicitada por quien se considera titular único o exclusivo del derecho puesto en ejercicio, se decretase por el concepto distinto de condeño de bienes sociales.

CONSIDERANDO: Que la anotación preventiva de la demanda formulada por los mandatarios contra la señora Condesa de A., carece de virtualidad en el presente pleito, porque con anterioridad a la resolución del mismo había quedado extinguido por caducidad, y aunque se mantuviera viva sería título ineficaz para fundar en él la nulidad del procedimiento hipotecario que se solicitó, no porque se hubiera desconocido la significación jurídica de la anotación como gravamen real en aquel procedimiento, sino por ser viciosa la notificación hecha en el mismo a la señora Condesa, y por igual razón carece también de eficacia la alegación de que el recurrente es acreedor refractario, aparte de que no hay en autos constancia alguna de entregas de dinero que los mandatarios hayan efectuado para mejorar la finca, ni en todo caso constituirían gravamen real sobre la misma, eficaz "erga omne", por no haber sido objeto de la correspondiente anotación preventiva, de acuerdo con lo establecido en los arts. 42, número octavo, 59, 61, 63 y 64 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de las Sentencias de 16 de febrero de 1897 y 10 de febrero de 1904, por lo que, caso de que existiera el crédito refraccionario, gozaría sólo de la preferencia que, frente a otros contra la misma deudora, le conceden los arts. 1922 y 1923 del Código civil.

CONSIDERANDO: Que descartadas las posiciones en que se sitúa el recurrente como socio, acreedor refractario titular de una anotación preventiva de demanda, y descartada también la de cesionario del derecho al cobro directo frente a terceros del sobreprecio obtenido en la primera enajenación, por no existir elemento alguno de prueba de la cesión pretendida, no asiste al demandante otro derecho que el puramente personal derivado del mandato retribuido para reclamar frente a la deudora por este concepto el exceso de precio sobre diez pesetas pie, una vez que por ella haya sido hecho efectivo el cobro de la totalidad en que fueron vendidas las parcelas al señor B., según lo convenido, ejercitando al efecto las acciones que sean procedentes, pero por falta

de legitimación activa y pasiva no puede pretender que su derecho personal sea eficaz frente a tercero; adquirentes de las parcelas en que el procedimiento hipotecario, por carecer de relación jurídica inmediata y directa sobre los bienes enajenados, y además porque las deficiencias que pudiera ofrecer la notificación del procedimiento a la señora Condesa de A., a ésta afectan directamente para poder reclamar ella misma o sus causahabientes la pretendida nulidad de lo actuado, si de modo expreso o tácito no se dió por enterada del procedimiento, subsanando así las deficiencias de la notificación, y sólo remotamente se vislumbra la posibilidad de que el actor, como acreedor personal, impugnándose la validez del procedimiento hipotecario, si mediante confabulación o fraude hubiera tenido la finalidad de privarle de su derecho al percibo del sobreprecio pactado, razones por las que ni son viables los seis primeros motivos del recurso, ni es operante el séptimo.

CONSIDERANDO: Que la expresión "errores jurídicos que la demanda contiene", usada en la sentencia recurrida como fundamento de la temeridad del demandante al promover este pleito, tiene la significación clara de falta de fundamento legal de la pretensión deducida a efectos de imposición de costas, con las que debe pechar no solamente quien litiga maliciosamente sabiendo que "non ha derecho en la cosa que demanda", sino también el que actúa sin "razón derecha", y como, por otra parte, la doctrina jurisprudencial sólo da entrada en casación al pronunciamiento sobre costas en el caso de que se haya infringido una norma legal que manda imponerlas a determinado litigante, es visto que tampoco pueden prosperar los dos últimos motivos del recurso.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 27 MAYO 1950

**Casación por infracción de Ley—interpretación del art. 23 de la Ley Hipotecaria.**

*La doctrina, sentada con reiteración por el Tribunal Supremo, de que no es preciso impugnar el título de la persona cuyo derecho de propiedad se contradice, cuando tienen distinto origen los derechos que se atacan y los alegados por su contradictor, es inaplicable y totalmente ineficaz cuando, habiéndose ejercitado reconvencción, se de estima ésta, no por aquella impugnación incompleta, sino por reconocerse mayor fuerza y valor al derecho que reclama el demandante que al ejercitado por el recurrimiento.*

ANTECEDENTES.—Don J. C. V. formuló ante el Juzgado de Primera Instancia de B., demanda de juicio declarativo de mayor cuantía contra el Ayuntamiento de B., y caución de sus vecinos, solicitando se declarase su derecho de propiedad sobre unas heredades que le pertenecían, la reintegración del pleno dominio de unas partidas de terrenos pertenecientes a las mismas y el derecho de aprovecharlas exclusivamente con sus ganados, condenando a los demandados a abstenerse de realizar acto de domi-

nio o aprovechamiento sobre ellas, restituyendo al actor el importe de las talas y subastas de árboles efectuadas, con indemnización de daños y perjuicios. Alegando en apoyo de sus pretensiones que el Ayuntamiento demandado venía realizando, desde el siglo XIX, actos encaminados a confundir los derechos del actor, a fin de crear un hecho generador de prescripción sobre los terrenos reclamados, exponiendo su derecho de propiedad sobre los mismos, que estaba debidamente inscrito, y manifestando que las usurpaciones cometidas por los demandados derivadas de un deslinde administrativo realizado a fines del siglo pasado, que tuvo lugar sin la presencia del actor, que no fué oído en el mismo ni pudo aportar sus títulos de propiedad, y contra el cual reclamó oportunamente.

Admitida la demanda se confirió traslado de la misma al Ayuntamiento de B. y al señor Abogado del Estado, en representación de la Administración, promoviéndose por éste cuestión de competencia por inhibitoria ante el Juzgado número 2 de Barcelona, accediendo el de B. a la inhibición. Dicho Abogado del Estado formuló la excepción dilatoria de falta de reclamación previa en la vía gubernativa. Instanciada ésta se dictó auto por el Juzgado, no dando lugar a la misma, y, apelada ésta, fué confirmada por la A. de Barcelona.

El Ayuntamiento de B. contestó la demanda alegando que el actor ha faltado al requisito esencial de demostrar que las parcelas de tierra reclamadas y las aprovechadas por el común de vecinos fuesen las mismas, que los aprovechamientos pertenecían a éstos en virtud de un privilegio de abril de 1233, constante en el libro "R." del Ayuntamiento, y, además, resultante del deslinde administrativo practicado, cuya cantidad no había sido pedida por el demandante. Formulada recurrección para que se declarase el derecho de dominio y aprovechamiento del Ayuntamiento sobre los terrenos objeto de la litis, imponiendo al actor silencio y llamamiento perpetuo por sus pretendidos derechos. Igualmente formuló contestación a la demanda, oponiéndose a la misma, el señor Abogado del Estado.

Al evacuar los trámites de réplica y súplica insistieron las partes en sus alegaciones, y practicada la prueba, el Juzgado núm. X de B. dictó sentencia absolviendo a los demandados y declarando que los derechos de dominio y aprovechamiento reclamados correspondían al Ayuntamiento de B. y vecinos de dicha villa. Formulada apelación, la A. de B. dictó otra revocando la anterior y dando lugar a todos los pedimentos de la demanda, salvo el referente a daños y perjuicios, absolviendo al actor de la reconvencción.

Contra esta sentencia el Ayuntamiento de B. interpuso recurso de casación por infracción de Ley.

MOTIVOS.—No se transcriben por referirse a ellos cada uno de los considerandos de la sentencia.

CONSIDERANDO: Que no es de estimar el motivo primero del recurso porque la Audiencia aplica rectamente los arts. 17 y 41 de la Ley Hipotecaria con la redacción que tenían al entablarse el pleito, ya que alcanzan no sólo a los terceros hipotecarios, sino a todos los casos en que se trata de proteger un derecho inscrito, y además no funda esa sentencia su fallo en esos preceptos sino en la eficacia y valor probatorio de los títulos de adquisición y cabrevación y acreditativos de posesión, como la información posesoria inscrita en el Registro presentados por el actor, cuya validez no se impugna, y solamente se opone a ellos en otros motivos del recurso otro título anterior y una prescripción objeto de otro considerando de esta sentencia, y en cuanto al 20 de la misma Ley no hay que examinar su pertinencia, porque se refiere a la práctica de inscripciones, no discu-

tida aquí, y el 35 no ha sido interpretado ni bien ni mal por la sentencia recurrida, porque ha desestimado la prescripción, no por la inscripción registral a que ese artículo atañe, sino por no acreditarse el transcurso del tiempo preciso para ella, según su considerando doce.

CONSIDERANDO: Que la sentencia recurrida no ha cometido el error de derecho de no dar valor a la certificación de la Rodaría aportada a los autos que pretende el motivo segundo del recurso, pues admite su eficacia, pero reconoce, como es justo, que esos derechos de aprovechamiento de leñas, aguas, etc., que constan en ese documento, que fueron otorgados a la villa de S. E. P. de B. y sus vecinos, correspondían en el momento del pleito al actor, por haber sido transmitidos a sus causantes, como recoge acertadamente los considerandos ocho y nueve de la Audiencia.

CONSIDERANDO: Que el motivo tercero del recurso se dirige contra la desestimación que hace el Tribunal *a quo* de la prescripción adquisitiva que alega el Ayuntamiento demandado, y para su examen hay que tratar separadamente el hecho de la posesión que dice que venían disfrutando los vecinos del pueblo desde diez o doce años antes de los deslindes, de la cuestión jurídica de cuál es el momento desde el que debe empezar a contarse el tiempo para esa prescripción, y para la primera hay que tener presente que esa posesión anterior a los deslindes no está admitida, sino denegada por la A. y, por tanto, no puede fundarse en ella el recurso al amparo del número primero del art. 1.692 de la LEC., ni ser estimada por esta Sala, y en cuanto a la otra cuestión, meramente jurídica, de si el principio del término para esa prescripción debe contarse desde los deslindes o desde los amojonamientos, es indiscutible que lo que determina visiblemente hasta dónde se extiende corporalmente cada una de ellas y el derecho de su propietario y cuándo lo hace efectivo materialmente, no es desde que se consigna en un acto esos linderos y extensión material, ni aun fijando los piquetes que dispone el artículo 28 del Reglamento de 17 de mayo de 1865, sino cuando se colocan en los mismos linderos signos tangibles que los fijan o determinan, es decir, desde que se lleva a efecto el amojonamiento, hecho distinto y posterior al deslinde, según los arts. 37 y 38 del Reglamento mencionado y cuya fecha para las fincas discutidas no consta en autos y, por tanto, no puede determinarse si han transcurrido los treinta años de posesión que exige el Usatje Omnes causae.

CONSIDERANDO: Que el motivo cuarto que alega una infracción que no atañe a la acción ejercitada por el actor, sino únicamente a la reconvencción formulada por el Ayuntamiento, y si bien no puede admitirse su tesis de que el artículo 24 de la Ley Hipotecaria vigente, al iniciarse el pleito se refiere solamente a las acciones reivindicatorias y no a las excepciones que se opongan a ellas, porque en este pleito no se ha limitado el Ayuntamiento demandado a oponer una excepción, sino que ha formulado claramente una reconvencción, y es indiscutibles que *reus in exceptionibus actor reputabitur*, es cierta su teoría declarada reiteradamente por este Tribunal Supremo, entre otras sentencias las de 7 de diciembre de 1904, 25 de enero de 1945 y 1.º de diciembre de 1947, de que no es preciso impugnar el título de la persona cuyo derecho de propiedad se

contradice cuando tienen distinto origen los derechos que se atacan y los alegados por su contradictor, pero éste es inaplicable y totalmente ineficaz en el caso de autos, en que la reconvencción se desestima, no por esa impugnación incompleta, sino por reconocer la Audiencia mayor fuerza y valor al derecho que reclama el demandante frente al reconviniente, razonamiento jurídico suficiente para mantener el fallo recurrido.

FALLO.—No ha lugar.

### SENTENCIA 29 MAYO 1950

**Ca:ación por infracción de Ley—órbita de aplicación de la legislación de arrendamientos urbanos.**

*Siendo la legislación de arrendamientos urbanos de carácter restringido y circunstancial, es posible admitir, conforme a reiterada jurisprudencia, que existen cue tiones derivadas de la relación arrendaticia, que caen fuera del ámbito de aquella legislación y deben ser re ueltos con arreglo a las normas sustantivas y procesales establecidas en la legislación civil, común o foral, que les sea de aplicación, si bien este criterio ha de aplicarse con la máxima cautela y la más absoluta y estricta objetividad, para evitar el peligro de que, por viciosas y poco meditadas interpretaciones, se llegue a desvirtuar la adecuada finalidad social que la legislación especial persigue.*

**ANTECEDENTES.**—Los hechos base de la sentencia se encuentran consignados en los primeros Considerandos de la misma, por lo que los omitimos en este lugar.

**MOTIVOS DEL RECURSO.**—Primero. Infracción por interpretación errónea y aplicación indebida del art. 51 de la LEC., del apartado b), art. 5.º; del Decreto de 29 de diciembre de 1931, del art. 14 del mismo Decreto, de la Causa 5.ª, art. 149 de la vigente LAU., del art. 160 y de la décimo tercera disposición transitoria de la misma Ley.

Segundo. Infracción de la doctrina legal contenida en sentencias de 28 de abril y 30 de octubre de 1900, 25 de febrero de 1902, 21 de noviembre de 1905, 30 de enero de 1909, 25 de noviembre de 1926, 2 de febrero de 1942, 23 de junio de 1904 y 2 de febrero de 1928.

Tercero. Omitimos este motivo del recurso por no haber tenido que hacer pronunciamiento sobre él la sentencia.

Cuarto. Infracción de la doctrina legal contenida en las sentencias de 12 de junio de 1944 y 16 de mayo de 1945.

Quinto. Infracción, por falta de aplicación, de los arts. 1.089, 1.254, 1:255, 1.256, 1.258 y, especialmente, del 1.124, todos ellos del Código civil.

**CONSIDERANDO:** Que, como antecedente de hecho, que debe tenerse en cuenta y en que ambos litigantes aparecen conformes, hay que destacar el de que entre el propietario de la casa señalada con el número 6 de la Plaza Mayor de V. y don F. P. B, hoy demandado, se firmó en Burgos, a 22 de febrero de 1938, un contrato de arrendamiento que comprendía el piso tercero de dicha casa, por el precio de 500 pesetas anuales, y también el de la planta baja y primero de la misma, el garaje situado en el



patio y la huerta y casa del hortelano, que ocupá la parte posterior del inmueble, por el precio de 3.000 pesetas anuales, estableciéndose de modo especialísimo el siguiente pacto: "Será de cuenta del señor B. todas las conservaciones y reparaciones y arreglos que la casa exija en las habitaciones que ocupa, así como la limpieza y desatasco de las salidas de aguas sucias que la red general de la casa pueda necesitar, asimismo de las instalaciones eléctricas, agua, baño, calefacción, etc., pues precisamente el arrendado: le entrega la casa en precio reducido para no tener que ocuparse de ninguna obra ni reparaciones", y consiñando además otras convenciones, como la autorización al arrendatario para subarrendar lo arrendado a familias por temporadas, percibiendo el propietario un tanto por ciento del precio obtenido en el subarriendo; modificando el alquiler del piso tercero si el arrendatario de plazara para dormir en él a gente de la fonda que el arrendatario tiene establecida en otro inmueble de la misma Plaza Mayor, pero con prohibición absoluta, so pena de rescisión, de utilizar la planta baja de la casa en plan de comedor de fonda o café, sin consentimiento expreso del dueño, configurándose por estas especiales cláusulas un contrato de arrendamiento de finca urbana en el que son de notar características de muy acusada diferenciación de los corrientemente convenidos para arrendar un local determinado a vivienda y a un local de negocio.

CONSIDERANDO: Que el actor ha promovido este litigio imputando el incumplimiento de condiciones esenciales del contrato y con invocación de normas sustantivas de la legislación civil común y utilizando asimismo el cauce procesal ordinario, pretende la resolución de la referida convención contractual con la consecuencia obligada del desahucio del arrendatario demandado; pero en el trámite de apelación al que siguiendo la vía procesal expresada se llegó, la Sala de lo Civil de la Audiencia de Burgos dictó la resolución de que se recurre, para fundamentar la cual se arguye que la acción que el demandante ejercita se halla sometida a las prescripciones cuantitativas y adjetivas de la legislación especial sobre arrendamientos urbanos y considera que, como con arreglo a las mentadas normas procesales carece, en aquel momento, dicho Tribunal de instancia de competencia para conocer de la materia que se somete a su examen, debe declarar de oficio su incompetencia y abstenerse de entrar en el estudio del fondo, previniendo a las partes que usen de su derecho ante quien y como corresponda, y para impugnar esta resolución formula el actor su recurso con apoyo en los números sexto y primero del artículo 1.692 de la Ley procesal civil, por entender que, según viene sosteniendo en el pleito, sus pretensiones caen fuera del ámbito en que tiene su aplicación la legislación especial, y por ello debió conocer de ellas el Tribunal *a quo*, con lo que la cuestión que concretamente suscita es la de discernir si al ejercitarse una acción derivada de la relación arrendaticia urbana son siempre de aplicación los preceptos que integran la legislación especial sobre esta materia. con exclusión de las normas generales comunes, reguladoras de las obligaciones y las específicas del contrato de arrendamiento, o, por el contrario, cabe estimar delimitada la órbita de aplicación de la legis-

lación especial, continuando subsistentes para otros casos y circunstancias de singular contenido las dos posiciones aludidas del Derecho civil consignadas en el Código y su ley adjetiva.

