

## IV. ADMINISTRACION DE JUSTICIA

### TRIBUNAL SUPREMO

#### SALA PRIMERA

##### Sentencias

En la villa de Madrid, a 29 de octubre de 1960; en los autos de juicio declarativo de mayor cuantía seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Barcelona, y en grado de apelación ante la Sala Segunda de lo Civil de su Audiencia Territorial, por la «Sociedad para Fomento de Hostelería y Similares, Sociedad Anónima», domiciliada en Madrid, contra «Hotel Ritz de Barcelona, Sociedad Anónima», domiciliada en Barcelona, sobre reclamación del importe de reparaciones y otros extremos, pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de casación por infracción de Ley, interpuesto por la entidad demandante, representada por el Procurador don Paulino Monsalve Flores y defendida por el Letrado don Alfredo de Casanova, y siendo sustituido dicho Procurador señor Monsalve por el Procurador don César Escrivá de Romani habiendo comparecido ante este Tribunal Supremo la entidad demandada y recurrida, representada y defendida, respectivamente, por el Procurador don Adolfo Morales Vilanova y el Letrado don Francisco A. de Condominos:

RESULTANDO que mediante escrito de fecha 7 de marzo de 1954, el Procurador don José Rubio, en nombre y representación de la «Sociedad para Fomento de la Hostelería y Similares, Sociedad Anónima» (S. O. F. H. O. S.), dedujo ante el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Barcelona demanda de juicio declarativo de mayor cuantía contra «Hotel Ritz de Barcelona, Sociedad Anónima», alegando sustancialmente como hechos:

Primero. Que la actora «Sociedad para el Fomento de Hostelería y Similares, Sociedad Anónima» (S. O. F. H. O. S.), y la demandada «Hotel Ritz de Barcelona, Sociedad Anónima», celebraron contrato firmado en Niza a 30 de julio de 1951, y en Barcelona el 30 de agosto del mismo año, por virtud del cual, «Hotel Ritz de Barcelona, Sociedad Anónima» arrendó a la actora S. O. F. H. O. S. la explotación con todos los bienes y todos los derechos incorporados a ella, de la industria de hostelería, restaurante, bar, espeñáculos y fiestas de que «Hotel Ritz de Barcelona, Sociedad Anónima», es propietaria, comprendiendo el arrendamiento: a) El edificio sito en la calle Cortes, hoy avenida de José Antonio, números 664, 666 y 668. b) El jardín anexo al mismo. c) La sala de fiestas. d) El inmueble de calle Lauria, número 28, salvo la planta baja y la de sótanos, destinados por la arrendadora a usos ajenos a la industria hostelera. e) El derecho de arrendamiento de la planta baja y de la planta sótanos de la casa número 660 de la avenida de José Antonio. f) El derecho de arrendamiento de la «Residencia Ritz», sita en la calle Diputación, número 333. g) Y todas las cosas que se mencionan en los inventarios firmados por los dos comparecientes, conforme se expresa en el mencionado documento contrato que original se incorpora como documento número 1, debidamente liquidado de derechos reales.

Segundo. Que en el pacto octavo de dicho contrato se dice: «La arrendataria atenderá al mantenimiento a su costa de

debido de las cosas arrendadas, reponiendo las que desaparezcan, mejorando los locales ocupados y el ajuar; comprometiéndose a invertir en tales fines durante los tres primeros años de duración de este contrato la cantidad de cinco millones de pesetas, a fin de mantener el Hotel Ritz de Barcelona con categoría de gran lujo. Tales obras y mejoras quedarán de propiedad de la sociedad arrendadora, sin que por tales conceptos deba abonar cantidad alguna al término del arrendamiento»; que los términos de esta cláusula son extraordinariamente claros, en ella se expresa que la obligación del arrendatario es atender al mantenimiento a su costa de lo que se deteriore por el uso abusivo o indebido de las cosas arrendadas, así como mejorar los locales arrendados y el ajuar, destinando para ella la cantidad de cinco millones de pesetas, pero no existe por parte de la arrendataria ninguna obligación de reparar el mal estado de los elementos de la industria que hayan pasado en esa situación al arrendatario, puesto que esta obligación corresponde a la propietaria de la industria, o sea, a la arrendadora; pues bien, la arrendataria se ha encontrado el hotel y sus dependencias en una situación tan lamentable que han requerido la intervención de las autoridades ya que suponía un verdadero peligro para los huéspedes que allí se albergan.

Tercero. Que las deficiencias y pésima situación de instalación en que el hotel fué entregado a la arrendataria, por parte de la arrendadora, afecta a los siguientes elementos: a) Calderas y elementos accesorios de la calefacción. b) Instalación y conducción de agua fría. c) Instalación y conducción de agua caliente. d) Instalación para la calefacción del edificio. e) Instalación eléctrica. f) Instalación de aparatos eléctricos de señales. g) Instalación para purificación de aguas. h) Pintura de todas las habitaciones del hotel, motivada por el continuo deterioro producido por las filtraciones, humedades, etcétera. i) Instalación de frigorífico. j) Estado de la terraza del salón de fiestas; que la situación de los elementos expresados se desprende de la certificación del dictamen que consta en el expediente tramitado por la Delegación de Industria de Barcelona, con motivo de instancia presentada por la actora en la que se contienen los siguientes conceptos: «Con respecto a todos los servicios de agua, tanto fría como caliente y de calefacción central, debemos hacer constar su estado general de desgaste, corrosión y defectuosa unión, presentando numerosas fugas, que ocasionan considerables humedades en numerosos puntos del edificio, con los consiguientes desperfectos e inconvenientes, que denotan largo abandono en su reparación y buena conservación. Los contadores de agua carecen de precinto oficial, pudiéndose variar con la mano las saetas de los totalizadores. Las calderas del servicio de agua caliente funcionan indebidamente a cinco o más kilogramos por centímetro cuadrado, estando desprecintadas las válvulas de seguridad. Su ubicación en los sótanos es antirreglamentaria, de acuerdo con lo prescrito en el artículo 7.º del vigente Reglamento para el reconocimiento y prueba de los aparatos y recipientes que contienen fluido a presión, donde se prescribe «las calderas o grupos de calderas que pertenecen a la segunda categoría, se instalarán en locales fuera de toda casa...»