CONSIDERANDO: Que la legislación especial sobre arrendamientos urbanos, dictada en su principio para amparar el derecho de los inquilinos en cuanto a la prórroga del contrato y la regulación del precio de mismo, que fueron los dos fundamentos cardinales en que fijó la razón de su promulgación, para contrarrestar el problema de índole social que la escasez de viviendas angustiosamente planteaba, y ampliada en su actual vigencia a otras relaciones jurídicas derivadas y aun complementarias de aquellas primeras finalidades, fué considerada desde el primer momento como una ordenación de a'cance restringido y circunstancial, sin que cupiere entenderla, precisamente en atención a su carácter especial, a casos y situaciones que en ella no estuvieren concreta y determinadamente regulados; por ello durante la vigencia de los Decretos de 29 de diciembre de 1931 y 21 de enero de 1936, y aun rigiendo ya la nueva Ley articulada de 3 de abril de 1947, se estimó por la jurisprudencia que era posible admitir que existen cuestiones derivadas de la relación arrendaticia que, bien por la singularidad de los pactos establecidos en el contrato lícitamente a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.255 del Código civil y que por exigencias legales han de ser respetados, ya porque la acción que se ejercita no tenga su apoyo en los derechos reconocidos en las normas especiales—y a esto apunta el artículo 181 de la vigente ley reformada de 21 de abril de 1949—, caen fuera del ámbito de aquellas disposiciones y deben ser resueltos con arreglo a las normas sustantivas y procesales establecidas en la legislación civil común o foral que les sea aplicable respectivamente. criterio que se exteriorizó en varias sentencias, entre ellas las de 3 de julio de 1941, 12 de junio de 1944, 16 de mayo de 1945 y 17 de abril de 1948, si bien ha de precaverse que la aplicación de este criterio deberá efectuarse con la máxima cautela y la más absoluta y estricta objetividad para evitar el peligro de que, por viciosas y poco meditadas interpretaciones, se llegue a desvirtuar la elevada finalidad social que la Ley especial persigue.

CONSIDERANDO: Que la naturaleza y características de las convenciones consignadas en el contrato que ha dado origen a este litigio, lícitamente establecidas y libremente consentidas por ambas partes contratantes, revelan claramente que el contrato de 28 de febrero de 1938 no es de arrendamiento simple y corriente, sino que aparece investido de una complejidad que determina que no puede ser incluido en todos sus aspectos en el régimen jurídico sobre inquilinatos vigente al tiempo de concertarse —Decreto de 29 de diciembre de 1931, que contempla la relación arrendaticia únicamente en cuanto no rebasa los bordes del normal y estricto contrato de arrendamiento de viviendas, por lo cual ejercitándose en el litigio, con los trámites de pleito ordinario de mayor cuantía, la acción resolutoria del contrato por incumplimiento de la cláusula esencial del mismo, cual es la obligación del arrendatario de realizar las obras de conservación y reparación necesarias, que no es el supuesto del primer párrafo

del apartado b) del artículo 5.º del aludido Decreto de 29 de diciembre de 1931—ni debe confundirse con la responsabilidad que resulta de los artículos 1.563 y 1.564 del Código civil, porque esta es de carácter general en el contrato arrendaticio, y en el que se discute fué expresamente pactada con manifiesta influencia de su estipulación en la moderación del precio convenido del arriendo, es indudable que, por rebasar el caso la delimitada órbita de la legislación especial vigente en aquel entonces, debieron ser aplicadas para ejercitarlo las normas de derecho común, tanto al sustanciarse la demanda como después de establecerse la apelación, pues si bien al tener lugar este trámite se hallaba ya en vigor la nueva Ley de arrendamientos urbanos, esta no pudo tener influencia en el pleito, toda vez que los hechos originarios del mismo acaecieron antes de su vigencia, e igualmente quedó establecida la *litis contestatio* respecto de la cual sólo serían aplicables por el principio de irretroactividad las normas legales que hubieran debido serlo, a la sazón, según da a entender la doctrina de esta Sala, expuesta en sus sentencias de 22 de marzo y 14 y 28 de mayo de 1948, resultando de lo que antecede que al abstenerse en la revocación recurrida el Tribunal *a quo* de conocer de la apelación ante él planteada, alegando su incompetencia por estimar que se trataba de materia sometida a la legislación especial, con notoria falta de lógica, porque sosteniendo tal criterio debió suscitar el ampliamento de lo prevenido en las disposiciones transitorias 16 y, en su caso, la 17 de la nueva ordenación arrendaticia, en que fundaba su declarada incompetencia, incurrió en las infracciones que se acusan en los motivos primero, segundo, cuarto y quinto del recurso, que deben ser por ello estimados.

CONSIDERANDO: Que la estimación de los motivos antes aludidos releva de entrar en el estudio del motivo tercero.

FALLO.—Ha lugar.

#### SENTENCIA 2 JUNIO 1950

**Competencia—compraventa mercantil—dónde ha de entenderse entregada la mercancía.**

*Las mercancías transportadas por ferrocarril desde el lugar donde tiene su establecimiento mercantil el vendedor han de entenderse entregadas en éste, conforme a reiterada jurisprudencia, si no consta por cuenta de quien se hizo el transporte. El Juez de dicho lugar es competente para conocer de la acción personal ejercitada a fin de obtener el pago de la mercancía, si no media pacto de sumisión expresa a Juez determinado.*

## SENTENCIA 2 JUNIO 1950

## Arrendamientos urbanos—injusticia notoria.

*La apreciación conjunta de la prueba, verificada por la Sala sentenciadora, no es obstáculo para la estimación del error manifiesto en que ésta pueda haber incurrido, tratándose de un recurso de injusticia notoria, ya que la jurisprudencia de la Sala en sentido contrario únicamente es aplicable al recurso de casación por infracción de ley.*

## Arrendamientos urbanos—retracto arrendaticio.

*La facultad de retraer arranca, conforme a reiterada jurisprudencia, no de la perfección del contrato de compraventa, sino de la consumación del mismo, y si bien tratándose de contrato verificado por personas carentes de representación estos se consideran realizados con efecto retroactivo, al ser ratificados por el representado, a menos que el otro contratante haya retirado su aceptación, tal retroactividad sólo afecta a las partes del contrato, no a los terceros, a quienes la ley reconoce un derecho dependiente de la consumación de éste, que no puede ser enervado por actos extraños al mismo, máxime si este derecho es el de retracto establecido a favor del inquilino en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, dada la finalidad social de esta Ley, que implica la interpretación extensiva de aquellas disposiciones favorables al inquilino y que tienden a facilitar su acceso a la propiedad.*

**ANTECEDENTES.**—Como los hechos base de la sentencia se mantienen recogidos en los considerandos que se transcriben, los omitimos en este lugar.

**MOTIVOS DEL RECURSO.**—Primero. Incidir en manifiesto error, tanto el Juzgado de Primera Instancia como la Audiencia, según evidencia la prueba documental obrante en autos, al estimar probados el cobro de rentas y el pago de impuestos por el recurrido a partir de la fecha de celebración del primer contrato de compraventa.

Segundo. Infracción de los arts. 63 y 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, interpretados extensivamente por la sentencia de 27 de noviembre de 1947, en relación con los arts. 205, 269, 1.259 y 1.261 del Código civil.

Tercero. Infracción de los arts. 63 y 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en relación con los primeros párrafos de los arts. 4 y 272 del Código civil.

Cuarto. Infracción de los arts. 63 y 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en relación con los 609, párr. 2.º; 1.095 y 1.462 del Código civil.

**CONSIDERANDO:** Que como hechos que deben tenerse presentes para resolver las cuestiones planteadas en el recurso hay que dejar sentados los siguientes: Don F. C., tutor del menor a la sazón don J. S., aparece vendiendo, en representación de éste, la finca de que es inquilino el demandante, don F. G., o don L. E., por documento privado que lleva la fecha de 9 de abril de 1945, en precio de 17.500 pesetas, haciéndose constar en el mismo que se ofreció la venta al demandante, quién, según tal documento, en que éste no intervino, manifestó estaría dispuesto a comprar la finca en 12.000

pesetas y que la escritura de transmisión se haría una vez llegado el pupilo a la mayor edad, no verificándose antes en evitación de trámites y gastos y, finalmente, que desde esta fecha cobra la renta el comprador y asimismo corren de su cuenta los impuestos de todas clases; que en dicho documento aparece una diligencia de la misma fecha suscrita por el Juez municipal en la que se hace constar que el documento fué presentado a los efectos de la Ley de Timbre, si bien no lo fué ante la oficina liquidadora del Impuesto de Derechos Reales hasta 30 de octubre de 1947; que en 24 de junio de 1946 el comprador y demandado E., citó al demandante G. para que le reconociera como dueño de la finca y la desalojara por necesitarla para sí, sin indicarle nada sobre las circunstancias de la compra, respondiendo G. que una vez le justificara su derecho se lo reconocería; en 27 de octubre de 1947, don J. S., llegado a la mayor edad, otorga escritura pública de venta de la casa en cuestión a favor de E., en la que se manifiesta ratificar la llevada a cabo por su tutor en el mencionado documento privado, haciendo constar que, "por tanto, queda transmitida por él, J. S., la propiedad de la casa y el señor E. dueño de la misma", y que en 20 de marzo de 1948 éste último cita de conciliación a G., con idéntica petición, pero concretando la fecha de la venta, lo que no hizo anteriormente.

**CONSIDERANDO:** Que la sentencia de instancia absolutoria de la demanda de retracto deducida por el actor con la base de los artículos 63 y 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que otorgan al inquilino el derecho de retracto en caso de venta realizada a partir de 1.º de enero de 1947, estima como probados por apreciación conjunta de la prueba: A) Que el demandante en cuestión tuvo conocimiento de la venta con anterioridad a la vigencia de la Ley citada, y B) Que la finca vendida fué transmitida al comprador antes de la expresada fecha, no obstante no haberse otorgado la escritura pública de venta hasta 20 de octubre de 1947, lo que deduce señaladamente de obrar en poder del comprador los recibos de contribución de la finca en cuestión y una factura de obras realizadas en la finca para éste y reconocida en probatorio por el testigo de quien emana.

**CONSIDERANDO:** Que, prescindiendo de que el reconocimiento afirmado por la Sala no puede estimarse fuera el detallado y completo de las condiciones de la venta, requerido para ejercitar el retracto y de que no puede referirse tampoco a que el actor hubiera tenido conocimiento de la comunicación de la venta, sino, a lo sumo, del otorgamiento del documento privado de que se ha hecho mérito, hay que examinar si al apreciar que en la expresada fecha del año 1945 tuvo lugar la consumación de la venta, no obstante la carencia de escritura pública, equivalente a la entrega de la cosa vendida, conforme al artículo 1.462 del Código civil, a menos de que se demostrara lo contrario, incurrió la Sala en manifiesto error en la apreciación de la prueba demostrada por la documental obrante en autos a que se refiere el número cuarto del artículo 183 de la citada Ley.

**CONSIDERANDO:** Que, partiendo del principio de que la apreciación conjunta de la prueba verificada por la Sala sentenciadora no es obstáculo para la estimación del error manifiesto en que ésta puede haber incurrido, porque no en el presente un recurso de casación por infracción de

Ley, único al que es aplicable la jurisprudencia de esta Sala en sentido contrario, sino un recurso de injusticia notoria, es indudable la equivocación padecida por el Juzgador al estimar que la consumación de la venta se operó con anterioridad a la vigencia de la expresada Ley, en primer lugar porque del documento privado de venta no se deduce que hubo entrega de la finca desde el momento en que habla en él de una futura escritura de transmisión, y tampoco se dice que hayan cobrado las rentas, sino más bien se deduce de sus términos que se cobrarán en lo futuro, y en cuanto a los recibos presentados por el demandado es de notar que no van a nombre de éste, sino de otras personas, pudieran haberlos recibido del vendedor con anterioridad a su presentación, evidenciando a mayor abundamiento el error sufrido la carta del tutor del menor, dueño del inmueble y que suscribe, atribuyéndose la reformatión de éste al demandante, carta que figura al folio 85 de autos y esté fechada unos meses después del contrato privado de compraventa y en la que dicho tutor, que aparece como vendedor, se refiere, dirigiéndose al inquilino como tal a obras que habrían de realizarse en la casa, lo que evidencia no salió la finca del poder de su anterior dueño, siendo de notar además que el auto conciliatorio celebrado por el comprador contra el antiguo inquilino en marzo de 1948, pone de relieve que las rentas no se pagaban al comprador, ya que éste la demanda para que le satisfaga las rentas que "pagaba a persona alguna".

CONSIDERANDO: Que todo ello pone de relieve que la consumación del contrato de venta contra lo afirmado por la Sala no tuvo lugar hasta que se otorgó la escritura pública por el dueño de la finca, en 20 de octubre de 1947, llegado ya aquél a la mayor edad, como terminantemente se consigna en la misma al decir que "por tanto queda transmitida por el J. S. la propiedad de la casa y el señor E., dueño de la misma". Y como quiera que, sea cual fuere, el conocimiento que del documento privado pudiera tener el retrayente, conocimiento inoperante, porque el derecho de retracto no estaba reconocido en aquel entonces, es manifiesto que legalmente para el inquilino no puede existir la venta hasta el otorgamiento de la escritura pública de ratificación de la venta en plena vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuyos artículos 63 y 94 reconocen a aquél los derechos de tanteo y retracto.

CONSIDERANDO: Que la facultad de retracto por punto general y conforme a reiterada jurisprudencia de esta Sala arranca no de la perfección del contrato de compraventa, sino de su consumación, y este sentido, que es, además, el literal, ha de darse a la expresión del art. 63, "ventas realizadas a partir de primero de enero de 1947", sin que ello obste lo dispuesto en el art. 1.249 del C. c., puesto que si bien los contratos verificados por personas ausentes de representación, se consideran revalidados con efecto retroactivo al ser ratificados por el representado, al tener en este caso, una vez llegado a la mayor edad, a no ser que el otro contratante haya retirado su aceptación, tal retroactividad afecta sólo a las partes en el contrato, pero no a los terceros a quienes la Ley reconoce un derecho dependiente de la consumación de éste, acontecen con el demandado en este

caso, y que no puede ser anulado por actor extraño el mismo; máxime si se tiene en cuenta la finalidad social de la Ley que implica la interpretación extensiva de las disposiciones favorables al inquilino al facilitar su acceso a la propiedad, procediendo por todas estas razones estima la infracción denunciada en el recurso de los arts. 63 y 94 de la expresada Ley.

CONSIDERANDO: Que la demanda en cuestión ha sido presentada dentro del plazo marcado en el segundo de los citados artículos, aparece consignado el precio y contraído el compromiso a que se refiere el art. 65 de la misma.

CONSIDERANDO: Que por las procedentes razones puede estimar el recurso y dar lugar a la demanda con imposición al demandado de las costas de primera instancia, pero sin hacer expresa condena en las causadas en la Audiencia y en este Tribunal.

FALLO.—Ha lugar.

#### SENTENCIA 2 JUNIO 1950

Casación—infracción de ley: error de hecho.

*Para el éxito del recurso de casación, fundado en el error de hecho que autoriza el núm. 7.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, es requisito indispensable, no sólo la cita de los documentos auténticos a que tal precepto hace referencia, sino, además, que, de su texto, aparezca, con toda claridad, lo contrario de lo que en la sentencia se afirma como base esencial del fallo, en términos que se patentice la equivocación padecida por el juzgador.*

ANTECEDENTES.—Solicitada la declaración de concurso de acreedores y opuesto a esta declaración el concursado por existir bienes sobrantes a los embargados en las ejecuciones, se dejó sin efecto dicha declaración. Apelada y confirmada la sentencia, formalizado recurso de casación por infracción de ley al amparo de los números 1.º y 7.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, no se da lugar por los siguientes Considerandos:

CONSIDERANDO: Que para el éxito del recurso de casación, fundado en el error de hecho que autoriza el número 7.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, es requisito indispensable, no sólo la cita de los documentos auténticos a que tal precepto hace referencia, sino, además, que, de su texto, aparezca, con toda claridad, lo contrario de lo que en la sentencia se afirma como base esencial del fallo, en términos que se patentice la equivocación padecida por el juzgador.

CONSIDERANDO: Que declarado por la Sala sentenciadora, por la apreciación conjunta de cuantos elementos probatorios se aportaron a la litis, que no concurre en el supuesto de autos el requisito exigido por el número 2.º del artículo 1.158 de la citada Ley, es llano que no pueden prosperar los dos recursos interpuestos contra el fallo de instancia—funda-

mentalmente idénticos en su motivación—, porque de los documentos que se citan como auténticos no se evidencia el error que a aquél se atribuye, por cuanto a este fin no basta aseverar, vaga y genéricamente, que, de todos los testimonios o certificaciones unidas a los autos, se infiere que en las ejecuciones a que se refieren no se encontraran bienes bastantes a cubrir las cantidades reclamadas, ya que para que este Tribunal pueda contrastar y reconocer la equivocación del juzgador es preciso señalar concretamente en cual de las ejecuciones no se hallaron bienes libres de traba, y como quiera que no se hace así, y que, por virtud de las consignaciones hechas y las subastas celebradas fueron unas ejecuciones canceladas y asignadas a otras las cantidades sobrantes de ejecuciones y subastas anteriores, existiendo, al propio tiempo, bienes inventariados en el juicio universal, tasados pericialmente en 22.957 pesetas, sin que se haya tampoco evidenciado que no se encontraran bienes libres de responsabilidad para cubrir la cantidad reclamada por el recurrente que promovió el concurso, es visto que procede desestimar los motivos en que se apoyan los dos recursos y declarar no haber lugar a los mismos.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 2 JUNIO 1950

Competencia—acción personal—competencia mercantil.

*No negada la existencia del contrato, no apareciendo tampoco que se hubiere designado lugar de cumplimiento de la obligación, ni contando el de entrega de la mercancías, se presume entregada ésta en el establecimiento mercantil del vendedor con arreglo a reiterada jurisprudencia de esta Sala.*

#### SENTENCIA 12 JUNIO 1950

Arrendamientos urbanos—excepciones a la prórroga por derribo de la finca.

*La causa segunda del art. 76 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, mediante la cual puede el arrendador negar la prórroga del contrato por proyectar el derribo de la finca, no requiere más requisitos que los establecidos en los apartados a) y b) del art. 102 de la Ley expresada, no siendo necesario que aquél concrete las circunstancias relativas a las características de la construcción de planos, proyectos y presupuestos de las obras, si tiene hecho el acopio de los materiales, ni tampoco que señale las probables rentas de los pisos, ni haga ofrecimiento alguno sobre plazos de demolición y edificación.*

CONSIDERANDO: Que al principio general de la prórroga de los contratos obligatoria para el arrendador, proclamado por la LAU. en su artículo 70, establece la propia Ley dos excepciones, la segunda de las cuales tiene



lugar cuando el arrendador proyecta el derribo de la finca para edificar otra que cuente, cuando menos, con un tercio más de las viviendas que en ella hubiere y una como mínimo si nos las hubiese en el edificio que se pretende derribar, habiéndose determinado por el artículo 102 de la Ley aludida, los requisitos necesarios para que dicha causa de excepción pueda tener efectividad, que son: a) Que el arrendador, con un año de antelación, cuando menos, a la fecha en que proponga derruir el inmueble, notifique de manera solemne al Gobernador Civil de la provincia el compromiso que adquiere de edificar de modo que la nueva finca cuente, al menos, con una tercera parte más del número de viviendas de que dispone aquél, respetando al propio tiempo el número de locales de negocio, si en el inmueble a derruir los hubiere. b) Que también con un año de anticipación, por lo menos, al día en que proyecte iniciar la demolición, el arrendador notifique su propósito, por conducto actuarial, a todos los arrendatarios del inmueble, bien lo sean de viviendas o de locales de negocio, manifestándoles que ha contraído el compromiso a que se refiere el párrafo anterior, y el cumplimiento por el arrendador de tales requisitos, que son los únicos que cita esenciales, señala el texto últimamente citado, no ha sido objeto de discusión y, en consecuencia, se desprende de la sentencia objeto del recurso.

CONSIDERANDO: Que contraído por el arrendador el compromiso de edificar en la forma que ha quedado expuesta, los Gobernadores Civiles, previos los asesoramientos que estime oportunos, dice el artículo 115 de la repetida Ley, y atendiendo a las circunstancias que en dicho precepto se expresan, concederán o denegarán, sin ulterior recurso, la autorización para la demolición del inmueble, autorizando que en el presente caso fué otorgada, y si bien el párrafo primero de dicho artículo previene que tal autorización, cuando se conceda, no prejuzgará la procedencia de la acción ejercitada al amparo de la causa segunda de excepción a la prórroga del artículo 76, tal texto sólo cabe entenderlo en el sentido de que son los Tribunales los únicos a quienes incumbe resolver en definitiva, sobre la procedencia de la reclamación, que solamente cabrá rechazar cuando, no obstante la autorización del Gobernador Civil, resulta que no se han cumplido los demás requisitos legales o se demuestre claramente que el proyecto de derribo es ficticio o encubre propósitos contrarios a la finalidad perseguida por la Ley.

CONSIDERANDO: Que según la Sala sentenciadora, la única justificación existente en autos sobre las circunstancias invocadas para alcanzar la autorización de la demolición del edificio de que se trata en la solicitud dirigida por el demandante al Gobernador Civil, en la que se consigna el ofrecimiento de construir un inmueble con tres viviendas más sobre la actual y el local de negocio existente y de modernizar los distintos servicios y la parte estética o arquitectónica, pero aparte de tal ofrecimiento, dice la Sala, no hay en esa solicitud característica alguna referente a la construcción ni planos o proyectos del inmueble, ni acopio de materiales, ni indicación de probables ventas de los pisos resultantes, ni prueba sobre la capacidad económica del constructor, ni presupuesto de obras, ni

ofrecimiento de plazos de demolición y de edificación y la falta de tales elementos, que revelarían el propósito real de la construcción, no solamente se dió al iniciarse el expediente con la solicitud al Gobernador Civil, sino que persistió después de otorgada la autorización para la demolición, de todo lo cual deduce la sentencia recurrida la inexistencia por parte del actor de un propósito real y verdadero de edificar inmediatamente, pero las circunstancias relativas a las características de la construcción concretadas en los planos y proyectos del inmueble y presupuesto de la obra, como la referente al acopio de materiales, suponen desembolsos considerables para el propietario y no puede exigírsele que los realice cuando no tiene todavía la certeza de que su pretensión haya de prosperar, así como tampoco que señale las probables rentas de los pisos que resulten, las cuales sólo pueden determinarse después de edificar la finca y conocerse el capital invertido en la reconstrucción, como se deduce de lo prevenido en el artículo 108 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, no siendo indispensable tampoco que el propietario haga ofrecimiento alguno sobre plazos de demolición y edificación, porque el plazo para iniciar la demolición lo señala la Ley citada en su artículo 103 y el de la edificación no lo establece, y en cuanto a la prueba de la capacidad económica del propietario para reconstruir tampoco puede exigírsele al tiempo de formular la solicitud dadas las posibilidades que puede tener para adquirirla antes de iniciarse las obras, de todo lo cual se deduce que no siendo las circunstancias a que la sentencia recurrida se refiere requisitos necesarios para que proceda la causa segunda de excepción a la prórroga conforme al artículo 102 de la ley citada, que sólo exige los prevenidos en sus apartados a) y b), que aquí resultan cumplidos, y no pudiendo deducirse lógicamente de dichas circunstancias la falta de propósito real y verdadero por parte del propietario de edificar el inmueble por no existir un enlace preciso y directo entre dichas circunstancias y el hecho que se trata de deducir, resulta evidente que la Sala sentenciadora ha incidido en la infracción del artículo 102 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que se denuncia en el recurso, siendo innecesario examinar el resto de las infracciones de los preceptos legales que se señalan, así como el manifiesto error en la apreciación de la prueba que también se denuncia.

CONSIDERANDO: Que conforme al artículo 149, número 10, de la Ley de Arrendamientos Urbanos son causas de resolución el contrato de arrendamiento urbano, lo sea de vivienda o de local de negocio, a instancia del arrendador, el darse alguna de las excepciones a la prórroga que dicha ley establece en su capítulo octavo, una de las cuales es el proyecto de derribo de la finca a que se refiere el artículo 76 de dicha ley en su número segundo.

FALLO.—Ha lugar.

## SENTENCIA 12 JUNIO 1950

Casación por infracción de ley—error en la apreciación de la prueba.

*La no impugnación de las aseveraciones de hecho en la forma prevenida en el art. 1.692 de la Ley procesal, hace inestimable el recurso.*

## SENTENCIA 13 JUNIO 1950

Alimentos provisionales (1).

CONSIDERANDO: Que el recurso, en su único motivo, se funda en la infracción por violación e interpretación errónea de los artículos 148 y 151 del Código civil en relación con los 1.615 y 1.617 de la Ley de Enjuiciamiento civil y de las sentencias de esta Sala de 30 de junio de 1885, 26 de octubre de 1897 y 18 de abril de 1913, en cuanto los citados textos legales establecen la obligación de pagar los alimentos provisionales concedidos judicialmente, teniendo los devengados y no satisfechos el carácter de un crédito definitivo contra el obligado a satisfacerlos, y en cuanto en las resoluciones aludidas se declara que las sentencias en que se conceden alimentos provisionales tienen carácter ejecutivo y cualquiera que sea la reducción que sufran en la sentencia de apelación ésta no puede tener efecto retroactivo, pero si bien tales principios son ciertos, no es menos cierto que los preceptos legales citados y la jurisprudencia de ellos derivada descansa en el supuesto de que el reclamante tenga el carácter de alimentista, y sobre tal base el aumento o reducción de la pensión alimenticia declarada por la sentencia de apelación dictada en el juicio de alimentos provisionales no puede afectar a la declarada por la de primera instancia ni la dictada en el juicio de alimentos definitivos puede tener efecto retroactivo sobre la pronunciada en el juicio de alimentos provisionales para reducir o aumentar los ya devengados, pero en el caso presente tal condición de alimentista por parte del recurrente no existe, porque con anterioridad al juicio de alimentos provisionales promovido por su representación legal se había instado por la propia representación otro juicio solicitando se declarase que el recurrente era hijo natural de don J. B. y tenía derecho a los beneficios que a los de su clase atribuye el artículo 134 del Código civil, juicio que terminó por sentencia firme en que si bien se declaró al recurrente hijo natural de don J. B. y se le reconoció el derecho a usar el apellido paterno, no se hizo pronunciamiento relativo al pretendido derecho de alimentos, por haber quedado extinguido tal derecho por fallecimiento del padre natural, y como tal sentencia hubiera quedado firme, esta Sala, por la pronunciada en 11 de julio de 1942 en el recurso de casación por infracción de ley derivado del juicio de alimentos provisionales aludido, estimó la cosa juzgada,

(1) La sentencia dictada no contiene doctrina de interés.

casando la sentencia recurrida, y, como consecuencia, desestimó la demanda de alimentos provisionales promovida por la representación legal del recurrente, de todo lo cual resulta que éste no tuvo en ningún momento la condición de alimentista, y por ello procede la desestimación del recurso.

### SENTENCIA 13 JUNIO 1950

**Arrendamientos urbanos—recurso de injusticia notoria por error en la apreciación de la prueba.**

*Según el art. 173 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, para que el error en la apreciación de la prueba sea causa en la que pueda fundarse el recurso de injusticia notoria ha de ser "manifiesto", es decir, descubierto, patente, claro.*

**Arrendamientos urbanos—derechos renunciables: lo es el de revisar la renta en los locales de negocio.**

*Prestando en el contrato de arrendamiento el consentimiento expreso al pago de la renta fijada en el contrato, tal consentimiento implica la renuncia que hubiera podido tener el arrendatario a la reducción de la renta.*

CONSIDERANDO: Que, según el artículo 173 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, para que el error en la apreciación de la prueba sea causa en la que pueda fundarse el recurso de injusticia notoria ha de ser "manifiesto", es decir, descubierto, patente, claro, calificaciones que no merece el atribuido a la sentencia recurrida, mediante una interpretación particular del recurrente, de certificaciones obrantes en autos, fundada en hipótesis sobre la fecha de la revisión catastral; sobre el tiempo en que fué hecha; sobre si retrotrajera a tiempo anterior y razones de la supuesta retroacción, supuestos todos ellos cuya demostración tuvo lugar en el pleito, pero inadmisibles sin ella en el recurso para fundarle en error que, como se ha dicho, exige la ley que sea *manifiesto*, lo que impide dar lugar al recurso por su primera causa, y también los de la segunda, alegada y fundada como consecuencia de la declaración del supuesto error rechazado.

CONSIDERANDO: Que prestado por don S. A. R., en el contrato de arrendamiento con doña M. H. G., su consentimiento expreso al pago de la renta fijada en dicho contrato, tal consentimiento implica su renuncia al supuesto derecho que su antecesor en el arrendamiento y él mismo, como sucesor, hubieran podido tener a la reducción de la renta, y como esta renuncia está autorizada para los arrendatarios de locales de negocio (caso de autos) por el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, carece de fundamento la causa tercera del recurso, improcedente por la misma.

## SENTENCIA 16 JUNIO 1950

**Principio de prueba por escrito para resolver una competencia.**

*El contrato firmado por el vendedor que el comprador presenta con la demanda constituye, aunque aquél haya negado el contrato, un principio de prueba por escrito a los efectos de resolver una competencia.*

## SENTENCIA 19 JUNIO 1950

**Arrendamientos urbanos—recurso de injusticia por quebrantamiento de forma.**

*Para que pueda prosperar el recurso por quebrantamiento de forma, es necesario formular la oportuna propuesta.*

ANTECEDENTES.—Seguido juicio de cognición en materia de arrendamientos urbanos, al ser apelada la sentencia se alegó que el poder presentado por el procurador de la demandada no estaba bastantado, resolviéndose el recurso de injusticia por quebrantamiento de forma por los siguientes Considerandos:

CONSIDERANDO: Que la actual recurrente consintió, sin formular contra ella recurso oposición ni protesta alguna, la providencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia en 7 de agosto de 1948, en lo que se tuvo por personada y parte en la apelación a la entonces apelante doña M. S. M., representada por el procurador don V. M. R., puesto que en dicha providencia se señaló día para la "celebración de la vista" y se mandó citar a las partes para la vista señalada.

CONSIDERANDO: Que consentida, como se ha dicho, la resolución indicada, en la que, caso de haberla, por ser insuficiente o ilegal el poder con que se acreditaba tal representación, se hubiese cometido la infracción de forma denunciada como causa del recurso, fué extemporánea la petición de que se declarase firme la sentencia, por no estar bastantado el poder del procurador de la apelante, petición formulada en el acto de la comparecencia, fecha 11 de octubre siguiente, posterior en más de dos meses a aquella providencia consentida, y en consecuencia resulta improcedente el actual recurso, por su única causa.

FALLO.—No ha lugar.

## SENTENCIA 22 JUNIO 1950

**Interpretación de los contratos de seguros.**

*Se puede ir incluso contra el sentido claro e inequívoco de las palabras cuando las circunstancias especiales del caso llevaron a estimar que no está comprendido en la mente y la intención del legislador.*

**Incongruencia**

*No puede constituir incongruencia otorgar parte de lo que se pide.*

ANTECEDENTES.—En fecha 26 de julio de 1944 fué suscrita una póliza de seguro contra incendios entre la Sociedad "L. P. H." e "I.", firma comercial de don P. P. S. y don J. R. P., valedera durante cuatro meses por 300.000 pesetas, y 960.000 pesetas durante dos meses, a contar desde el 27 de julio de dicho año, para asegurar las existencias de orejones depositados en un edificio de sólida construcción propiedad de don C. B., situado en el pueblo de La Alberca, provincia de Murcia, comenzando a regir el seguro hecho por dos meses y de aumento sobre las 300.000 pesetas desde las doce horas del 27 de julio hasta igual hora de 27 de septiembre de 1944.

El 17 de agosto de 1944 se produjo un incendio en el almacén donde se encontraba la mercancía amparada por la póliza en cuestión, y aunque se procedió con la diligencia que el caso requería, sólo se consiguió dominar el incendio al cabo de bastante tiempo, sin haber podido evitar cuantiosos daños que se produjeron.

A su vez, el Sr. B., como dueño del almacén, tenía una póliza cubriendo las mercancías almacenadas concertadas con la Compañía de Seguros "L. C."

Puesto el siniestro en conocimiento de la Compañía, y también enterada por el Sr. B. del otro seguro existente con "L. C.", el inspector de "L. P. H." que había intervenido en el reconocimiento del siniestro manifestó al Sr. P. que, según su opinión, era "L. C." la que debía indemnizar en primer lugar, y que "L. P. H." estaba dispuesta a completar la diferencia que existiese entre la indemnización que diera "L. C." y el importe real de los daños. Posteriormente se entrevistó el Sr. P. con el jefe del Ramo de incendios de "L. P. H.", de quien recibió las mismas explicaciones e idénticas seguridades respecto de los buenos propósitos de "L. P. H." que había recibido de dicho inspector. Conocida la cantidad que "L. C." estaba dispuesta a abonar por la póliza suscrita por el Sr. B., y no cubriendo ni con mucho la realidad de los daños, los señores P. y R. P. se dirigieron a "L. P. H." por carta certificada, a la que contestó esta Compañía eximiéndose del pago del siniestro, sin indicar las causas.

Por lo cual fué presentada la demanda de juicio declarativo de mayor cuantía sobre reclamación de cantidad ante el Juzgado de Primera Instancia de esta capital, por reparto el número uno por los señores P. y R. P. contra la Compañía de Seguros "L. P. H."

Fué dictada sentencia condenando a la Sociedad demandada a indemnizar a los demandantes el importe de los daños sufridos a consecuencia del siniestro acaecido en agosto de 1944, en lo que no hubiera sido satisfecho por el mismo concepto por la Compañía de Seguros "L. C.", todos cuyos extremos habrían de fijarse en ejecución de sentencia y sin hacer especial condena en costas.

Apelada dicha sentencia por la representación de la Compañía, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de esta capital dictó sentencia confirmatoria de la anterior.

Por la misma representación fué interpuesto recurso de casación por infracción de ley, fundada en los números 1.º, 2.º y 7.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil por los siguientes

MOTIVOS.—1.º Infringir el fallo recurrido, por violación, los artículos 385 y 404 del C. comercio y las cláusulas contenidas en los apartados segundo, tercero y cuarto del art. 19 de las condiciones generales de la póliza celebrada entre los actores y la Sociedad recurrente, cuyos pactos

son ley de aplicación primordial entre las partes. Infringir igualmente por violación, los arts. 1.901, 1.256 y 1.278 del C. civil.

2.º Contener el fallo violación del art. 57 del C. comercio y arts. 1.281, 1.283 del C. civil y el principio de derecho de "que los contratos se entienden en su sentido literal, sin aplicarse a cosas o casos que no se hayan expresamente estipulado" de tal suerte que sus propios términos son la ley de los contratos.

3.º Fundado en el número séptimo del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, por haber incurrido la Sala sentenciadora en errores de hecho evidentes en la apreciación de la prueba.

4.º Infringir el fallo recurrido, por violación, el art. 359, por cuanto que se otorga en la sentencia cosa distinta a la pedida por los actores.

5.º Infracción, por violación, de lo pactado en la póliza de seguro, y con ello del art. 385 del C. comercio, y por inaplicación el 399 del mismo cuerpo legal, al establecer la sentencia recurrida como hecho probado la existencia de otro seguro sobre las mismas mercancías.

6.º Violación de lo convenido en el contrato-póliza a tenor de lo dispuesto en el art. 385 del C. comercio y de la doctrina legal.

CONSIDERANDO: Que si el conjunto de las alegaciones de la Sociedad demandada "L. P. H.", en contraste con los fundamentos del fallo recurrido, pone de relieve que responden a una interpretación literal y rígida de la póliza del seguro concertado en 26 de julio de 1944 y del artículo 404 del Código de Comercio, mientras que la sentencia recurrida atiende al espíritu, al sentido y a la finalidad de las disposiciones por que el contrato ha de regirse, entendiendo que habiéndose logrado el fin perseguido por las obligaciones cuyo incumplimiento denuncia el recurrente fin que no puede ser otro que el de que la Sociedad aseguradora tenga un perfecto y acabado conocimiento del siniestro, sus causas, daños, etc., y el aval de la intervención judicial, hay que estimar cumplidas dichas obligaciones en función del principio de la buena fe, sin pretender la aplicación de un formulismo riguroso, y siendo esta disparidad de criterios interpretativos lo que en primer lugar suscita la cuestión debatida, el motivo primero que ahora examinamos del recurso se limita a aducir los textos que cree serle favorables, dando por supuesto que han de ser interpretados literalmente, según su criterio y no según el de la Sala sentenciadora, con lo que hace supuesto de lo que es cuestión sustituyendo su propio juicio al del Tribunal sentenciador, y no ataca el fundamento primordial del fallo recurrido, por lo cual debe ser tenido este motivo como inoperante.