público». Los depósitos de fuel-oil están instaladas en forma que una de sus paredes es al mismo tiempo medianera con la sala de calderas. Los calderines reguladores de agua caliente presentan grandes defectos de incrustaciones, y avanzado estado de corrosión y desgaste, siendo de advertir la carencia en los diversos servicios de agua, de una instalación purificadora y rectificadora, de la dureza de la misma que como es sabido alcanza elevada graduación hidrotimétrica en Barcelona. Las conducciones de agua caliente y calefacción que teóricamente forman circuito cerrado están taponadas algunas de ellas inutilizando los retornos, al objeto de evitar fugas y pérdidas de agua, ocasionando el nulo rendimiento de la instalación y su mal funcionamiento. Las tres calderas para calefacción central del edificio son muy viejas, y presentan grandes corrosiones y deterioros, precisando de una reparación a fondo. Carecen como se ha dicho de autorización de funcionamiento y placa de timbrado de esta Delegación, prescritas por los vigentes Reglamentos. La instalación eléctrica presenta los siguientes defectos generales: Sección de los conductores insuficiente (ha podido apreciarse el calentamiento excesivo de los conductores generales de entrada). Fusibles en general, no calibrados y antirreglamentarios. Interruptores en general sin proteger. Cajas de empalme sin proteger. Numerosos conductores sin proteger, en especial las líneas generales de pasillo, pasando algunos por el interior del cajetín de madera, mereciendo especial mención las siguientes anomalías: Armario combustible en los torpedos de entrada. Conexiones confusas en cuadros de entrada y cruces de líneas con hilo flexible. Toma líneas y derivaciones en el planchador en forma antirreglamentaria. Cuadro del esenario y apliques de la parrilla en pésimas y peligrosas condiciones de instalación. Cuadro de sala de fiestas antirreglamentario. Instalación eléctrica del jardín muy peligrosa, con señales de haberse incendiado parte de la misma. Instalación eléctrica de la Taberna Vasca y Patio del Farolillo, antirreglamentarios. Conductores de antiguos teléfonos, instalados en cajetín de madera en el hueco del ascensor, provocando cruces con líneas en activo, existiendo señales de haberse producido incendio. Instalación de alumbrado Neón para hall, peligrosa, con conductores en alta tensión, sin protección adecuada. Aislamiento dieléctrico defectuoso y, en general, en toda la instalación eléctrica no alcanzando el mínimo prescrito en el Reglamento vigente. Como consecuencia de cuanto antecede a tenor de lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Eléctricas Receptoras, de 5 de julio de 1933; Orden circular del Gobierno Civil de esta provincia de 7 de septiembre de 1951, Reglamento de Reconocimiento y Prueba de Aparatos de Precisión, de 4 de enero de 1940, y demás disposiciones sobre instalaciones industriales y condiciones de seguridad de las mismas, tenemos el honor de proponer cuanto sigue:

Primero. Efectuar la inscripción en el censo industrial de todas las instalaciones industriales mencionadas en el presente dictamen con debida nota de las infracciones relacionadas.

Segundo. Que se proceda a efectuar las modificaciones, revisión y sustitución necesarias de las calderas y calandras solicitando de esta Delegación de Industria las pruebas reglamentarias en el plazo

de seis meses, de todos los aparatos que contienen fluido a presión, instalados en el Hotel Ritz.

Tercero. Que se solicite en el plazo de seis meses el reconocimiento de las condiciones técnicas reglamentarias de los depósitos de fuel-oil, una vez cumplan las prescripciones vigentes.

Cuarto. Que se proceda a la reforma y modificación de toda la instalación y pararrayos del hotel, para suprimir las anomalías anunciadas anteriormente, en forma que la instalación reúna las condiciones reglamentarias, debiendo solicitar de esta Delegación, en el plazo de seis meses, el dictamen acreditando dichas condiciones, acompañando plano esquemático general y detallado de la indicada instalación eléctrica.

Quinto. Que en el mismo plazo de seis meses se proceda a la reparación y acondicionamiento de toda la instalación de agua, tanto caliente como fría, contadores, conducciones, desagües y colectores, en evitación de filtraciones y humedades en el inmueble que ocasionan la falta de aislamiento, de la instalación eléctrica y su normal funcionamiento, así como graves peligros para la seguridad pública.