CONSIDERANDO: Que en el motivo segundo se denuncia violación del artículo 57 del Código de Comercio que prescribe que los contratos de comercio se ejecutarán y cumplirán de buena fe según los términos en que fueron hechos y redactados, artículo aducido también por el Tribunal sentenciador que se apoya en el principio de la buena fe reiteradamente invocado, sacando de él consecuencias contrarias a las que el recurrente pretende, y para resolver sobre la aplicación de dicho principio al caso presente hay que partir de los hechos que el Tribunal de instancia da por probados, a saber: que el no cumplirse en cuanto a la forma el artículo 19 de la póliza fué debido a la existencia de un contrato de seguro del inmueble y de todos los frutos propios y en depósito propiedad de los derran-

dantes; que ambas partes esperaban el determinar hasta donde cubría la Compañía de Seguros "L. C." el importe de los daños sufridos por la mercancía de los demandantes con el fin de pasar entonces a cubrir el resto la Compañía "L. P. H.", hoy demandada, y, finalmente, que existió constante relación entre ambas partes para la liquidación de los daños del siniestro solicitando los demandantes y aplazando su definitiva resolución la Sociedad demandada hasta que ésta manifestó el rehuso definitivo por su carta de 24 de abril de 1945; afirmaciones de las que se desprende que ambas partes marchaban de acuerdo y estaban conformes en esperar la liquidación de "L. C." y que la Sociedad "L. P. H." daba por admitido el siniestro, tenía por cumplidos los requisitos exigidos por la póliza o en todo caso se allanaba a su falta de cumplimiento formal y reconocía que la parte demandante no había perdido su derecho a la indemnización en la medida que no resultara cubierta por la Sociedad "L. C.", transcurriendo en esta situación varios meses hasta que por dicha carta la Sociedad aseguradora cambió inesperada y súbitamente su actitud y se negó de plano a la admisión del siniestro sin expresar concretamente los motivos que para ello tuviera, quebrantando su propia línea de conducta en la que los actores habían confiado, hechos que son suficientes, aun prescindiendo de otras incidencias bien significativas, para poder afirmar que la Sociedad recurrente ha procedido en sus relaciones con la actora de manera incompatible con la buena fe y que, por lo tanto, no puede ampararse en el citado artículo 57 del Código de Comercio que en este motivo invoca.

CONSIDERANDO: Que en el mismo motivo se denuncian como infringidos los artículos 1.281 y 1.283 del Código relativos a la interpretación de los contratos, pero, aparte de que tales artículos establecen la superioridad del elemento intencional que ha de prevalecer sobre las palabras y prescindiendo de que se invoca como referente a los daños una cláusula que se refiere a los riesgos, es de advertir que aún adoptando el criterio interpretativo del recurrente no habría apoyo suficiente para la estimación del recurso por faltar la buena fe que, aparte la cuestión de interpretación, se refiere principalmente al modo de obrar en la ejecución y cumplimiento de los contratos, debiendo también tenerse en cuenta que lo que hace el Tribunal *a quo* es aplicar la doctrina de tradición multiseccular que admite que se puede ir incluso contra el sentido claro e inequívoco de las palabras cuando las circunstancias especiales del caso llevan a estimar que no está comprendido en la mente y la intención del legislador.

CONSIDERANDO: Que el motivo tercero acusa error de hecho en la apreciación de la prueba al amparo del número séptimo del artículo 1.692 de la Ley procesal, sin concretar en qué consiste tal error, ni los documentos auténticos que a su juicio lo demuestran, pues en realidad el motivo se refiere a la apreciación de cumplimiento o incumplimiento del contrato, que es en este caso de carácter jurídico y no se puede combatir, por tanto, al amparo de dicho número séptimo.

CONSIDERANDO: Que el motivo cuarto acusa violación del artículo 359 de la Ley procesal por haberse estimado la demanda condenando a la Com-



pañía aseguradora a pagar los daños ocasionados por el siniestro, pero sólo en lo que no hubiere sido satisfecho por el mismo concepto por la Compañía "L. C.", limitación a la cual prestó conformidad la demandada en el curso de sus relaciones con la actora, que lejos de perjudicarle le es positivamente favorable, no teniendo, por tanto, interés en atacarla, que ha sido consignada en la sentencia en atención a lo dispuesto en el artículo 399 del Código de Comercio y que no puede constituir incongruencia porque no lo es otorgar parte de lo que se pide.

CONSIDERANDO: Que el motivo quinto alega infracción por violación de los párrafos tres, cuatro y cinco del artículo 13 de las condiciones generales de la repetida póliza e infracción por inaplicación del artículo 399 del Código de Comercio, partiendo del supuesto de que la Sala sentenciadora ha dado por probada la existencia de otro seguro sobre las mismas mercancías concertado por otra persona y prescindiendo de si el Tribunal *a quo* lo afirma como una realidad probada en autos o como una creencia de ambas partes (considerando quinto del Juzgado), es lo cierto que da por absolutamente improbadado el importe de los daños que "L. C." había de cubrir, y, por tanto, no se puede negar la posibilidad de que después de indemnizar dicha Sociedad quedara un resto a pagar por "L. P. H.", y como, por otra parte, no consta que el seguro concertado con "L. C." fuese anterior al concertado con "L. P. H." por persona distinta que es el único propietario de los objetos siniestrados comprendidos en la póliza a que repetidamente se ha hecho referencia, no hay base para declarar nulo el seguro objeto de este pleito, como se pretende en este motivo, que ha de tenerse por inoperante, como igualmente el sexto y último motivo, que invoca como infringido el artículo 20 de las condiciones generales de la póliza, el cual excluye la prueba testifical de los medios probatorios con que se ha de acreditar la preexistencia, cualidad, cantidad y valor de los objetos asegurados y la realidad e importancia del daño, pues prescindiendo de las dudas que ofrece la legalidad y validez de tal condición que limita las facultades del juzgador y altera en punto de gran importancia el sistema legal de la prueba, no es exacto que el Tribunal *a quo* se haya fundado exclusivamente en la prueba testifical, pues para afirmar la preexistencia de las mercancías siniestradas (ya que la fijación de la cuantía de la indemnización se deja para ejecución de sentencia) dice haber tenido en cuenta también las actuaciones sumariales aportadas por testimonio al pleito, en las cuales se halla una certificación del cabo-comandante del puesto de la Guardia Civil, y en el considerando quinto del Juzgado, aceptado por la Audiencia, se habla del conjunto de las pruebas practicadas.

CONSIDERANDO: Que en méritos de lo expuesto no procede estimar el recurso interpuesto por el Procurador don B. M. R. por ninguno de sus motivos.

FALLO.—No ha lugar.

## SENTENCIA 23 JUNIO 1950

**Transacción: de bienes de menores por los padres.**

*Para que el padre o la madre puedan transigir con eficacia, esto es, queden vinculados a los efectos del consentimiento prestado en el oportuno convenio sobre bienes o derechos de los hijos sometidos a su potestad cuando el valor de lo transigido excediera de dos mil pe etas, es requisito necesario la aprobación judicial.*

**ANTECEDENTES.**—En 22 de agosto de 1945, por don F. M. J. y doña A. R. J. se dedujo ante el Juzgado de Primera Instancia de T. demanda en juicio declarativo de mayor cuantía contra doña M. G. V., como representante de sus dos hijos, menores de edad, J. y T. M. G., dejando sustancialmente como hechos: Que don M. R. F. y doña P. G. B. contrajeron matrimonio de segundas nupcias, habiendo de ésta una sola hija, llamada A. R. J. Que doña P., de su matrimonio anterior, hubo dos hijos, llamados J. y F. Que el primero falleció dejando viuda, que es la actual demandada doña M. G. V., y dos hijos menores. Que don M. R. F. y doña P. J. B. fallecieron bajo testamento, y en la cláusula 6.<sup>a</sup> se instituyeron recíprocamente herederos en el remanente de todos sus bienes, y ocurrido que fuere el fallecimiento del sobreviviente dispusieron que sucederían y heredarían sus tres hijos, J. y F. M. J. y A. R. J., por partes iguales, heredando por derecho de representación de don J. M., ya fallecido, sus hijos menores, J. y T., actualmente representados por su madre.

Como comenzaran las disensiones entre ellos, nombraron tres hombres buenos, llegándose a un acuerdo definitivo, encargándose al Notario de redactar la escritura de partición.

Posteriormente, la demandada cambió de manera de pensar, promovió juicio de testamentaría, lo que obliga a los demandantes a presentar demanda suplicando se dicte sentencia proclamando que la herencia de don M. R. y doña P. J. fué partida por común acuerdo de los herederos, celebrada a presencia del Notario y de tres hombres buenos, del que se hace mención en el acta notarial levantada por el mismo Notario el 3 de enero de 1945, y con condena, en su consecuencia, a que la demandada pase por esta declaración con todas las consecuencias de ella derivadas.

Se opuso la parte contraria alegando reconocer como ciertos los dos primeros hechos de la demanda, que los demandantes quisieron imponerle unas bases de partición inadmisibles y que en la imposibilidad de llegar a un acuerdo se designaron los hombres buenos para que propusieran una transacción, aunque sin compromiso de aceptarla, que como no le presentaron ningún proyecto de partición se vió obligada a instar juicio de testamentaría.

Dictada sentencia, se desestimó la demanda, declarando que la herencia de don M. R. y doña P. J. no fué partida por los interesados en la reunión a que se refiere el acta notarial de 3 de enero de 1945, sin hacer expresa imposición de costas.

Apelada por los demandantes ante la Audiencia Territorial de Pamplona, fué admitida la demanda y revocada la sentencia dictada en primera instancia.

Interpuesto recurso de casación, se basó en el núm. 1.<sup>o</sup> del art. 1.692 y por los siguientes

**MOTIVOS.**—1.<sup>o</sup> El párrafo 2.<sup>o</sup> del art. 1.810 del C. civil, por cuanto determina que el padre y, en su caso, la madre pueden transigir sobre los bienes y derechos del hijo que tuvieran bajo su potestad; pero si el

valor del objeto sobre que recaiga la transacción excediera de dos mil pesetas no surten efecto sin la aprobación judicial.

2.º El art. 164 del C. civil.

3.º Ser infringidos los artículos mencionados en los dos motivos anteriores al declarar la sentencia recurrida que debe darse posesión de la casa número 2 de la calle de T. en concepto de dueño al actor, don F. T.

4.º Idénticas manifestaciones al tercer extremo de la sentencia recurrida, dando por buenas las deudas que figuran en la liquidación acompañada, así como su activo en la forma que fué aprobada en el acuerdo reflejado en el acto notarial.

5.º La doctrina legal contenida en las sentencias de este Tribunal de 10 abril 1908, 3 marzo 1909, 6 diciembre 1926, 8 junio 1927 y 12 diciembre 1899.

CONSIDERANDO: Que para enjuiciar debidamente el problema que la recurrente plantea en el recurso que formula contra la resolución recurrida hay que partir de una afirmación de hecho contenida en aquella, que por no haber sido impugnada en forma debida hay que considerar subsistente, y es la de que en la reunión celebrada por los litigantes en este pleito en la Notaria de C. a que alude el acta notarial de 3 de enero de 1945, aportada con la demanda, se llegó a una coincidencia de voluntades entre los allí reunidos, quedando por determinar la naturaleza y alcance de lo convenido en relación con la distribución de la masa hereditaria objeto de la discrepancia entre actores y demandada.

CONSIDERANDO: Que, según aparece del acta notarial aludida, documento tampoco contradicho y que sirve, principalmente, al Tribunal de instancia para deducir sus conclusiones, la reunión de los interesados en la herencia del matrimonio don M. R. y doña P. J., conforme al testamento que otorgaron ambos cónyuges en 27 de abril de 1932, y que, por cierto, no consta en dicha acta el día en que la mentada reunión se celebró, tuvo por objeto ver de llegar a un acuerdo amistoso para evitar litigios, con la intervención y consejos de los tres señores designados como hombres buenos, también presentes, y del Notario, señor S., no en funciones notariales, sino en razón al prestigio y autoridad de su persona y cargo, sobre la conveniente distribución de los bienes hereditarios relictos al fallecimiento de doña P. J., ya que entre los dichos herederos habían surgido desavenencias sobre aquel extremo, y si bien se declara que como resultado de la discusión sobre las dispares opiniones y pretensiones se llegó a un acuerdo sobre ciertos puntos determinados, que son los consignados en el fallo recurrido, examinada la concreta objetividad de cada uno de éstos no puede en modo alguno atribuirse a lo acordado la eficacia que la sentencia le concede, porque la misma sentencia afirma, en su penúltimo considerando, que aquello no fué una partición, sino unas bases que habían de servir de fundamento para la partición que habría de realizarse, y a esto había que añadir que las tales bases resultaban incompletas respecto del caudal partible, porque aunque en el pleito no se ha hecho constar una relación e inventario expresivo de los bienes relictos, elemento ineludible y básico de toda partición hereditaria, por lo menos se habla en los autos de la existencia de un comercio bien abastecido, y

respecto de este extremo no se hace mención alguna en la partición que se afirma efectuada, por lo que en buena lógica habrá que deducir que en la repetida reunión lo que llegó a producirse, mediante recíprocas reservas y concesiones, como el abono a la demandada de ochocientas pesetas en compensación de la asistencia prestada a la causante, doña P. J., fué una convención de mutua transigencia sobre algunos puntos, no todos, de los que habrían de integrar la completa distribución de los bienes hereditarios, pero de manera alguna una partición real, completa y efectiva de los mismos.

CONSIDERANDO: Que determinada por lo que anteriormente quedó expuesto la naturaleza transaccional de lo convenido en la reunión a que alude el acta notarial de 3 de enero de 1945, surge la cuestión que es la que informa el recurso de casación, de la capacidad de la demandada recurrente, doña M.ª G., para obligarse por sí sola en nombre de sus hijos menores de edad, cuestión que ha de resolverse en sentido negativo, porque, rechazado el supuesto de partición de herencia, a cuya realización hubiera podido concurrir válidamente dicha señora en la representación que ostenta, ya que el artículo 1.060 del Código civil previene que en tal caso no será necesaria la intervención ni la aprobación judicial, quedando vinculada en los efectos de consentimiento prestado sin otro medio de subsanar el resultado perjudicial del mismo que promover la rescisión de la partición con apoyo en lo pertinente, en lo establecido en los artículos 1.073 a 1.081 del Código civil, la prescripción clara y rotunda del segundo párrafo del artículo 1.810 del mismo Cuerpo legal exige que para que el padre o la madre puedan transigir con eficacia, esto es, quedando vinculados a los efectos del consentimiento prestado en el oportuno convenio sobre bienes o derechos de los hijos sometidos a su potestad, cuando el valor de lo transigido excediere de dos mil pesetas, es requisito necesario la aprobación judicial, y como no consta que dicha señora la hubiera solicitado ni obtenido, y tampoco se consignó en la repetida acta notarial reserva alguna acerca de tan importante extremo, habrá que reconocer que el consentimiento que la mencionada señora prestó a los acuerdos que se dicen tomados en la aludida reunión carece de eficacia, y no puede constituir obligación para la misma, y al estimar lo contrario la Sala sentenciadora incurrió en la infracción que denuncia el motivo primero del recurso, cuya procedencia, por tanto, debe ser declarada.

CONSIDERANDO: Que resuelta la cuestión en cuanto al fondo por la estimación del motivo primero del recurso se hace innecesario el examen de los restantes motivos del mismo.

FALLO.—Ha lugar.

## SENTENCIA 24 JUNIO 1950

## Arrendamientos urbanos—excepciones a la prórroga por derribo de la finca.

*El art. 102 de la Ley de Arrendamientos Urbanos sólo exige como requisitos necesarios para que prospere la causa segunda de excepción a la prórroga los señalados en sus apartados a) y b).*

ANTECEDENTES—Como se desprende suficientemente de los considerandos que a continuación transcribimos, el demandado alegó que el propósito de los demandantes de derribar el inmueble era ficticio, resolviéndose el recurso de injusticia notoria por los siguientes fundamentos:

CONSIDERANDO: Que la Sala sentenciadora ha incidido en las infracciones, determinantes de injusticia notoria, que se invocan en el motivo único del recurso, si se tiene en cuanta que el artículo 102 de la Ley de Arrendamientos Urbanos sólo exige como requisitos necesarios para que proceda la causa segunda de excepción a la prórroga los señalados en sus apartados a) y b), cuyo cumplimiento en el presente caso está reconocido por el fallo de instancia.

CONSIDERANDO: Que las circunstancias que éste estima precisas al éxito de la acción, no revisten, en principio, el alcance que se les atribuye; porque las relativas a las características de la construcción, son presupuesto previo de la autorización gubernativa, según se infiere del precitado apartado a) del art. 102); porque las referentes a los cálculos de probables rentas de los pisos resultantes sólo es dable determinarlos después de reedificada la finca, y conocer el capital invertido en la reconstrucción, según se deduce del art. 108 de la Ley; porque no es indispensable tampoco para que la demanda prospere que el propietario haga ofrecimiento alguno sobre plazo de demolición, máxime cuando en el supuesto de autos fueron fijados por la Autoridad gubernativa, ajustándose a lo prevenido en el art. 103; y, finalmente, porque carece de la eficiencia que la Sala sentenciadora asigna a la falta de prueba sobre la capacidad económica de los presuntos constructores, que puede ser suplida accediendo al crédito, y sobre el hecho de no haberse justificado tener acopiados los materiales accesorios para la reedificación, ya que no puede obligarse, ni la Ley lo exige, a que el propietario haga nunca desembolsos considerables cuando aun no tiene la certeza de que su proyecto ha de prosperar.

CONSIDERANDO: Que a esta doctrina no cabe oponer que el art. 115 establezca que la autorización gubernativa no prejuzgará la procedencia de la acción; ya que, si así no fuera, resultaría innecesaria la reclamación en la vía judicial, que es, en definitiva, donde debe resolverse la viabilidad de la pretensión, que sólo cabe rechazar por incumplimiento de los requisitos marcados en los artículos 77, 102 y 115 de la tan repetida Ley o por la palmaria demostración de un propósito ficticio de derribo que, por no haber sido aquí alegado, ni pudo ser objeto de impugnación ni prueba, ni podía servir de base al fallo, a menos de olvidar el principio de la ro-gación aplicable en las contiendas de la naturaleza de la presente.

CONSIDERANDO: Que al estimarse el motivo referido, procede dejar sin efecto la sentencia recurrida, y estimar la demanda, con imposición de las costas de primera instancia al demandado, sin mención de las de segunda y las correspondientes al actual recurso.

### SENTENCIA 24 JUNIO 1950

#### Arrendamientos urbanos—extinción del inmueble arrendado.

ANTECEDENTES.—La falta de doctrina de la sentencia, debido a ajustarse a los hechos del pleito, nos exime de exponer los antecedentes, que pueden deducirse perfectamente de los siguientes considerandos.

CONSIDERANDO: Que el recurso se ampara en la causa tercera del artículo 173 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al estimarse infringidos por interpretación errónea del artículo 8.º del Decreto de 21 de enero de 1936 y los números segundo y cuarto de la Ley de 9 de junio de 1939, en cuanto tales textos, según el recurrente, no alcanzan a la hipótesis de destrucción del edificio, que está regulada en la legislación común como causa extintiva de la relación arrendaticia, imponiéndose, por lo tanto, la solución prevista en el artículo 182 del Código civil; pero la Ley de 9 de junio de 1939, que se dictó para normalizar los arrendamientos de fincas urbanas sitas en territorio que estuvieran sometidas a la dominación roja, estableció las reglas fundamentales que la equidad aconsejaba en orden a la liquidación de las extraordinarias situaciones creadas desde el 17 de julio de 1936 y dispuso por sus artículos 4.º y 2.º que quedaban exentos del pago de rentas o alquileres los arrendatarios o subarrendatarios de viviendas o locales que hubieran tenido que desalojarlos por motivos de incendio o destrucción que los hiciera inhabitables, y que mientras tales viviendas o locales no se hallasen en condiciones de habitabilidad o uso completamente adecuado al destino para que fueron arrendados subsistiría el contrato sin obligación de pago de la renta, y como la sentencia recurrida ha declarado como hecho probado la destrucción casi completa del edificio de que se trata en octubre o noviembre de 1936, por la explosión de una bomba de aviación que dañando gravemente el local bajo, arrendado por los actores, los obligó a desalojarlo, como inhábil para la industria que hasta entonces habían ejercido allí, quedando así el establecimiento cerrado y en él la estantería, mostrador y demás elementos fijos adosados al inmueble, es visto que tal hecho está comprendido dentro de los preceptos de la Ley de 9 de junio de antes citados, así como también en el artículo 8.º del Decreto de 21 de enero de 1936, que la Sala sentenciadora interpreta acertadamente, sin que pueda oponerse a su interpretación la doctrina de la sentencia de esta Sala de 21 de octubre de 1949, porque esta resolución se refiere a un caso en que por efecto de un bombardeo aéreo se produjo un incendio que ocasionó la destrucción total del edificio, ya que solamente quedaron en pie una parte de los muros de la fachada, y como el edificio quedó sin existencia real estimó la Sala que los

preceptos aludidos no eran aplicables, pero en el caso presente, según declara la sentencia recurrida, la destrucción del edificio no fué completa, quedando el local arrendado gravemente dañado, lo que obligó al arrendatario a desalojarlo y cerrarlo dejando allí la estantería y demás elementos fijos, lo que excluye la destrucción total, faltando, por lo tanto, la hipótesis que se dió en el caso de la sentencia aludida y careciendo de aplicación al debatido en el pleito del artículo 1.568 en relación con el 1.182 y con el 1.105 del Código civil en cuanto determinar la extinción de las obligaciones dimanantes del contrato de arrendamiento por carencia de objeto al perecer la cosa arrendada sin culpa del deudor, porque la legislación común no es aplicable cuando existe una especial que regula las relaciones jurídicas a que se refiere de distinto modo que la común, que solamente podría regir como supletoria en defecto de disposiciones de la especial, sin que tampoco puedan estimarse infringidas por falta de aplicación las sentencias de esta Sala de 30 de marzo y 28 de junio de 1948, ya que en ellas no se trata de casos comprendidos en la Ley de 9 de junio de 1939, que es la disposición fundamental aplicable al caso actual, y, además, de dichas sentencias la primera acuerda la reintegración del actor en la posesión de arrendatario de determinadas partes de un edificio de que había sido desahuciado por el propósito del propietario de derribarlo y levantar sobre el solar otro de nueva planta, y en la segunda se trata de la recuperación de la posesión arrendaticia de unos locales en edificio reconstruido en méritos de una declaración de ruina de la finca, hecha por autoridad competente, casos que no es posible asimilar al que en este pleito se debate.

CONSIDERANDO: Que el recurso se ampara también en la causa cuarta del artículo 173 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en cuanto el recurrente estima que ha habido error en la apreciación de la prueba porque el edificio no quedó casi totalmente destruido, como la sentencia recurrida afirma, toda vez que la destrucción fué completa, citando como documentos que lo justifican la carta del actor de 5 de enero de 1946, la certificación del Ayuntamiento de Gijón en sus apartados tercero y cuarto y la certificación de la Subdelegación de Hacienda de la misma ciudad, pero la carta expresada en que el actor emplea la frase de destrucción del inmueble no puede constituir una prueba de que la destrucción fué completa, ya que puede emplearse lo mismo refiriéndose a la destrucción total de una cosa que a su destrucción parcial o casi completa, como dice la sentencia recurrida; la certificación del Ayuntamiento de Gijón de 11 de junio de 1946 tampoco demuestra aquella total destrucción, sino lo único que prueba es que el Ayuntamiento, como rector de la ordenación urbana, exigía la reconstrucción del inmueble en sus alineaciones oficiales y en toda su altura y en cuanto a la declaración jurada que según dicha certificación obra en las oficinas del Ayuntamiento y fué presentada por el anterior propietario para los datos solicitados para el Servicio de Regiones Devastadas, la valoración que de los daños hace el propietario dicho tasándolos en doscientas mil pesetas y el del inmueble en trescientas mil no puede justificar por sí misma la total destrucción de éste, como tampoco la calificación que a

efectos fiscales hace la Hacienda del expresado edificio como un solar—casa en ruinas—, no pudiendo deducirse de toda la prueba documental invocada por el recurrente el manifiesto error que atribuye a la Sala cuando ésta por su apreciación en conjunto de la practicada en el juicio llega a la conclusión de que no fué completa la destrucción del inmueble.

FALLO.—No ha lugar.

### SENTENCIA 24 JUNIO 1950

#### Alimentos entre cónyuges.

*No obstante el criterio de reciprocidad establecido en el art. 143, número 1 del C. c., cuando el derecho a los alimentos se base en el art. 68, que señala las medidas que han de adoptarse una vez interpuestas y admitidas las demandas de nulidad de matrimonio o divorcio, si bien, a la mujer, casada le basta fundar su derecho en dicho artículo, en cambio, el marido que reclama los alimentos con cargo a los bienes parafernales de su esposa, no le es suficiente justificar que carece de bienes propios, sino, además, que no puede ejercer profesión u oficio.*

#### Alimentos entre cónyuges—posibilidad de ejercer un oficio, profesión o industria.

*La Sentencia de 31 de diciembre de 1942, que declaró que la posibilidad de ejercer un oficio, profesión o industria no ha de entenderse como mera capacidad o habilitación subjetiva, sino como posibilidad concreta y eficaz en relación con las circunstancias, se fundó en un elemento básico de hecho, pues la en aquel caso concurrida afirmaba como cierto que el que reclamaba los alimentos, a pesar de su constante actividad en busca de trabajo, que no encontraba, no ejercía oficio, profesión o industria, y esto no por falta de competencia o laboriosidad, vicio o mala conducta y falta de tenacidad, sino por la crisis económica existente y por las circunstancias de paro forzoso que dificultaban su colocación, mientras que por lo contrario, en el caso presente, el Tribunal "a quo", tiene por demostrado que el reclamante haya buscado trabajo sin encontrarlo.*

#### Casación por infracción de Ley—necesidad de citar el concepto en que haya sido infringida la Ley o doctrina legal.

*Es necesario para el recurso de casación que se cite la Ley infringida y el concepto en que lo haya sido.*

CONSIDERANDO: Que en el motivo único del recurso se cita como infringido el art. 143, número primero del C. c., que establece la obligación recíproca entre los cónyuges de darse alimentos, y en pro de este carácter



recíproco se hacen extensas alegaciones que resultan innecesarias e ineficaces para combatir la sentencia recurrida, pues ésta reconoce tal carácter expresamente citado, y teniendo en cuenta el mismo número primero de dicho artículo 143, invocado por el recurrente, que no ataca con tales alegaciones los fundamentales del fallo de la Sala sentenciadora.

CONSIDERANDO: Que no obstante tal principio de reciprocidad, es indudable que el mencionado precepto, al disponer que los cónyuges están obligados recíprocamente a darse alimentos, establece un principio general, que en su alcance y aplicación ha de ajustarse a las disposiciones legales más concretas que le condicionen, y así, prescindiendo de que el deber de protección, que según el art. 57 del mismo C. c. incumbe al marido no es recíproco, el art. 68, al señalar las medidas que habrán de adoptarse una vez interpuestas y admitidas las demandas sobre nulidad de matrimonio o divorcio, dispone que se señalarán alimentos a la mujer y a los hijos que no recaen en poder del padre, y nada dice de señalar alimentos al marido, de lo que deduce la sentencia recurrida que, si a la mujer casada le basta fundar un derecho en dicho artículo 68, en cambio al marido que reclama los alimentos con cargo a los bienes parafrenales de su esposa no le es suficiente justificar que carece de bienes propios, sino, además, que no puede ejercer profesión u oficio.

CONSIDERANDO: Que según el art. 152, número tercero del mismo Código cesa la obligación de dar alimentos cuando el alimentista pueda ejercer un oficio, profesión o industria, y aunque en el recurso no se incluye este precepto entre los que se consideran infringidos, es realmente donde se centra la controversia, pues el recurrente niega tener posibilidad de trabajar, apoyándose en la sentencia de esta Sala de 31 de diciembre de 1942, que declaró que la posibilidad de ejercer un oficio, profesión o industria no ha de entenderse como mera capacidad o habilitación subjetiva, sino como posibilidad concreta y eficaz en relación con las circunstancias, pero, admitida esta doctrina, no por eso deja de ser necesario acreditar y al demandante incumbe la prueba—que la necesidad del que reclama proviene de no haber podido encontrar trabajo, a pesar de haberlo intentado con la diligencia o los medios a su alcance, y así la mencionada sentencia se fundó en un elemento básico de hecho, pues la en aquel caso recurrida afirmaba como cierto que el que reclamaba los alimentos, a pesar de su constante actividad en busca de trabajo, que no encontraba, no ejercía oficio, profesión o industria, y esto no por falta de competencia o laboriosidad, vicio, mala conducta y falta de tenacidad, sino por la crisis económica existente y por las consecuencias de paro forzoso que dificultaban su colocación, mientras que por lo contrario, en el caso presente, el Tribunal *a quo* tiene por indemostrado que el reclamante haya buscado trabajo sin encontrarlo, y estima que no se demuestra cuáles son los medios que pusiera en práctica para buscarlo, ni en qué consistiera la imposibilidad de encontrarlo, y como quiera que esta apreciación no ha sido impugnada por la vía del número séptimo del art. 1.692, no existe para el Juzgador en casación la base de hecho necesaria para la resolución que se pretende.

CONSIDERANDO: Que en cuanto a la posibilidad de trabajar como causa

excluyente del derecho a alimentos se alega que tal posibilidad no se ha de entender con relación a cualquier trabajo, sino con respecto a los trabajos dignos del rango social aristocrático del recurrente, pero aparte de que el trabajo lícito y útil a la sociedad es siempre honroso, tampoco se acredita que el recurrente haya buscado inútilmente algún trabajo que considere digno de su rango.

CONSIDERANDO: Que se cita como infringido el art. 146 del propio Código, que dispone que la cuantía de los alimentos será proporcional al caudal o medios del que los da y a las necesidades de quien los recibe, pero tal precepto, que el Tribunal *a quo* no ha negado, sólo puede tener sentido y aplicación en el supuesto de que el derecho a alimentos exista, sin lo cual no cabe plantear cuestión alguna acerca de su cuantía, y lo mismo ha de decirse de la jurisprudencia que se invoca y que en Sentencias de 27 de marzo de 1900 y 15 de diciembre de 1942 ha declarado que aunque el alimentista trabaje, si el trabajo que ejerce no le rinde más que lo necesario para una vida estrecha y el alimentante es poseedor de una gran fortuna, puede reclamar alimentos para una vida más holgada, jurisprudencia sólo aplicable a los casos en que el reclamante acredita que ejerce un trabajo de determinado rendimiento, y sobre esta base puede calcularse el suplemento que le hace falta para completar un ingreso que le permita subvenir holgadamente a las necesidades de la vida, lo que no se da en el presente caso.

CONSIDERANDO: Que los artículos 434 y 1435 de dicho Código no se citan como infringidos y, por consiguiente, no se menciona el concepto en que haya podido serlo, y, además, se refieren a los casos en que se trate de separación de bienes que aquí se plantea.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 30 JUNIO 1950

Carácter de heredero forzoso del cónyuge.

*El cónyuge viudo tiene la cualidad de heredero forzoso, como se desprende de los arts. 807, 814 y 855 del C. c. y ha declarado reiteradamente la jurisprudencia de esta Sala y, por lo tanto, puede ejercitar las acciones que correspondieran al causante mientras la herencia está indivisa, siempre que lo haya para la universalidad hereditaria, quedando sometida al ejercitarlas a las reglas establecidas para la comunidad de bienes.*

ANTECEDENTES.—Los omitimos por innecesarios.

CONSIDERANDO: Que la sentencia recurrida, no obstante reconocer que la demandante era viuda de don G. A. G., desestimó la demanda en que se reclamaban derechos pertenecientes al mismo, por no haber justificado la actora su carácter de heredera, toda vez que en las diligencias instadas por ella para la protocolización del testamento ológrafo otorgado por su

marido, el 23 de enero de 1927, no había recaído resolución, pero el cónyuge viudo tiene la cualidad de heredero forzoso, como se desprende de los artículos 807, 814 y 855 del C. c. y ha declarado reiteradamente la jurisprudencia de esta Sala, y, por lo tanto, puede ejercitar las acciones que correspondieran al causante mientras la herencia esté indivisa, siempre que lo haga para la universalidad hereditaria, quedando sometido al ejercitarlas a las reglas establecidas para la comunidad de bienes, y como en el caso presente la demandante ejercitó sus acciones en beneficio de los herederos de su causante, don G. A., no ha debido la Sala sentenciadora desestimar la demanda, por considerar que concurría la excepción de falta de acción—impropiamente calificada por dicha Sala de falta de personalidad—, debida a no haber justificado la actora su cualidad de heredera mediante el aludido testamento, porque los derechos hereditarios del cónyuge viudo son independientes de su institución como heredero del testamento del causante, como lo demuestra el art. 814 del C. c., que no exige tal institución para la validez del testamento y efectividad de tales derechos, en contra de lo prevenido respecto a los demás herederos forzosos por el mismo precepto legal.

FALLO.—Ha lugar.

## 2. Sentencias de la Sala Quinta

(Arrendamientos rústicos)

SENTENCIA 9 MARZO 1950

Cosa juzgada—material—cuándo se producen.

*Cuando en el primer proceso se limitó el fallo a absolver de la demanda de desahucio, por estimar prematuro el ejercicio de la acción, no se le puede atribuir más que un efecto formal que no impide reiterar la pretensión en momento oportuno, puesto que la cosa juzgada material debe producirse por un pronunciamiento conferente de una sentencia anterior.*

Extinción de contrato—nominación—cuándo no existe.

*Conforme a reiterada jurisprudencia, no basta que los ligados en un negocio jurídico complejo, del que surgen derechos y obligaciones diversas y recíprocas, singularmente en los que se conciertan prestaciones de tracto sucesivo, modifiquen alguna parte poco relevante del complejo obligacional para que se considere extinguido el contrato, sino que, por el contrario, la permanencia de los demás elementos más significa y demuestra el deseo*

*de conservar el vínculo que el de extinguirlo y crear otro nuevo, ya que, a diferencia del Derecho antiguo, en que la novación era un acto esencialmente formal, en el moderno es puramente intencional.*

ANTECEDENTES.—Ante el Juzgado de Primera Instancia de B. de L. formularon, el 3 de octubre de 1945, don D. y don F. de F. y de V., propietarios de la dehesa de la A., término municipal de A., demanda de desahucio contra los arrendatarios de la misma, don R. S. M. S. y don D. S. L., y en cuanto al primero, de otras fincas de aquéllos que también llevaba en arrendamiento. Acompañando a la demanda los respectivos contratos, concertados en 1926 y prorrogados en 1931, alegaban que los arriendos se hallaban extinguidos a la promulgación de la Ley de 23 de julio de 1942 e incursos, por tanto, en su segunda Disposición Adicional de la misma, habiendo sido declarado así, también, por sentencia del Juzgado de B. de L. que, aunque pendiente de resolución en segunda instancia, no había sido apelada en este punto por los arrendatarios. Alegándose también que el aprovechamiento de la finca era esencialmente pecuario y que no habiéndose renovado el cultivo directo, después de la Ley de 1942 por los propietarios y habiendo transcurrido el plazo legal de prórroga, se imponía el lanzamiento de los colonos.