Se acompaña como documento número 2 la certificación del Secretario de la Delegación de Industria de Barcelona, del dictamen transcrito, emitido por el Ingeniero y Ayudante de aquella Delegación don Juan José Arnaldo Targa y don Alfonso de Lucas Soriano, en méritos de la inspección efectuada en el Hotel Ritz los días 15 y 16 de mayo de 1952; que en 20 de abril de 1952, la actora se dirigió al Ayuntamiento de Barcelona por instancia de la que se acompaña copia como documento número 3, interesando tuviese a bien ordenar la inspección técnica de las instalaciones del Hotel, para que previo pago de los derechos y honorarios que procedan, se les orientase y ordenase lo necesario para que cesase aquella situación anómala y quedasen las instalaciones y servicios dentro de las Ordenanzas Municipales, y con fecha 21 de julio de 1952 el Ayuntamiento de Barcelona se dirigió a la demandante otorgándole un plazo de cuatro meses para proceder: a) A timbrar las calderas y demás elementos de la instalación de agua caliente a la presión que exige el Reglamento de 27 de enero de 1930, previa su reparación o sustitución, según lo dispuesto en los artículos 942 y 974 de las Ordenanzas Municipales, presentando al Ayuntamiento una certificación al efecto extendida por la Delegación Provincial de Industria. b) Timbrar las calderas de calefacción a presión doble de la que trabajan según dispone el artículo 973 de las citadas Ordenanzas. c) Dotar al secador de ropa de la canalización necesaria para el desahogo de la atmósfera de los vapores producidos, previo repaso del mismo para asegurar su estanqueidad y reparar los escapes del aparato planchador de ropa. d) Reparar las instalaciones de los ascensores suspendiendo inmediatamente el funcionamiento de aquel cuyos cables de sustentación se hallen en avanzado estado de descomposición, según se previene en el artículo 1.009 del Código Municipal. e) Acondicionar las cámaras frigoríficas para la conservación de alimentos de forma que tanto interiormente como en sus puertas de acceso, se presenten las condiciones de seguridad necesarias para impedir la entrada de roedores e insectos. f) Adoptar un dispositivo de aireación de los sótanos que no produzcan molestias al vecindario; y g) Reparar o sustituir todas aquellas instalaciones capaces de producir un incendio o afectar salubridad de las dependencias del edificio, como son las canalizaciones de agua caliente y desagüe de un lado y eléctricas y telefónicas por otro; advirtiéndole que en caso de no cumplir lo que se le ordena en el citado plazo, le serán aplicadas las sanciones

correspondientes y se procederá al pre-cinto, a sus costas, de los elementos causantes»; que (en) la actora en 15 de noviembre de 1952 interesó del Ayuntamiento de Barcelona la ampliación del plazo de cuatro meses para realizar aquellos acondicionamientos y reparaciones conforme resulta de la copia simple de la instancia que aporta; que en 9 de junio de 1952 la Dirección General de Turismo cursó a la actora «Sofhos» comunicación, diciéndole que no había sido tomada en consideración la petición de revisión y reajuste de precios legales asignados al establecimiento, manifestándole: «Dicha solicitud no fué tomada en consideración por este Organismo, que deseaba conocer que en el Hotel Ritz de Barcelona se llevaban a efecto nuevas reformas que se reputaban indispensables en orden a mejoramiento general, reformas que reiteradamente fueron expuestas verbalmente a la propiedad del establecimiento, ya que esta Dirección General en muy distintas ocasiones había considerado que sin aquellas no sería posible mantener para el Hotel citado la categoría de Hotel de lujo asignada. La renovación a fondo de las tuberías de conducción de aguas de todas clases, origen de tantas deficiencias y trastornos con su secuela de goteras, inundaciones por roturas o cortes, la dotación de ropas en cantidad y calidad, así como la renovación de mobiliario y efectos de todas clases, constituían necesidades apremiantes cuya atención con acierto y eficacia eran insoslayables. Después del tiempo transcurrido, durante el cual ha cambiado incluso de manos, la explotación del Hotel Ritz de Barcelona, esta Dirección General desea conocer con la urgencia posible y con todo detalle, en qué parte han sido atendidas las obras y reformas aludidas, para adoptar en méritos a las mismas, las resoluciones que sean procedentes.»

Cuarto.—Que en vista de estas anomalías, la actora «Sofhos», ya con fecha 19 de noviembre de 1951 por mediación del Notario don Carlos F. Castañeda, dirigió requerimiento al «Hotel Ritz, Sociedad Anónima», del que aporta copia auténtica como documento número 7, en el que hacía referencia a la situación en que se encontraba la terraza que corresponde al salón de fiestas del Hotel, en la que debían verificarse con toda urgencia trabajos de reparación, y se interesaba de dicha sociedad, hoy demandada, examinar el presupuesto de tales reparaciones, emitido por «Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima», de Barcelona, que importaba 139.043 pesetas con 25 céntimos, a fin de que las obras pudieran realizarse inmediatamente; que la requerida contestó mediante el Notario don Tomás Caminal en 29 de noviembre de 1951, según acta que se produce como documento número 8 por copia simple, rechazando el requerimiento y alegando que esa obra debía considerarse comprendida en el pacto octavo del contrato de arrendamiento; que posteriormente, en 28 de enero de 1952, la actora «Sofhos» dirigió carta mediante el Notario de Barcelona don Carlos F. Castañeda, conforme acredita la primera copia del acta que incorpora como documento número 9, comunicando así a «Hotel Ritz de Barcelona, Sociedad Anónima», lo siguiente: «Como ustedes saben muy bien, la situación de las instalaciones de agua caliente, agua fría, calefacción, canalizaciones de (agua) desagüe, instalaciones eléctricas de alumbrado, fuerza y señalizaciones, ascensores de clientes y montacargas, instalaciones frigoríficas, se hallan en mal estado y como consecuencia de estos defectos en las instalaciones se impone la reparación de todas las plantas del Hotel, ya sean de techos o tapias de la mayor parte de los salones, habitaciones y vestíbulos, armarios y cuartos de baño, y la pintura de los mismos, encontrándose así, como