En la comparecencia verbal se opusieron los demandados, planteando en primer término la excepción de litis pendencia, por hallarse pendiente un juicio de arrendamiento entre las mismas partes, sobre la terminación de los contratos. Para el caso de no estimarse esta excepción y conocerse del fondo, alegábase que el arrendamiento de la dehesa de "L. A." comprendía como arrendatarios, además de los demandados, otros varios vecinos de A., que el aprovechamiento principal de la finca era el agrícola, y que tanto este arrendamiento, como el de las otras fincas, respecto de las cuales también se solicitaba también el desahucio, habían sido concertados de nuevo en 1939, para empezar a regir desde 1940, elevándose la renta anterior y sin pactarse duración expresa. Por ello, los arrendamientos, con arreglo a las normas de la Ley de 28 de junio de 1940, no estaban caducados y no procedían los desahucios ejercitados.

Practicadas las pruebas, el Juzgado de Primera Instancia de B. de L. dictó sentencia declarando haber lugar a los desahucios pedidos. Contra esta sentencia los demandados interpusieron apelación, siendo revocada en parte por la A. T. de V., que declaró no haber lugar al desahucio de la dehesa de "L. A." y sí al de don D. S. M., respecto de las otras fincas.

Los actores interpusieron contra esta sentencia recurso de revisión ante la Sala de lo Social del T. S., fundado en los siguientes

MOTIVOS.—Primero. Infracción, por no aplicación, del art. 1.252 del Código civil en relación con el 1.249 del mismo Cuerpo Legal y Disposiciones Adicionales de la Ley de 1942.

Segundo. Interpretación errónea de documento auténtico, consistente en el contrato de arrendamiento acompañado a la demanda.

Tercero. Infracción, por no aplicación e interpretación errónea de los artículos 1.203 y 1.204 del C. c., en relación con la jurisprudencia del Tribunal Supremo y el art. 1.281 del Código civil.

Cuarto. Error manifiesto en la apreciación de la prueba, consistente en el contrato de arrendamiento y sentencias dictadas por el Juzgado de B. de L. y Audiencia Territorial de V.

Quinto. Infracción, por indebida aplicación, de la Disposición Adicional 1.ª de la Ley de 23 de julio de 1942 y no aplicación de la segunda.

CONSIDERANDO: Que el problema fundamental planteado en las instancias y en este recurso de revisión consiste en determinar si el arrenda-

miento, cuya extinción pretenden los actores, de la dehesa "L. A.", está comprendido en la disposición adicional primera o en la segunda de las de la Ley de 23 de julio de 1942. Tratándose de arrendamientos cuya merced—fijada en dinero antes de la vigencia de la citada Ley sin que las partes hayan cuidado de reducirla a la especie cereal que la misma prescribe—es superior a 200 quintales métricos de trigo, para comprenderlo en la disposición adicional primera se requiere que al publicarse la Ley estuviera vigente el plazo contractual o la prórroga acordada por ambas partes; en otro caso, quedará comprendido en la disposición segunda.

CONSIDERANDO: Que la sentencia recurrida, para revocar la de la primera instancia, aprecia, en lo que afecta a los fines de este recurso, a) El contrato no tiene dos, sino múltiples arrendatarios, a pesar de que éstos no figuran nominalmente designados en el contrato y se llamen a sí mismos subarrendatarios. El contrato vigente, al publicarse la Ley de 1942, se había concertado verbalmente en 1939, novando el que anteriormente, desde 1926, rigió la relación arrendaticia, por modificación de la merced, pero conservando las restantes estipulaciones, entre ellas el tiempo de duración, que es el de cinco años.

CONSIDERANDO: Que la primera de las afirmaciones se impugnó en el recurso por dos distintos fundamentos. El primero—comprendido en la causa tercera, norma séptima, de la Disposición Transitoria tercera de la Ley de 1940—acusa infracción del art. 1.852, en relación con el 1.249, del C. c., porque en el pleito anterior seguido entre las mismas partes y con igual objeto que el presente, se declaró en sentencia que adquirió firmeza, la existencia de un contrato con dolo sobre dos arrendatarios, que son los demandados, lo que, en tesis del primer motivo del recurso, produce la cosa juzgada. El otro fundamento—consignado en el segundo motivo y comprendido en la causa cuarta de la misma disposición—alega que la afirmación es errónea, estimando suficiente demostración del error el documento mismo en que consta el contrato unido a los autos, al que presta autenticidad el reconocimiento expreso de las partes, corroborado en confesión de los demandados antes en acto de conciliación. En lo que respecta al primer fundamento, cabe decir que la *cosa juzgada material* debe producirse por un pronunciamiento congruente de *una sentencia anterior*, y como en el primer proceso se limitó el fallo, a este respecto, a absolver de la demanda de desahucio por estimar prematuro el ejercicio de la acción, no se le puede atribuir más que un efecto formal *que no ha impedido reiterar la pretensión en momento oportuno*, sin que se pueda atribuir el mismo carácter a cada uno de los fundamentos que condujeran al fallo y menos a otras apreciaciones subalternas que, en cuanto no tuvieron transcendencia en el fallo, no han podido ni aun precluir la cuestión, que se ha debatido idóneamente en este segundo proceso. El segundo fundamento, en cambio, se estima aceptable, puesto que el documento que se cita evidencia por sí mismo que el contrato se concertó en 1926 por el representante de los arrendadores y los dos demandados como únicos arrendatarios, a los que se autorizó el subarriendo, y cualquiera que fuese el posterior uso de esa facultad, la relación que contrajera uno de los arrenda-

tarios con otras personas es extraña al contrato, y si bien se aprecia en el curso del proceso que, en efecto, hubo subarriendo, no quedó en modo alguno alterada subjetivamente la relación arrendaticia.

CONSIDERANDO: Que en un tercer motivo se impugna la sentencia en cuanto basa la absolución pronunciada en la segunda de las antedichas afirmaciones, y acusa la infracción de los preceptos que cita al considerar la sentencia novado el primitivo contrato por la modificación de la merced arrendaticia, producida en 1939. Por la novación se extingue una obligación válida preexistente y se crea otra igualmente válida que difiere de la anterior en el objeto o la causa o por las personas ligadas en el vínculo obligatorio; esta institución que responde al primitivo criterio de la inmutabilidad del vínculo, ha perdido valor y hasta oportunidad en la doctrina y en las legislaciones modernas—en alguna de éstas no figura entre los modos de extinción de las obligaciones—, desde que se considera no sólo posible, sino conveniente al tráfico jurídico la conservación del vínculo que no se haya de extinguir por otro motivo, aunque circunstancias posteriores hagan apetecibles modificaciones no esenciales de algunos de sus elementos. *En todo caso*, salvo el de la incompatibilidad de las prestaciones, es indispensable la concurrencia del *animus novandi*, pues si en el Derecho antiguo la novación era un acto esencialmente formal, en el moderno es puramente intencional y, por ello, no bastará que los ligados en un negocio jurídico complejo, del que surgen diversos y recíprocos derechos y obligaciones, singularmente en los que se concertan prestaciones de tracto sucesivo, modifiquen alguna parte poco relevante del complejo obligacional para que se considere extinguido *el contrato*, sino, *por el contrario*, la permanencia de los demás *elementos más significa* y demuestra el deseo de *conservar el vínculo que el de extinguirlo y crear otro nuevo*. Así lo viene declarando la jurisprudencia desde fecha remota (Sentencia de 20 de diciembre de 1865), en otra más moderna (como la de 5 de diciembre de 1919) y en las últimas de esta Sala de 13 de febrero y 30 de noviembre de 1942, ésta resolutoria de un litigio muy análogo al actual, y en ella se hace resaltar el fundamento, especialmente aplicable a este recurso, de la ineficacia del contrato concertado durante la vigencia de la Ley de 1935, sin observar el requisito, de forma en la misma prescrito y su inscripción obligatoria (arts. 5 y 56 de la Ley), por lo que, en ese sentido, tampoco podría surtir efecto novatorio la modificación producida.

CONSIDERANDO: Que de lo expuesto se deduce que el contrato ha perdurado sin alteración subjetiva ni objetiva desde 1926; en 1931 se modificó la merced en pequeña cuantía, por decisión judicial aceptada por los arrendadores, aun no dirigida contra ellos la acción revisoria, pues la promovieron los subarrendatarios contra el que los subarrendó; y se volvió a modificar en 1939, también en pequeña cuantía, al parecer, por iniciativa del arrendatario, contra quien se dirigió la anterior revisión, tal vez por estimarla justa reparación de ésta, sin que mediara pacto entre arrendadores y arrendatarios para la alteración ni para novar ni prorrogar el contrato por tiempo determinado, de donde se sigue que no debiéndose la subsistencia del arrendamiento al promulgarse la Ley de 1942 a las causas

expresadas en la citada disposición adicional primera, la situación jurídica del mismo es la prevista en la segunda y, por tanto, son estimables los motivos tercero y quinto del recurso, corolario éste de aquél, lo que impone la revisión solicitada y consiguiente procedencia de la acción de desahucio, por estar rebasados los límites mínimos de duración de esta clase de contratos, según las disposiciones vigentes y la prórroga proporcional que, en razón de cuantía, fija la citada disposición segunda con más de tres años de anterioridad a la incoación del proceso actual.

CONSIDERANDO: Que no se encuentran motivos para hacer pronunciamiento especial sobre costas.

FALLO.—Ha lugar.

#### SENTENCIA 28 MARZO 1950

Arrendamientos rústicos—retracto—necesidad de acto de conciliación.

*Los preceptos de carácter general en la Ley de Enjuiciamiento civil sobre el acto de conciliación y los de carácter especial para enjuiciar los retractos contenidos en los arts. 1.621 y 1.622 de la misma Ley adjetiva, todos ellos relacionados con el 16 de la Ley de Arrendamientos rústicos de 15 de marzo de 1935, serían inútiles y carecerían de eficacia práctica si la celebración del acto conciliatorio hubiera de cumplirse antes del momento de la presentación de la demanda retractual.*

Arrendamientos rústicos—retracto— artículo 17 de la Ley.

*La obligación por parte del retrayente de no vender ni arrendar durante seis años la finca retraída—establecida por el art. 17 de la Ley de 15 de marzo de 1935—no depende de que pruebe su consentimiento en forma expresa el sujeto pasivo de aquel deber, puesto que la voluntad individual ha de quedar supeditada siempre al mandamiento de la Ley.*

ANTECEDENTES.—Don P. L. M. formuló demanda, ante el Juzgado de Primera Instancia de A. de T., contra don S. R. G., ejercitando el derecho de retracto que al arrendatario concede el art. 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935, sobre una finca que había sido transmitida al demandado, y sobre la que el actor alegaba ser arrendatario desde hacía más de quince años por contrato verbal. Manifestando no habersele hecho notificación alguna de la transmisión, viniendo en conocimiento de ésta a través de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura pública de permuta en que aquélla se había efectuado.

El Juzgado dictó providencia teniendo por presentada la demanda y por intentado el retracto, pero reservándose acordar sobre el curso de aquélla una vez se presentase certificación del acto conciliatorio. Celebrado éste y aportado el correspondiente certificado, dictó otra providencia admitiendo la demanda.

El demandado formuló contestación alegando que el actor no era arrendatario de la finca, sino un mero detentador y precarista que no pagaba merced alguna por ella, que no obstante esta situación jurídica

había tenido conocimiento de la transmisión por una conversación sostenida con él ante testigos, y, por último, que había caducado el plazo establecido por la Ley para el ejercicio de la acción de retracto en el momento de dictarse la providencia que admitió la demanda una vez aportado el certificado del acto conciliatorio.

Entre las pruebas que se practicaron se contaba un certificado de otro acto de conciliación celebrado anteriormente y que, aunque aportado a autos por el demandado, servía, a juicio del actor, para acreditar su situación arrendaticia.

El Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia declarando no haber lugar al retracto, sin especial condena de costas. Fué apelada por el actor y revocada por la A. T. de Valladolid, que estimó la demanda y declaró haber lugar al retracto arrendaticio ejercitado, condenando al demandado a otorgar a favor del actor la correspondiente escritura pública, en término de ocho días, bajo apérbimiento de ser otorgada de oficio, y sin especial imposición de costas en ambas instancias.

El demandado interpuso contra este fallo de la A. T. de Valladolid recurso de revisión ante la Sala de lo Social del T. S. por los siguientes

**MOTIVOS.**—Primero. Infracción por interpretación errónea del artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935 y doctrina legal de las sentencias de 31 de diciembre de 1917, 19 de noviembre de 1941, 4 de octubre de 1907, 6 de julio de 1920, 30 de junio de 1941, 9 de marzo de 1942 y 3 de diciembre de 1931.

Segundo. Infracción del art. 359 de la Ley de Enjuiciamiento civil en relación con el art. 17 de la Ley de Arrendamientos rústicos de 15 de marzo de 1935 y doctrina legal de las sentencias del Tribunal Supremo de 17 de abril de 1914, 4 de julio de 1919 y 28 de noviembre de 1933.

**CONSIDERANDO:** Que las disposiciones de carácter general contenidas en los artículos 461 y 462 de la Ley de Enjuiciamiento civil y las especiales dictadas para enjuiciar retractos en los 1.621 y 1.622 de la misma Ley, todos en relación con el artículo 16 de la de 15 de marzo de 1935, contienen doctrina de Derecho procesal que, contrastado con la tesis del primer motivo del recurso, lo desautoriza; en efecto, el acto conciliatorio "no es necesario para la interposición de las demandas de retracto", lo es tan sólo para la prosecución del trámite (arts. 461 y 462). Añaden los 1.621 y 1.622 que, aun sin acompañar la certificación de haberse celebrado acto conciliatorio, el Juez "habrá por presentada la demanda y *por intentado el retracto*". Si a esta fórmula imperativa se la relaciona con la naturaleza y finalidad del acto conciliatorio, se deduce que aquellos preceptos serían inútiles y carecerían de eficacia práctica si la celebración de dicho acto hubiera de cumplirse antes del momento de la presentación de la demanda retractual, bajo sanción de pérdida de derecho, no obstante la justa aspiración del legislador expresada en la relación de los artículos 461 y número 3.º del 505 de la Ley Procesal, de distinguir entre el actor a quien no acucia término perentorio y aquel otro cuya actuación en orden a la fecha en que haya de celebrarse dicho acto no depende de su exclusiva voluntad.

**CONSIDERANDO:** Que esta Sala no puede estimar acertado el criterio inspirador del segundo motivo de revisión porque: 1.º El artículo 17 de la Ley de 15 de marzo de 1935, al que en este punto no modificó la Ley de 16 de julio de 1949 por razón de interés público-social, declaró obliga-



ción *ex-lege* inherente al uso del derecho de retracto ordenado y regido por el artículo 16, la de no vender ni arrendar durante seis años. 2.º El compromiso de cumplir no depende del consentimiento expreso del sujeto pasivo de aquel deber, porque la voluntad individual se supedita siempre al mandamiento de la ley. 3.º Luego, la manifestación expresa del compromiso de “no disponer” es innecesaria, porque la ley es la que exige; en algún modo y en este sentido supérflua, porque, no obstante silenciarlo, ha de cumplirse, ya que garantiza su observancia la nacida de nulidad del acto dispositivo opuesto al precepto, nulidad prevista y mandada en la relación de los artículos 4.º y 1.256 del Código civil. Resulta, pues, con arreglo a estas conclusiones de orden especulativo, que falta fundamento de igual tipo al segundo motivo del recurso, y simultáneamente, por tal carencia, adolece del defecto de oposición al artículo 17 que se comenta y a la doctrina, tan reiterada ésta, que esta Sala ha expuesto la trascendencia práctica de normas jurídicas de tal índole.

CONSIDERANDO: Que si en el aspecto del Derecho sustantivo se llega a la conclusión antes expuesta, a ella conduce también el estudio de la cuestión en el campo del Derecho procesal, a donde el recurrente acude fundado en la idea de “Analogía”. Los números 4.º, 5.º y 6.º del artículo 1.618 de la LEC., pueden reputarse sucesores directos de la idea que en la legislación clásica presidió la obligación impuesta al retrayente para lograr su propósito, cual era la de jurar “que para si quiere la aredat a non para otro ome nenguno...” “e que non había ningún engaño” (Fuero Viejo, Fuero Rural y Nueva Recopilación). En estos y en aquélla, se observa nota predominante de Derecho sustantivo, cual es la de *dar nacimiento* a una obligación de “no hacer”, y otra, derivada de la anterior y con ella de actuación conjunta e inseparable netamente procesal, cual es la forma de manifestarla, impuesta como rito en cuanto por éste se aceptaba una obligación de Derecho sustantivo, nacida de Ley adjetiva y que precisamente por este *origen adjetivo*, era aplicable exclusivamente para los juicios que la motivaron (retracto gentilicio—de comuneros—de causas), y así en algún caso siguió entendiéndolo la jurisprudencia después de la publicación del C. c., movida a tal decisión por las especialidades del enjuiciamiento a que los números 4.º, 5.º y 6.º del artículo 1.618 de la Ley Rituaria hacía referencia y para cuya finalidad, a diferencia del resto del precepto han sido exclusivamente dictadas. Síguese de lo razonado, que la regla de analogía invocada en el segundo motivo del recurso, falla: 1.º Porque ni los artículos 16 y 17 de la LAU., creadores del deber de Derecho sustantivo, ni alguna de las varias disposiciones de orden enjuiciatorio que en las leyes especiales de arrendamientos rústicos se consignan se imponen al demandante, con la singular especificación del art. 1.618 de la LEC., la obligación de “compromiso expreso”, cuya emisión se expone por el recurrente como causa de desestimación de la demanda, 2.º Si tal deber no se impone, tampoco subsigue la sanción correlativa nacida del silencio. 3.º Si aquellos deber y sanción no hallan decretados por la Ley sustantiva reguladora de la existencia y viabilidad de la acción de retracto sobre fincas rústicas como

condicionadores de su uso, no pueden extenderse a situaciones de régimen procesal como el presente, sanciones que se crearon por el ar. 1.618 de la LEC. para regir procesos de finalidad concreta y específicamente concreta. El art. 1.525 del C. c., en relación con el 1.518 y sus acordantes del mismo Cuerpo legal, abonan el criterio que se propugna. 4.º Lo corroboran las razones expuestas en el segundo de los considerandos de esta sentencia, 5.º La regla hermeneútica analógica no puede aplicarse cuando haya de hacerse a expensas de dar mayor extensión a normas punitivas.

CONSIDERANDO: Que no existe el vicio de incongruencia acusado en el segundo motivo del recurso, porque la sala sentenciadora pronuncia su fallo recogiendo en él cuanto, según lo que queda abonado, debía precisar habida consideración a la índole de la sanción ejercitada y pretensión hecha, entre personas y cosas a que la cuestión litigiosa alcanza según su planteamiento; esto es, cumple todos los requisitos que según el artículo 339 de la LEC.—que es el que se supo infringido—la eximen del vicio de incongruencia; vicio que juzgado desde el punto de razonamiento en que el recurrente se coloca, tampoco existiría, porque el fallo recurrido concede menos, pero no más de lo pedido, ya que limita aquello que según el recurrente se demandó sin limitaciones.

CONSIDERANDO: Que faltan fundamentos suficiente para reputar temeraria o de mala fe la actuación del recurrente al sostener el recurso de revisión.

FALLO.—No ha lugar.

#### • SENTENCIA 20 ABRIL 1950

Arrendamientos rústicos—Disposición Adicional 1.ª de la Ley de 23 de julio de 1942.

*Para que el caso debatido estuviese encuadrado en la Disposición Adicional 1.ª de la Ley de 23 de julio de 1942, sería preciso que, a la entrada en vigor de dicha Ley, estuviera vigente el plazo contractual o la prórroga del mismo, establecida por expresa voluntad de ambas partes, no bastando para poder inferir esta última el mero transcurso del tiempo y el cobro de la merced.*

Arrendamientos rústicos—ejercicio de acción rescisoria de contrato.

*La acción rescisoria de un contrato arrendaticio rústico no se conserva ni se pierde porque fuese demorado su ejercicio, ya que no existe ninguna disposición que determine ser obligado el ejercicio de la acción rescisoria inmediatamente de su término legal.*

ANTECEDENTES.—El 18 de abril de 1947 los propietarios del cortijo de los M. en término de P. del R., formularon, ante el Juzgado de Primera

Instancia número 4 de los de Sevilla, demanda de desahucio contra el arrendatario del mismo. Alegaron que en el año 1932 la anterior propietaria del cortijo concertó con cuatro colonos, tres de los cuales habían dado ya por extinguido el contrato, un solo arrendamiento de carácter solidario por término de cinco años. Y que no habiendo sido prorrogado el arriendo, estaba finalizado desde el año 1942, según la 2.<sup>a</sup> Disposición Adicional de la Ley de 23 de julio de aquel año, negándose, no obstante, el demandado a dejar las parcelas que cultivaba, por el requerimiento notarial que se le había hecho.

El demandado se opuso, alegando que, al vencimiento del término pactado, fué prorrogado el contrato por voluntad expresa de las partes por otros cinco años, y que si bien no tuvo la prórroga constancia escrita, resultaba evidente del hecho de haber transcurrido dicho plazo en exceso, sin que la propiedad ejercitase acción alguna encaminada a recuperar la explotación de la finca, ni viene después de publicada la Ley de 1942, por lo cual, y de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional 1.<sup>a</sup> de la misma, el contrato había de entenderse prorrogado hasta el 30 de septiembre de 1948.

Practicadas las pruebas, el Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia dictó sentencia en la que, desestimando la demanda, declaró no haber lugar al desahucio solicitado. Apelada esta sentencia por los actores, fué revocada por otra de la A. T., que estimó la demanda y dió lugar al desahucio. Contra ella interpuso el demandado recurso de casación.

MOTIVOS.—Primero. Injusticia notoria por infracción de la Disposición Adicional 1.<sup>a</sup> de la Ley de 23 de julio de 1942.

Segundo. Infracción de la Disposición Adicional 2.<sup>a</sup> de la misma Ley. Este motivo de revisión se planteaba en forma alternativa, por el carácter excluyente de aquella Disposición.

CONSIDERANDO: Que la inclusión del caso de ésta en la regulación marcada por la Adicional segunda de la Ley de 23 de julio de 1942 parece indudable, pues en la primera de esas adicionales no puede estar, por referirse concretamente al supuesto de hallarse a su sazón dentro del plazo contractual o del de la prórroga establecida por expresa voluntad de ambas partes, circunstancias inconcurrentes, ya que el tiempo convenido era en mucho pasado y de tal clase de prórroga no hay más signo que el mero transcurso del tiempo y cobro de la merced, insuficiente a todas luces para inferir un acierto expreso, cual es el requerido por esta norma: ello aparte de que la sentencia recurrida proclama cuál punto de hecho, que no va ahora combatido por apropiada vía, "su continuidad no obedecía al promulgarse la Ley de 23 de julio de 1942 a vigencia del plazo contractual ni de prórroga expresamente pactada, sino simplemente a la pervivencia de la posesión...".

CONSIDERANDO: Que la finalidad liquidatoria de anómalas situaciones arrendaticias de la Ley antes citada de 1942, padecería de aceptarse criterio permitente del surgimiento posterior de otras prórrogas, incidentes en análogos supuestos que los pretendidos liquidar; y como se advierte que ningún inciso o tilde legal autoriza la creencia de engarce con la Ley de 1940 que permita nueva prórroga obligatoria de contratos y estado jurídico fenecido; y también se percibe que nada hay legislado respecto a ser obligada la acción rescisoria inmediatamente de su término legal, lo cual hacer no se pierde, ni enerva, aunque fuera demorado su ejercicio; es

evidente que no ocurrió la prórroga que se anuncia en el motivo segundo del recurso, que como su precedente ha de desestimarse.

CONSIDERANDO: Que pese a la paladina declaración del demandado, realizada desde el comienzo del pleito de "que por imperio de la Ley tiene derecho a llevar en arrendamiento la finca hasta el 30 de septiembre de 1948, es la verdad que ha persistido en esta situación, aun cuando el 17 de diciembre del dicho año se produjo en la Audiencia sentencia en contra, decretando su desahucio, es decir, que utilizó este recurso ya a conciencia de no tener derecho a permanecer en un arriendo que reconocía finado; ello anuncia su temeridad litigiosa para esta actuación y por la misma que le sean impuestas las costas del recurso.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 8 MAYO 1950

Arrendamientos rústicos—desahucio para recuperar el cultivo directo de la finca (1).

ANTECEDENTES.—En juicio declarativo seguido ante el Juzgado de Primera Instancia de Badajoz, se concertó la renta de una finca rústica en 12.000 pesetas anuales y la duración del contrato en seis años, al término de los cuales el arrendatario tendría derecho a prórroga por seis más si no optaba el propietario por el cultivo directo de la finca. Este justificó su opción por el cultivo directo al arrendatario en acto de conciliación que, por incomparecencia del arrendatario, se dió por instruido sin efecto. Por ello, interpuso demanda de desahucio contra el arrendatario, solicitando se declarase haber lugar al mismo. En el acto del juicio se opuso el demandado a la acción ejercitada y practicadas las pruebas de confesión, documental y testifical, se dictó sentencia por el Juzgado de Primera Instancia de Badajoz, declarando haber lugar al desahucio solicitado por finalización del término contractual. Apelada esta sentencia, fué confirmada por la A. T. de Cáceres, interponiéndose por el arrendatario recurso de revisión.

MOTIVOS.—*Primero*.—Infracción por violación e implicación del título VIII del libro II de la LEC, y doctrina legal de numerosas sentencias del Tribunal Supremo.

*Segundo*.—Infracción por inaplicación del art. 3.º de la Ley de 23 de julio de 1942 y de la doctrina legal sentada por las Sentencias de 28 de mayo de 1945, 13 y 18 de mayo de 1947 y 10 de noviembre de 1947.

CONSIDERANDO: Que el primer motivo del recurso es inestimable: 1.º Porque la sentencia firme de 23 de enero de 1944 declaró que el contrato de arrendamiento motivo de este pleito terminaba el 30 de noviembre de 1947, si en esta fecha el señor T. optara por el cultivo directo, disyuntiva que se cumplió con el ejercicio de esta opción. 2.º Porque el desahucio por extinción de plazo arrendaticio no puede ser influido por modalidades no sustantivas de cuantía y pago de renta durante el

(1) La sentencia no contiene en sus Considerandos doctrina que pueda ser recogida.

tiempo de vigencia de la vida legal del contrato arrendatario. 3.º Porque la argumentación de este primer motivo del recurso la desvirtúa absolutamente lo dispuesto en la Ley de 16 de julio de 1949.

CONSIDERANDO: Que por el tercero de los puntos antes expuestos, el segundo motivo del recurso es inextimable.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 11 MAYO 1950

**Aparcería—Cuándo tiene eficacia la prórroga de estos contratos.**

*Conforme a reiterada jurisprudencia—y de acuerdo con el art. 49 de la Ley de 15 de marzo de 1935—para que pueda existir prórroga en los contratos de aparcería es preciso que sea pactada expresamente y, por tanto, transcurrido el ciclo de rotación de cultivos pactado en el contrato, puede el propietario dar éste por terminado, sin que los aparceros puedan imponer otros nuevos.*

ANTECEDENTES.—La mayoría de los partícipes de una dehesa en proindivisión formularon, ante el Juzgado de Primera Instancia de Trujillo, demanda de juicio especial de arrendamientos rústicos, contra los aparceros de la misma, solicitando se declarase terminado el contrato de aparcería por haberse realizado varias rotaciones completas del cultivo de la dehesa, habiendo terminado el plazo contractual y finalizar un ciclo completo de labores al tiempo de la presentación de la demanda.

Los aparceros contestaron la demanda oponiéndose a la misma, alegando la prórroga del contrato por voluntad expresa de las partes, ya que continuaron las labores, practicándose una vez transcurrido el plazo contractual y que se estaba en período de prórroga. Formularon reconvencción para que se declarase vigente el contrato de aparcería y se declarara también el derecho de los aparceros de convertirse en arrendatarios, de acuerdo con el art. 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940. Para ello acompañaron a la contestación un certificado de acto conciliatorio, intentado sin efecto, para notificar a los propietarios aquella opción, y el contrato de aparcería que estimaron vigente.

Los actores no contestaron la reconvencción y, practicada la prueba de confesión de actores y demandados, el Juez de Primera Instancia de Trujillo dictó sentencia desestimando la demanda en todas sus partes y estimando la reconvencción.

Esta sentencia fué apelada por los actores y revocada por la A. T. de Cáceres, que desestimó la reconvencción y estimó la demanda. Los aparceros interpusieron contra ella recurso de revisión.

MOTIVOS.—Primero.—Injusticia notoria por infracción de los artículos 1.203 y 1.204 del C. c. y art. 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940.

Segundo.—Injusticia notoria por manifiesto error en la apreciación de toda la prueba practicada.

CONSIDERANDO: Que es reiterada la jurisprudencia de esta Sala, sentada, entre otras, en Sentencias de 22 de enero de 1946 y 21 de diciembre de 1949, en el sentido de exigir en los contratos de aparcería para que las prórrogas de dichos contratos tengan eficacia, que sean pactados expre-

samente, como el art. 49 de la Ley de 15 de marzo de 1935 lo exige, y por tanto, una vez transcurrido el ciclo de rotación de cultivos de cuatro años pactado en el contrato primitivo, se carece de derecho para imponer nuevos ciclos de duración de cuatro años por la tácita, y pudiendo el propietario dar por terminado el contrato, una vez transcurrida la rotación pactada, cuando lo tenga por conveniente, pues para que esa prórroga origine menos derechos a la permanencia en la finca, debe ser convenida expresamente, y en el caso del pleito ninguna de las partes ha alegado ni probado que la prórroga en la posesión de la finca por el aparcerero cultivador haya sido expresamente concertada.

CONSIDERANDO: Que por lo expuesto ningún efecto produce a los fines revisorios que el mismo persigue, que se estime o no novado el contrato de aparcería de que nos ocupamos, ya que con novación o sin ella, el ciclo de rotación de último de la finca había terminado y el propietario podía exigirlo así en uso del derecho que le concede el art. 49 antes citado, y al hacer uso de este derecho después de agotado dicho ciclo, resulta extemporáneo el ejercicio por el aparcerero del derecho de opción que le concede el artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940, y procede por ello desestimar el recurso interpuesto.

CONSIDERANDO: Que la discrepancia de las sentencias de instancia y la naturaleza del asunto discutido, no permite estimar temeraria la conducta del recurrente, a los efectos de imposición de costas.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 11 MAYO 1950

Arrendamientos rústicos—conversión de la aparcería en arrendamiento.

*Conforme a reiterada jurisprudencia, el derecho de opción que concede al aparcerero el art. 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940, para convertirse en arrendatario, se extingue simultáneamente con el término del contrato de aparcería.*

ANTECEDENTES.—Los dueños de unos terrenos dedicados a huerta de riego y de una casa-cortijo dados a medias en aparcería, formularon, ante el Juzgado de Primera Instancia de Cieza, demanda de desahucio contra el aparcerero de los mismos, alegando haber transcurrido el ciclo de cultivo, que en la huerta consiste en un año agrícola, a cortar de 1.º de diciembre a 30 de noviembre siguiente, y haberse avisado al aparcerero con un año de antelación en acto conciliatorio, a cuyo efecto se acompaña a la demanda el certificado del mismo, junto con el contrato de aparcería consignado en documento privado.

En el juicio verbal el demandado contestó que en el año de prórroga había intentado, sin poderlo conseguir, que los dueños le liquidaran las mejoras hechas en la finca y que se acogía a los beneficios que el aparcerero concede el art. 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940.

Se practicaron las pruebas de confesión, testifical y documental, uniéndose a los autos un informe de la Hermandad de Labradores de Cieza acreditativo de la duración de un año agrícola en la huerta, que es el espacio

de tiempo comprendido entre noviembre y noviembre, y de ser costumbre avisar con un año de antelación para despedir a los aparceros.

El Juzgado de Primera Instancia de Cieza dictó sentencia declarando haber lugar al desahucio solicitado. Fue apelada por el aparcerero y confirmada por la A. T. de Albacete, interponiéndose e por aquél contra este fallo recurso de revisión.

**MOTIVOS.**—Unico.—Violación por interpretación errónea y aplicación indebida del art. 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940 y doctrina legal de las Sentencias de 20 de marzo y 15 de noviembre y 22 de enero de 1946.

**CONSIDERANDO:** Que el presente recurso de revisión alega infracción del artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940, en cuanto el demandado hoy recurrente excepcionó su propósito de convertir la aparcería en arrendamiento de la parte proporcional correspondiente a su participación en aquélla, y constando en los autos, y así lo aprecian las dos sentencias de instancia sin que lo impugne el recurrente, que estaba vencido el ciclo de la aparcería y se había dado por el propietario al aparcerero el preaviso de un año, exigido por la costumbre local, sin que el aparcerero al recibir el preaviso ni después hiciera gestión ni manifestación alguna tendentes a actuar el derecho de que se creía asistido, resulta evidente, conforme a la constante doctrina de esta Sala (Sentencias de 25 de mayo de 1945, 22 de enero de 1946, 8 de marzo de 1946, 14 de octubre de 1946, 11 y 25 de marzo de 1947 y otras posteriores) que su derecho de opción se extinguió simultáneamente con el término del contrato de aparcería y, por tanto, como el derecho potestativo aludido no puede ejercitarse por vía de excepción, no obsta la pretensión de desahucio que la sentencia recurrida acoge, por lo que no existe la infracción alegada.

**CONSIDERANDO:** Que la claridad de la doctrina expuesta, que sirve de fundamento a las sentencias de instancia, obliga a estimar temeraria la conducta de la parte recurrente.

**FALLO.**—No ha lugar.

#### SENTENCIA 29 MAYO 1950

**Desahucio—carácter imperativo de los arts. 1566 y 1567 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.**

*Del contenido de los arts. 1.566 y 1.567 de la LEC. se desprende la ineludible obligación de acreditar tener satisfechas las rentas vencidas, o la consignación de las mismas en su caso, para poder interponer los recursos de apelación y revisión, bajo pena de declarar firme la sentencia dictada. Estos preceptos son de carácter imperativo, estableciendo requisitos de inexcusable observación que han de considerarse como disposiciones de orden público, por lo cual los Jueces y Tribunales se encuentran obligados a su cumplimiento de oficio, es decir, sin necesidad de mediar instancia de parte.*

## SENTENCIA 15 JUNIO 1950

## Arrendamientos rústicos—terminación de contrato (1).

ANTECEDENTES.—En juicio especial de arrendamientos rústicos y ante el Juzgado de Primera Instancia de M., se demandó por el comprador de una finca arrendada al arrendatario de la misma y otros, a los que el actor estimaba subarrendatarios, solicitando se declarase la terminación del contrato de arrendamiento por estar éste extinguido. Los demandados que comparecieron contestaron la demanda alegando todos ser colonos de la finca, en virtud de contrato anterior, y solicitando por ello la desestimación de la misma.

El Juzgado de Primera Instancia de M. dictó sentencia absolutoria. Apelada, fué confirmada por otra de la A. T. de Cáceres. Contra ella interpuso el actor recurso de revisión. (No ampliamos más estos antecedentes por referirse a los hechos los considerandos que se transcriben.)

MOTIVOS DEL RECURSO.—Primero. Injusticia notoria por manifiesto error en la apreciación de la prueba documental.

Segundo. Injusticia notoria por infracción del art. 9.º de la Ley de 15 de marzo de 1935, art. 2.º de la de 28 de junio de 1940 y art. 6.º de la de 23 de julio de 1942.