a ustedes les consta al hacernos cargo de ello como parte del edificio arrendado, por lo que entendemos que procede verificar con toda urgencia los trabajos de reparación oportunos, los cuales indudablemente no han de ser a nuestro cargo, puesto que según la cláusula octava de nuestro contrato de arrendamiento, sólo nos incumbe el mantenimiento a nuestra costa de lo que se deteriora por uso abusivo o indebido de las cosas arrendadas, mas no así en lo que hace referencia a obras que tengan como finalidad poner en buen estado lo que cuando nos hicimos cargo de la explotación, lo estaba en malo y sigue estándolo. Tenemos los oportunos presupuestos detallados a su completa disposición. En su consecuencia, les invitamos para que previo el examen de los aludidos presupuestos tengan a bien prestar su conformidad a los mismos, a fin de que las obras puedan realizarse inmediatamente, en el entendido que si a ustedes no les interesa abonar el importe, será éste deducido de los pagos que por concepto de alquiler hayamos de efectuarles, según los términos del contrato. De la misma manera les participamos que en el caso de que opongamos reparo a la realización de estas obras, que consideramos imprescindibles, habremos de formular el correspondiente peritaje para verificarlas, reclamándoles luego el importe de las mismas. En espera de sus noticias...»; y a tal requerimiento contestó la demandada, «Hotel Ritz, Sociedad Anónima», en 13 de febrero de 1952, mediante el Notario de Barcelona don Tomás Caminal Casanovas, según resulta de la copia simple de la mencionada contestación que aporta como documento número 10, rechazando el requerimiento sin alegar razonamiento alguno.

Quinto.—Que en vista de la actitud de la demandada y en la imposibilidad de continuar sosteniendo las instalaciones del Hotel en el estado en que se hallaban y después de la intervención de la Delegación de Industria, del requerimiento de la Dirección General de Turismo y del Ayuntamiento de Barcelona, la actora se ha visto obligada a comenzar las obras expresadas para poner las instalaciones del Hotel en condiciones y evitar los peligros para la seguridad pública, y en especial para los huéspedes del Hotel que el informe de la Delegación de Industria acusa.

Sexto.—Que en 19 de enero de 1953, «Sofhos», agotando ya todos los medios para conseguir que «Hotel Ritz de Barcelona, Sociedad Anónima», se aviniese a cumplir con las obligaciones que le incumben, celebró acto de conciliación, en el que se invitó a la demandada a reconocer ser procedente la realización de todos los trabajos encaminados a restaurar (todo) las instalaciones del Hotel por no ser admisibles que las mismas continuasen en aquel estado, con enorme perjuicio para la marcha del Hotel y con grave riesgo para sus habitantes, así como que tales obras debían ser satisfechas íntegramente por la Sociedad arrendadora y propietaria del Hotel, por no tratarse de mejora a introducir en el mismo, sino de restauración y reparaciones que correspondían por entero a la propietaria bajo todos los puntos de vista; que se le invitó asimismo a que se aviniese a satisfacer el importe de las obras ya realizadas, y a las que se fueren realizando hasta dejar las instalaciones en perfecto estado de funcionamiento; que fué inútil este nuevo intento de conciliación, toda vez que la representación de la sociedad demandada se limitó a contestar que se oponía a la demanda por improcedente y temeraria, conforme resulta del certificado del acto conciliatorio librado por el Secretario del Juzgado Municipal número 14 de Barcelona, que incorpora.

Séptimo.—Que las obras que se han comenzado a realizar y que han de ir

realizándose hasta dejar las instalaciones del Hotel en el estado adecuado en que deberían estar siempre, son las siguientes, cuyo costo resulta de los presupuestos que se acompañan: a) Instalación de nuevas calderas y elementos accesorios para la calefacción y la preparación del agua caliente, cuyo presupuesto, formulado por la casa «Munar y Guitart, S. en C.», de Madrid, asciende a la cantidad de 631.650 pesetas, aportándose de documento número 13 el aludido presupuesto. b) Necesaria reparación y renovación de la instalación de conducción de agua fría, cuyo presupuesto asciende a 210.650 pesetas. c) Necesaria reparación y renovación de la instalación de conducciones de agua caliente, cuyo presupuesto asciende a la suma de 216.000 pesetas; que los presupuestos correspondientes a los dos anteriores apartados, figuran reseñados en el presupuesto incorporado ya antes como documento número 3 de la casa «Munar y Guitart», de Madrid.

d) Necesaria reparación y renovación de las para la calefacción del edificio según presupuesto de la casa «Munar y Guitart» ascendente a la suma de 415.150 pesetas que se aporta de documento número 14.

e) Instalaciones eléctricas presupuestadas según suministro por cada habitación del hotel, haciendo un total de pesetas 353.000 según datos de la compañía suministradora de electricidad que oportunamente serán probados.

f) Instalación de aparatos eléctricos de señales, cuyo presupuesto formulado por la casa de Barcelona «R. Castañer» y que se incorpora como documento número 15, asciende a 323.546 pesetas.

g) Instalaciones para la purificación del agua según presupuesto de la casa «Carlos Sauret», instaladora de los aparatos «Rectifer», según presupuesto que aporta como documento número 16, asciende a 212.444 pesetas.