CONSIDERANDO: Que en virtud del juicio de prueba formado por el Juzgado de instancia sienta conclusiones que acepta la Audiencia Territorial como base del fallo absolutorio recurrido y que sustancialmente son las siguientes: 1.ª Que en el año 1932, por los propietarios a la sazón de la finca rústica denominada Utrera y Cotos, se celebró un contrato de arrendamiento de este predio con los demandados y otros colonos, convenio que en mayo de 1942 fué modificado en cuanto al precio por aumento de la renta hasta entonces pagada por fanegado de tierra. 2.ª Que debido al gran número de colonos a que el arriendo afectaba acordaron conceder su representación a algunos de ellos, principalmente a don L. V. y a don S. V., que actuaron como cabezaleros, extendiendo con tal carácter los recibos de abonos de rentas; y 3.ª Que el expresado contrato no fué reemplazado por el que sirve de fundamento a la demanda y que según el documento que acompaña a la misma aparece celebrado el 6 de agosto de 1943.

CONSIDERANDO: Que en el primer motivo del recurso, apoyado en la causa 4.ª de la norma 7.ª del apartado a) de la tercera disposición transitoria de la Ley de 28 de junio de 1940, se parte, para combatir el fallo recurrido, de la tesis que se estima inconcusa conforme a la que el único de los demandados que tenía el carácter de arrendatario de la indicada finca era don L. V., siendo los demás subarrendatarios de la misma, pero contradiciendo esta aseveración los hechos sustentados por el Tribunal de instancia, que se concretan en el anterior fundamento; para que aquella tesis pudiera prevalecer era preciso que por los elementos que se determinan en la causa alegada se acreditara el error en que hubiere incurrido dicho Tribunal al formar el juicio de prueba del que las referidas conclusiones se derivan y que dicho error era causa de injusticia notoria,

(1) La sentencia no contiene en sus Considerandos doctrina que pueda ser recogida.



nada de lo que se patentiza en el motivo por carecer de eficacia los documentos a tal efecto invocados, toda vez que el Juzgado de instancia para llegar a las indicadas conclusiones se atuvo no sólo al resultado de la prueba testifical, sino que relacionándola con las demás practicadas, la apreció en conjunto, haciendo especial mención del documento privado obrante al folio 7.º de las actuaciones de la primera instancia del que aparece que el actor en el año 1934 cedió un paso por su finca la "Dehesa Mayor" a los vecinos arrendatarios de la Dehesa Utrera, representados en aquel acto por don L. V. N. y don E. C.; sin que, por otra parte, aun estimando la realidad del contrato de arrendamiento contenido en el documento privado fechado el 6 de agosto de 1943 y que sirve de fundamento a la acción ejercitada, dicho convenio carecería de eficacia para demostrar la equivocación del Juzgado de instancia al apreciar la prueba, ya que en nada podía afectar a los demandados que no parecen interviniendo en su celebración y que, además de negar su existencia le han opuesto otra convención celebrada anteriormente con los propietarios de la finca de la finca de la que resulta su condición de arrendatario de la misma y cuya certeza ha afirmado el Tribunal "a quo", basándose en el conjunto probatorio, por todo lo que el presente motivo debe ser desestimado.

CONSIDERANDO: Que el segundo motivo del recurso amparado en la causa tercera de la citada norma 7.ª del apartado a) de la tercera disposición transitoria de la Ley de 28 de junio de 1940, ha de ser igualmente rechazado por consecuencia de la inadmisión del primero, ya que la infracción de los preceptos referentes a la duración de los arriendos de las leyes arrendaticias rústicas que indica, la basa el recurrente en la obligatoriedad del supuesto contrato de arrendamiento de 6 de agosto de 1943, por el que se establece como plazo de duración el de tres años y en el que figura como único arrendatario don L. V. S., convenio que en ningún caso—según se razona en el fundamento que procede—podía afectar a los demás demandados cuya condición de arrendatario de la mencionada finca, negada por el autor, ha sido reconocida por el Juzgado de Instancia, sin que las conclusiones contadas a tal fin fueran desvirtuadas por el recurrente.

CONSIDERANDO: Que la conformidad de los fallos recurridos en ambas instancias hacen estimar temeraria la interposición del recurso, a los efectos de la imposición de las costas causadas en el mismo.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 15 JUNIO 1950

Juicio de desahucio—cuestiones que no cabe resolver en él.

*Es doctrina reiterada del Tribunal Supremo que el juicio de desahucio, por su naturaleza especialísima y su carácter sumario, no consiente la resolución de otras cuestiones que las relativas al derecho del demandante*

*para pedir el desalojo y a las del demandado para permanecer en la finca, pero en modo alguno pueden suscitarse y ventilarse en él cuestiones de propiedad, ni siquiera la de posesión civil del actor, materias ajenas al mismo, debiendo citarse en todo caso al citado posesorio y naturaleza de las relaciones jurídicas en que respecto al inmueble se encontrasen las partes al iniciarse el juicio.*

#### Juicio de desahucio—legitimación activa.

*Ni el arrendatario, ni el aparcerero pueden negar la personalidad de quien le arrendó y en cuyo nombre poseyesen materialmente la finca, ni, por consiguiente, la del heredero reconocido del arrendador.*

#### Desahucio en arrendamientos rústicos—aplicación del art. 313 de la Ley Hipotecaria.

*El art. 313 de la Ley Hipotecaria no prescribe en absoluto que se reclame en juicio los títulos o documentos relativos a contratos o actos inscribibles cuando no se haya llenado respecto de ellos la formalidad de la inscripción, sino todos aquellos con que se intenta perjudicar a un tercero, entendiéndose por éste, en el sentido de la misma Ley, la persona que sobre las fincas o derechos litigiosos tuvieren inscritos con anterioridad sus títulos.*

#### Arrendamientos rústicos—revisión—falta de pago del impuesto de Derechos Reales.

*No procede aceptarse en recurso de revisión de la falta de pago del impuesto de Derecho Reales de determinados documentos, ya que tal falta no puede tener otras consecuencias que la adopción de medidas fiscales y correcciones administrativas que establecen las leyes que rigen aquel impuesto.*

**ANTECEDENTES.**—Los propietarios de una finca, consolidadores del dominio por fallecimiento de la usufructuaria, formularon, ante el Juzgado de Primera Instancia de R., demanda de desahucio respecto a los aparceros de tres trances de la misma, alegando haberles comunicado su propósito de recuperar la total posesión de la finca al fallecimiento de la usufructuaria mediante cartas cursadas en Correos por Notario. Los restantes aparceros habían dado por terminados sus contratos. Acompañaban a la demanda los correspondientes contratos de aparcería y las actas acreditativas de la entrega de las cartas, con los correspondientes acuses de recibo.

En el acto de la comparecencia, uno de los demandados se allanó a la demanda, cediendo a los actores la parte de tierra que llevaba en aparcería. Los restantes contestaron solicitando la desestimación de la demanda, por no probar los actores la plenitud de derechos dominicales alegada sobre la finca, no estar ésta identificada de una manera precisa y no estar, la pretendida consolidación del dominio, liquidada de impuestos de Derechos Reales ni inscrita en el Registro de la Propiedad, no pudiendo, por ello, afectarles, según lo dispuesto en el art. 313 de la Ley Hipotecaria.

Para el caso de que se estimara la demanda formulaban recurrección para que se les indemnizase de daños y perjuicios, que se determinarían en ejecución de sentencia, por ocultarse en el contrato de aparcería el carácter de usufructuaria de la otra parte.

Practicadas la pruebas, el Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia declarando no haber lugar al desahucio solicitado. Contra ella dedujeron los actores recurso de apelación ante la A. T. de S., que dictó sentencia revocando la dictada en Primera Instancia, dando lugar al desahucio pretendido y desestimando la reconvencción interpuesta por los demandados. Uno de ellos interpuso contra este fallo recurso de revisión ante el Tribunal Supremo.

**MOTIVOS.**—No se consignan por referirse a cada uno de ellos los considerandos de la sentencia.

**CONSIDERANDO:** Que el juicio de desahucio, por su naturaleza específica y su carácter sumario, no consiente la resolución de otras cuestiones que las relativas al derecho del demandante para pedir el desalojo y a los del demandado para permanecer en la finca, pero en modo alguno pueden suscitarse y ventilarse en él cuestiones de propiedad, ni siquiera la de posesión civil del actor, materias ajenas al mismo, debiendo estarse en todo caso al estado posesorio y naturaleza de las relaciones jurídicas en que respecto al inmueble en cuestión se encuentran las partes al iniciarse el juicio, ni menos combatir y pretender cambiar la naturaleza y denominación de disposiciones testamentarias, contratos y títulos, que tuvieron su acceso y calificación en el Registro de la Propiedad; que tal doctrina reiterada de este Tribunal Supremo obliga a desestimar el primer motivo de revisión, en el que el recurrente pretende cambiar el nombre y concepto de usufructo, que la primera testadora, doña M. de la C. A. y A., Duquesa de C. E. y el Registro de la Propiedad dieron a la disposición testamentario de aquélla, como anterior propietaria de las tierras objeto de este litigio, convirtiéndolo en una substitución fideicomisaria del art. 781 del Código civil, cuestión que, además, no fué planteada por él, ni por los otros demandados, en la contestación a la demanda, ni se puede alegar en revisión, como tampoco en casación, “injusticia notoria por aplicación indebida de los preceptos legales que sirven de fundamento al fallo”, forma genérica e imprecisa que va en contra de lo que ordena el art. 1.720 de la LEC, como requisito de forma esencial en el recurso.

**CONSIDERANDO:** Que el segundo motivo se alega la injusticia notoria por infracción del art. 1.257 del C. c., según el cual los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, por lo que “aun partiendo de la existencia de un usufructuario y de unos nudos propietarios procedía el respeto y cumplimiento por los demandantes del contrato de aparcería que su madre firmó”, y tal infracción no existe, porque el artículo mencionado no priva a los herederos de ejercitar sanciones nacidas precisamente a la muerte de su causante, de igual forma que los herederos pueden utilizar cuantas causas de nulidad o rescisión hubiera podido invocar aquél.

**CONSIDERANDO:** Que al acompañar los demandantes a su demanda las certificaciones de su nacimiento, la de defunción de su madre, doña

I. de A. y A., y testimonio notarial del testamento de ésta, en el que los nombra únicos y universales herederos por partes iguales, cumplieron con lo ordenado en el número segundo del art. 503 de la LEC, cuya infracción se denuncia en el tercer motivo del recurso, sin que, además, en todo el juicio se halla impugnada la personalidad de los demandantes, ni invocado el referido artículo, ni el arrendatario o aparcerero puede negar la personalidad de quien le arrendó y en cuyo nombre poseyó materialmente la finca, ni, por consiguiente, la del heredero reconocido; que si bien la Ley Hipotecaria, en su art. 313, declara la inadmisibilidad por los Tribunales de documentos sujetos a inscripción, que no se hubieran inscrito, es en el solo caso de que el objeto de la presentación fuera hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un título o derecho que debió inscribirse, es decir, que tal precepto no prescribe en absoluto que se rechacen en juicio los títulos o documentos relativos a actos y contratos inservibles, cuando no se haya llenado respecto a ellos lo formulado de la inscripción, sino sólo aquellos con que se intenta perjudicar a un tercero, entendiéndose por éste, en el sentido de la misma Ley, la persona que sobre las mismas fincas, o derechos que se litigan, tuviera inscrito con anterioridad sus títulos, por lo que cuando el demandado no opone a la acción esgrimida contra él un derecho inscrito, no se infringe el art. 313 de la Ley Hipotecaria, fundamento del tercer motivo de revisión, sin que quepa dentro de este recurso ocuparse de la falta de pago del impuesto de Derechos Reales de determinados documentos, porque ello no puede ser motivo serio de revisión, ya que tal falta no tiene otras consecuencias que la adopción de medidas fiscales y correcciones administrativas que establecen las leyes que rigen aquel impuesto, aparte de que los tres contratos de aparcería presentados con la demanda y fundamento de la acción cumplieron con aquella obligación.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 21 JUNIO 1950

Juicio de desahucio—cuestiones que no caben dentro de él.

*En el juicio de desahucio no son posibles resoluciones declarativas de derechos, cual hubiera de ser aquella que por razón de sus pronunciamientos tuviera la necesaria trascendencia de declarar extinguido un contrato por novación y la existencia del novado. Tampoco la excepción de litis pendencia es admisible en los juicios de desahucio, pues se desnaturalizarían sus características singulares de brevedad en su curso, sumario en su evolución y contenido, y especial en sus fines.*

ANTECEDENTES.—La propietaria del cortijo "El Buján" formuló, ante el Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera, demanda de desahucio contra los arrendatarios del mismo, alegando que el contrato, que fué celebrado en el año 1931 y prorrogado en el 34, se hallaba extinguido a la publicación de la Ley de 23 de julio de 1942 y que, de acuer-

do con la disposición adicional 2.<sup>a</sup> de esta Ley, convino con los arrendatarios la prórroga del contrato hasta el 29 de septiembre de 1945, por no interesar a la propiedad recabar la explotación directa de la finca, habiendo transcurrido esta prórroga, que estaba de acuerdo con la última frase del párrafo primero de la citada disposición adicional, sin que los demandados desalojaran la finca. Acompañada a la demanda testimonio judicial del contrato, ya que el original estaba unido a otros autos.

En la comparacencia verbal uno de los demandados se opuso a la demanda solicitando se dictase sentencia absolutoria. Planteada para ello, en primer lugar, la excepción de litis pendencia por estarse discutiendo la fecha de terminación del contrato en un juicio especial de arrendamiento ante el Juzgado número 1 de Jerez de la Frontera. Y para el supuesto de no prosperar esta excepción alegaba que la prórroga concertada en 1942 no fué tal prórroga, pese a la denominación de las partes, sino una verdadera novación del contrato, ya que, además de elevarse la renta, se determinó concretamente la especie de trigo en que había de pagarse la misma y que, aun en el supuesto de que el Juzgado estimase se trataba de una prórroga, ésta habría de ser de seis años y no de tres. Tanto en uno como en otro caso, había que atenderse a las normas que para la duración de los contratos de arrendamiento establece la Ley de 1940.

Practicadas las pruebas documental y de confesión de la actora y su esposo, el Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia en la que, estimando la acción ejercitada, daba lugar al desahucio de los demandados. Apelada esta sentencia por los arrendatarios, fué confirmada por otra de la A. T. de Sevilla, interponiendo contra ella, el demandado comparecido en primera instancia, recurso de revisión.

**MOTIVOS DEL RECURSO.**—Primero. Infracción del art. 1.561 en relación con el 55, ambos de la Ley de Enjuiciamiento civil, y sentencias del Tribunal Supremo de 5 de octubre de 1920, 20 de mayo de 1946 y 1.<sup>o</sup> de julio de 1947.

Segundo. Infracción del núm. 5.<sup>o</sup> del art. 533 de la Ley de Enjuiciamiento civil en relación con el art. 1.252 del Código civil.

Tercero. Infracción de los arts. 1.203 y 1.204 del Código civil, en relación con el 1.543 del mismo Código y los arts. 2.<sup>o</sup> y 3.<sup>o</sup> de la Ley de 28 de junio de 1940.

Cuarto. Interpretación errónea de documento auténtico consistente en el contrato de arriendo.

**CONSIDERANDO:** Que el primer motivo del recurso se formula partiendo del supuesto de que en el juicio de desahucio son posibles resoluciones declarativas de derecho cual hubiera de ser aquella que por razón de sus pronunciamientos tuviera la necesaria trascendencia de declarar extinguido un contrato por novación y la existencia del novado. Ni los términos del juicio de desahucio, ni el modo y límites de su evolución procesal, permiten la confusión de ambos modos de enjuiciar, debiendo limitarse la sentencia que el de desahucio ponga fin a ordenar o rogar el pretendido lanzamiento según lo permita el título del cual, al iniciarse el proceso derive, concretamente con él, la acción que se ejercite y atendidas las excepciones que por su naturaleza tengan legítima cabida en el juicio especial y sumario de desahucio. Y en el caso de autos sirve de razón de pedir una convención firmada por los dos demandados, según la cual el vínculo arrendaticio vencía en 29 de septiembre de 1945, y de excepción una novación contractual no reconocida, ni declarada ni

de posible declaración en el actual proceso, sino a expensas de su desnaturalización. Así lo entendió acertadamente la Sala sentenciadora, sin infracción de los artículos 1.561 y 55 de la Ley de Enjuiciamiento civil, que el recurrente supone vulnerado; si bien lo haga sin mencionar concretamente el concepto de la pretendida infracción, ni, consiguientemente, los que también como infringidos cita el tercero de los motivos de revisión. Por lo expuesto, uno y otro, cuya materia es inseparable, han de declararse irrevisibles.

CONSIDERANDO: Que si la excepción de litis pendencia fuese admisible (que no lo es) en los juicios de desahucio, se desnaturalizarían sus características singulares de brevedad en su curso, sumario en su evolución y contenido, y especial en sus fines. El dominio, la posesión, las relaciones jurídicas preexistentes y probados y, en general, todas las posibles contradicciones a las que el derecho del demandante de desahucio pudiera hipotéticamente someterse, tendrían cabida indirecta en el juicio de que se trata, para obligarle a indefinida paralización si la excepción de juicio pendiente fuese admisible mediante la proyección en aquél de la materia de un proceso ordinario en trámite. Además, la distinción entre sentencias que dan nacimiento al estado "cosa juzgada" y aquellas en las que tal nota no concurre, explica por qué en el desahucio no se pueden definir temas ajenos al lanzamiento por causas legalmente predeterminadas, temas que deben llegar a tener eficacia en la vida del derecho después de adecuado enjuiciamiento y congruentes pronunciamientos.

CONSIDERANDO: Que no existe el error que se denuncia en el cuarto motivo de revisión, pues la Sala de instancia no dice, ni aparece que haya querido decir que el documento en el que se hizo constar la prórroga de 23 de octubre de 1942 dé testimonio de haberse otorgado... "para evitar el ejercicio de la acción de desahucio", sino que esta afirmación la hace como resultado del juicio que le han merecido en conjunto los elementos informativos que al pleito le han llevado.

CONSIDERANDO: Que no existe justificación suficiente para reputar temeraria o inspirada en mala fe la decisión del recurrente al acudir a esta Sala en demanda de revisión.

FALLO.—No ha lugar.