h) Pintura de todas las habitaciones del hotel motivada por el continuado deterioro que producen las filtraciones, humedades, etc., cuyo presupuesto asciende a 1.280.916 pesetas según resulta del presupuesto resumen de la casa «Gutiérrez Manchón» de Madrid, que comprende los seis pisos normales del hotel y los tres correspondientes al anexo, que se presenta como documento 17.

i) Instalación, renovación y reforma de frigorífico, cuyo presupuesto librado por «Ramón Vizcaino, S. A.», y que se acompaña como documento número 18, asciende a 393.673 pesetas.

j) Arreglo de la terraza del salón de fiestas, cuyo presupuesto de la Empresa constructora «Agromán» asciende a pesetas 215.824,69, según el presupuesto y presupuesto complementario de dicha Empresa constructora «Agromán», que incorpora a la litis como documentos 19 y 19 bis; que las cantidades comprendidas en los apartados a) b) c) d) e) f) g) hay que sumar un incremento del 20 por 100 por obras de albañilería.

Octavo. Que la situación de hecho que claramente resulta de lo anteriormente expuesto, es la siguiente: «Hotel Ritz de Barcelona, S. A.», concertó con la actora «Fohis» el arriendo de la explotación de parte de la arrendataria con todos los bienes y todos los derechos incorporados a ella de la industria de «Hotel Ritz de Barcelona», restaurante, bar, espectáculos y fiestas, según se detalla en el pacto primero del antes mencionado contrato, comprendiéndose por lo tanto en el arrendamiento, el edificio del hotel con todos sus anexos; que la actora se hizo cargo de la explotación de todos los elementos arrendados, encontrándose con una situación de instalaciones que aparece perfectamente definida y concretada por el informe de la Delegación de Industria de Barcelona; que la actora fué requerida para poner tales instalaciones, que constituyen inclusive un peligro para los habitantes del hotel, en situación de normalidad; que la actora acudió a la So-

ciudad arrendadora, requiriéndola para que se aviniese a satisfacer el importe de las obras y renovaciones que debían realizarse; que la arrendadora, demandada, rechazó los requerimientos de la actora, queriéndose amparar para ello en el pacto octavo del contrato que dice lo transcrito en el hecho segundo de esta demanda; que el referido pacto octavo que se refiere a conservación y mejoras, no tiene la menor relación con las reparaciones de los elementos del hotel que se encontraban en ese estado lamentable en el momento de ser entregado a «Sofhos» y por lo tanto la renovación de estos elementos cumpliendo con lo ordenado por la Delegación de Industria, Dirección General del Turismo y Ayuntamiento de Barcelona y con el deber ineludible de evitar, como dice la Delegación de Industria, peligros para los propios habitantes del hotel, deben ir a cargo de la Sociedad arrendadora propietaria del inmueble; que la arrendadora entiende lo contrario, y en resumen, pues, se está ante la interpretación del pacto octavo del contrato de arrendamiento mencionado; y después de citar los fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó aplicando que se dicte en su día sentencia declarando:

Primero. Que «Hotel Ritz de Barcelona, Sociedad Anónima», viene obligada a satisfacer el importe de todas las reparaciones, sustituciones, etc., de elementos del hotel a que se contrae el hecho séptimo de esta demanda.

Segundo. A satisfacer a la actora «Sofhos» el montante de aquellas obras que resulta de los presupuestos acompañados, y a que se contrae el referido hecho séptimo, o bien aquella cantidad que resulte del peritaje que se verifique en el presente pleito.

Tercero. Condenar a la demandada a pagar las costas del juicio, dada su temeridad y mala fe al negarse, después de haber sido requerida para ello, a cumplir una obligación tan esencial como la que aquí se le reclama:

RESULTANDO que admitida a trámite la demanda, y emplazada la Entidad demandada «Hotel Ritz de Barcelona, Sociedad Anónima», se personó en los autos representada por el Procurador don Eusebio Sans Coll, el cual por medio de escrito de fecha 5 de mayo de 1953, contestó y se opuso a la demanda; alegando sustancialmente como hechos:

Primero. Que la demandada «Hotel Ritz de Barcelona, Sociedad Anónima», constituida por escritura autorizada a 19 de mayo de 1917, por el Notario que fué de Barcelona don Antonio Par y Tusquets, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al folio 127, tomo 99, libro de Sociedades, hoja número 10.875, inscripción primera, modificada por ampliación de capital, por otra de 30 de julio de 1920, ante el propio Notario, determinante de la inscripción tercera de la hoja, al folio 128 del propio tomo, y por reforma de sus estatutos y otros de 13 de enero de 1947, ante el Notario de Barcelona don Raimundo Noguera, motivante de la inscripción 8, de la hoja al folio 36 del tomo 155 y 29 de mayo de 1949, a su vez inscrita en el precitado Registro al folio 36. Tomo 155 por inscripción 9, rigiéndose actualmente por los Estatutos adaptados a la Ley del Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas, de 17 de julio de 1952, continuados en escritura autorizada por el Notario don Tomás Caminal Casanovas, a 11 de marzo de 1953, inscrita en el repetido Registro al folio 72, hoja 10.785, del tomo 155, inscripción 17, fué constituida para la construcción y explotación en Barcelona de un hotel denominado «Hotel Ritz», conforme se acredita con certificación del Registrador Mercantil que aporta como documento número 1, acreditativa de la veracidad de todo aquello.

Segundo. Que la actora, «Sociedad para el Fomento de Hostelería y Similares» «Sofhos», se constituyó mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Juan Castrillo, en 23 de junio de 1951;

que el objeto de dicha actora es, según se expresa en el artículo 2.º de aquella escritura de constitución, «la explotación del «Hotel Ritz de Barcelona», con sus anejos, sala de fiestas, restaurantes, cafés, bares y establecimientos de recreo y anejos a ellos en España y en el extranjero, pudiendo también interesarse en cualquier empresa de análogos o concordantes fines»; que así resulta de la escritura de constitución de la Entidad actora, en parte transcrita en la de poder aportada por el casuístico de la actora, para su unión a los autos por testimonio.

Tercero. Que entre los litigantes, se firmó un contrato firmado en Niza a 30 (y) de julio de 1951 y en Barcelona a 30 de agosto del mismo año 1951, por virtud de la cual, la contestante arrienda a la actora «la explotación de todos los bienes y derechos incorporados a ella de la industria de hostelería, restaurante, bar, espectáculos y fiestas, comprendiendo:

a) El edificio sito en la calle de Cortes, hoy avenida de José Antonio, número 664, 666 y 668.

b) El jardín anexo al mismo.

c) La sala de fiestas.

d) El inmueble de calle Lauria, número 28, salvo la planta baja y la de sótanos, destinados por la arrendadora a usos ajenos a la industria hotelera.

e) El derecho de arrendamiento de la planta baja y de la planta de sótanos de la casa número 670 de la avenida de José Antonio.

f) El derecho de arrendamiento de la «Residencia Ritz, sita en la calle de Diputación, número 333.

g) Y todas las cosas que se mencionan en los inventarios firmados por los comparecientes (otorgantes); que se arrienda, pues, por la demandada a la actora la explotación de la industria de hostelería que posee, y se comprenden en el arrendamiento, inmuebles, propiedad de la arrendadora, derecho de arrendamiento sobre inmuebles, de los que la arrendadora es arrendataria; y de ropas, muebles, utensilios, enseres y efectos comprendidos en los mismos; que en el pacto cuarto se fija el precio del arrendamiento en pesetas 3.180.000, que se distribuyen en la siguiente forma: Alquileres de todo lo inmueble, incluso terrazas, patios, jardines y servicios complementarios, la «Residencia Ritz» y anejos a todo ello, pesetas 500.000; alquileres de instalaciones, mobiliarios, lencerías y enseres del hotel en sí mismo y sus anejos, 1.500.000 pesetas; alquiler del material de restaurante, del bar y de los correspondientes servicios en los pisos, 1.000.000 de pesetas; y el alquiler comercial del negocio, 180.000 pesetas; que se produce como documento número 2, testimonio notarial del contrato de arrendamiento que resulta conforme con el original aportado con la demanda, y acompaña asimismo como documento número 3, el inventario firmado entre los contratantes donde se relaciona en cada hoja del mismo correspondiente a cada habitación, los muebles que contiene y el estado de los mismos, así como el estado de la instalación, paredes, pavimentos, techos, electricidad, calefacción, pintura, etcétera.

Cuarto. Que todos los bienes relacionados en el hecho anterior forman parte de una industria de hostelería, propiedad de la demandada, conocida con la denominación de «Hotel Ritz de Barcelona»; que la expresada industria se hallaba en funcionamiento, explotándola la demandada hasta el momento mismo de ser arrendada a la demandante; que en efecto, el pacto séptimo del referido contrato arrendatario establece que serán de cuenta de la arrendadora (demandada) el pago de las contribuciones y primas de seguros que afecten a la propiedad y al arrendamiento de los locales que no le pertenecen en dominio, y que será de cuenta de la arrendataria (actora) el pago de las contribuciones, impuestos y seguros que afecten a las industrias, como tales, y que asimismo, «serán de cuenta de la arrendadora las obligaciones fiscales y laborales y de cualquier otro orden an-

teriores a la firma del contrato» lo que indica la preexistencia de la industria arrendada en funcionamiento; que en el pacto octavo del contrato, se hace referencia al funcionamiento de la industria con anterioridad a la fecha del mismo; la arrendataria a tenor del mismo, contrae entre otras, las siguientes obligaciones de «mantener el «Hotel Ritz de Barcelona» con categoría de gran lujo», a cuyo efecto invertirá en mejoras y reparaciones, 5.000.000 de pesetas durante los tres primeros años del arrendamiento; que la expresión «mantener el hotel» implica la idea de continuación de una explotación industrial de hostelería hasta entonces en pleno desarrollo; que el pacto décimo del contrato arrendatario viene a confirmar lo antes dicho al estipular la obligación por parte de la arrendataria de hacerse cargo de las existencias del economato y bodegas hasta una cierta cantidad; lo que asimismo viene a resultar del pacto undécimo y del artículo transitorio número 2 que regulan la situación del variado personal que la arrendadora (demandada) tenía a su servicio en el hotel con anterioridad al contrato, y en especial la forma y condiciones en que dicho personal podía continuar prestando sus servicios a la arrendataria; que resulta, pues, que la firma del contrato de 30 de agosto de 1951, la Entidad demandada, tenía en explotación una industria hotelera el «Hotel Ritz de Barcelona», con categoría de gran lujo, la que cedió en arrendamiento en virtud del citado contrato, a la hoy actora.

Quinto. Que la Empresa demandada vino, por tanto, hasta el momento mismo de la firma del contrato de arrendamiento en que la demanda se basa, explotando el negocio de hostelería del «Hotel Ritz de Barcelona» con los mismos elementos que en el arrendamiento de autos se comprenden; y nadie jamás observó deficiencias, ni menos faltas, de elementos precisos para la explotación del negocio; que éste, con los mismos elementos arrendados, como formando parte de él, se desenvolvía normalmente, disfrutando de la más escogida clientela; y sin que por deficiencias ni por falta de elementos hubiera sido objeto de sanción ninguna, y menos objeto de clausura, y tampoco privada de su clasificación de «Hotel de Lujo»; que así lo demuestra el contrato de arrendamiento de autos y la recepción por la entidad arrendataria de la cosa arrendada, sin formular jamás reclamación alguna por vicios de la cosa arrendada, que la hiciese impropia para el uso a que se destina; que la actora conocía perfectamente, en el momento de la realización del contrato de autos, cuál era el estado en que se encontraban los elementos de producción de la industria arrendada, y tanto es así, que durante un periodo de tres meses, los anteriores a su firma, sus elementos técnicos revisaron una por una todas las instalaciones, los servicios y los anexos del hotel; prueba de ello es el minucioso inventario que se levantó y que la parte demandada aporta ahora como documento número tres, compuesto de unas quinientas hojas, firmadas todas ellas por ambas partes y detallando el estado de cada habitación con su contenido; que no debió considerarse «Sofhos» mal negocio el arrendamiento del «Hotel Ritz de Barcelona», cuando en junio de 1951, conocedora de que la entidad demandada estaba en tratos con la Sociedad «Hoteles Unidos, Sociedad Anónima», para tal arrendamiento, pugó, en concurrencia con la misma, por ser ellos quienes arrendaran el negocio, y a tal fin el señor Marquet, Presidente de su Consejo de Administración, se trasladó a Barcelona con sus elementos asesores, fletando para ello un avión especial, y ya en Barcelona, tras varias conversaciones, llegan a un acuerdo las Sociedades hoy litigantes, y a modo de compromiso se cruzan sus respectivos Presidentes las cartas de fechas 20 y 25

de junio de 1951, que se acompañan ahora como documentos números cuatro y cinco por copia simple, la primera por desconocer la parte demandada el paradero del original, y la segunda, por obrar el original en poder de la adversa; que las entidades contratantes estipularon el compromiso de arrendamiento tres meses antes de la firma del contrato, y durante ese periodo inspeccionó la actora de forma completísima las instalaciones, servicios y anejos del hotel hasta el punto que incluso con anterioridad a la firma del contrato entró a formar parte de la servidumbre del hotel personal asalariado de «Sofhos», entre ellos varios «chefs»; que debieron ser buenos los informes que recibió la actora en relación al estado del hotel, durante estos tres meses, dado que persistió en su voluntad de (formular) formalizar el contrato, y así se hizo en 30 de agosto de 1951.

Sexto. Que la primera de las obligaciones derivadas para la entidad arrendadora (demandada) del expresado contrato de arrendamiento, conforme a lo establecido en el artículo 1.554, número uno, del Código Civil, era la de entregar a la arrendataria la cosa arrendada; y, en efecto, la demandada dió cumplimiento a esta obligación poniendo en posesión a la arrendataria de la industria de hostelería objeto del contrato y de todos y cada uno de los elementos que la integran e integran, es decir, los inmuebles, los derechos de arrendamiento y los muebles, ropas, utensilios, enseres y efectos; que ninguno de dichos bienes tenía defectos ocultos que le hicieran impropio para el uso a que estaban destinados, y que ello es así resulta de cuanto se deja expuesto en el hecho cuarto; que con dichos elementos venía explotando la demandada la industria de hostelería objeto del arrendamiento hasta el mismo momento de concertarse éste, y así lo ha reconocido la actora, porque no ha pedido ni podía hacerlo, por no ser cierto, en tiempo hábil la obligación de saneamiento que establecen los artículos 1.484 y siguientes del Código Civil, en relación con los 1.553 del mismo, obligación de saneamiento que, conforme con el artículo 1.490 del indicado cuerpo legal, prescribe a los seis meses contados desde la fecha de entrega de la cosa arrendada; que debe quedar, pues, bien sentado que la entidad arrendadora demandada entregó a la arrendataria actora las cosas arrendadas, y que ésta estimó y aceptó que no tenían defectos ocultos que las hicieran impropias para el uso a que se destinaban, puesto que dejó transcurrir el plazo de seis meses establecido en el citado artículo 1.490 sin pedir la obligación de saneamiento.

Séptimo. Que la segunda de las obligaciones que para la demandada se derivan del contrato de arrendamiento mencionado en el número dos del artículo 1.554 del Código Civil es la de efectuar las reparaciones necesarias a fin de conservar la cosa arrendada en el estado de servir para el uso a que ha sido destinada; que la contestante no egió ni ha eludido nunca el cumplimiento de esta obligación; lo que no puede aceptar es que escudándose en ella, apoyándose indebidamente en el texto legal citado, pretende la arrendataria, como lo intenta en el presente juicio, la sustitución de las cosas arrendadas por otras con cargo a la contestante, porque tal pretensión ni es justa ni el precepto legal mencionado la autoriza.

Octavo. Que es cierto que en el contrato de arrendamiento de éstos se contiene la cláusula octava titulada «Conservación y mejoras», que se transcribe en la demanda, cuya cláusula es esgrimida por la actora para apoyar las peticiones que formula en su demanda, de manera improcedente, porque la conclusión lógica y natural que su texto tiene es

totalmente contraria a la que se quiere deducir por la actora.

Noveno. Que el sólo enunciado de las obras que la actora solicita sean sufragadas por la contestante, y que se relacionan en el hecho séptimo de la demanda, indica claramente que no se trata de operaciones a realizar en las cosas arrendadas para conservarlas en estado de servir para el uso a que están destinadas, sino en realizar nuevas instalaciones, adquirir nuevos elementos y sustituir algunas de las cosas arrendadas por otras nuevas; y que ello es así lo confirma la lectura de los presupuestos de dichas obras e instalaciones acompañados al escrito de demanda de documentos doce al diecinueve bis; que, en efecto, se lee en dichos documentos: «De acuerdo con las indicaciones recibidas, hemos procedido a estudiar la sustitución de los elementos existentes en la instalación actual por otros de capacidad equivalente... parece conveniente instalar una caldera producir vapor... esta caldera se proyecta con capacidad suficiente para alimentar los servicios del lavadero y planta, así como las baterías de reparación del aire caliente para la calefacción... la instalación comprenderá tres calderas iguales de hierro fundido, de forma que entre las tres suministren la potencia necesaria para la alimentación de la calefacción y la preparación de agua caliente... como nos ha sido indicado hemos previsto la colocación de quemadores de fuel-oil en estas tres calderas... por lo tanto, se suministran otros dos quemadores... además, y con el mismo y con el fin se dispondrá una instalación de ventilación de dicho local... el presupuesto adjunto, así como en el plano, que también se acompaña, quedan suficientemente detalladas las características de cada uno de los elementos que componen la instalación... en el precio se incluye el desmontaje de la instalación actual, quedando el material depositado en el lugar que ocupa... Presupuesto de instalación de nuevas calderas y elementos accesorios para la calefacción y la preparación de agua caliente para el «Hotel Ritz de Barcelona»... (documento número doce de la demanda); que en los documentos números trece y catorce de la demanda se habla de desmontar los elementos existentes, reponerlos—es decir, poner otros en su lugar—y ampliar las secciones de algunas líneas y variantes de recorrido; el documento número quince de la actora se refiere a instalaciones de aparatos totalmente nuevos; el documento número dieciséis de la contraria alude a la instalación de un aparato descalificador «rectifier» con sus accesorios, que se dice es un procedimiento de concepción moderna y sintética, cuya instalación se proyecta llevar a cabo en el «Hotel Ritz»; que el presupuesto documento número diecisiete, acompañado con el escrito de «Sofhos», es un presupuesto de pintura de todos los pisos que por su importe de 1.280.918 pesetas es claro no se trata de obras de reparación; que en el proyecto documento número dieciocho se habla de reforma y revisión de la instalación existente, montaje de nuevos elementos... de diversas instalaciones frigoríficas... de instalar un tanque nuevo para helados... de reemplazar los actuales serpentines por otros de acero galvanizado... de suministrar e instalación de una planta frigorífica de funcionamiento electroautomático, destinada a la refrigeración de una cámara para la conservación de carnes y de un armario cuarto frío... cuyos elementos se detallan... de suministro e instalación de una planta frigorífica de funcionamiento electroautomático destinada a la refrigeración de una cámara destinada a la conservación de pescado... de suministro e instalación de otra planta frigorífica para refrigeración de un armario botellero y otra para economato,

y de suministro e instalación de otra planta frigorífica de unos armarios para pastelería y cafetería; que el presupuesto incorporado como documento número diecinueve por la actora se refiere a la reforma de la terraza correspondiente al salón de fiestas del hotel, arrancando el actual pavimento y poniendo otro en su lugar, construyendo, además, un zócalo; y el presupuesto documento diecinueve bis de la demanda alude a la reforma de la misma terraza, cambiando los pavimentos, canalones de desagüe, etc.; que la lectura de tales documentos es la prueba más clara de que las obras que la entidad arrendataria trata de realizar no son en modo alguno reparaciones necesarias para conservar las cosas en el estado de servir para el uso a que están destinadas, sino que se trata de obras de nueva planta, de nuevas instalaciones, de reformas y mejoras y sustitución por otras de las referidas cosas arrendadas, por cuyos actos se reserva la parte demandada el ejercicio de las acciones que de los mismos pudiera derivarse; que nada dicen en contra de cuanto se deja aquí expuesto los escritos acompañados a la demanda de números dos, cuatro y seis, librados por la Jefatura de Industria de la Provincia, el Ayuntamiento de la ciudad y la Dirección General de Turismo, de una parte, por haberse librado a petición unilateral de la actora, sin intervención de la (constante) contestante, y porque se limitan a indicar que verían con la natural satisfacción que en el hotel se realicen obras de mejora y se instalen nuevos servicios con arreglo a los últimos adelantos de la técnica, mas la naturaleza de las obras que se pretende realizar no es ésta, sino la que queda expuesta y se desprende de los propios documentos aportados por la demandante, según se deja expresado en los párrafos precedentes; obsérvese el comportamiento poco correcto de la actora, que en el transcurso de más de un año de la toma de posesión de los bienes arrendados se dirige a los Organismos oficiales antes aludidos, para que se personen en la sede de la industria arrendada, y (en ella) es ella la que les hace ver a los funcionarios que acuden en cumplimiento de su deber las naturales deficiencias que una industria pueda tener después de más de cuarenta y cinco años de funcionamiento, ampliándolas malévolamente, tergiversando las situaciones a su favor, y mostrando una voluntad de reformas que incline a las visitantes-inspectoras a mostrarse de acuerdo con sus pretensiones, que no son otras que cargar inebidamente la demanda sin beneficio de clase alguna, con los gastos de unas lucrativas reformas para la actora; que por todo ello niega la autenticidad y relevancia de los presupuestos aportados por la actora de documentos números doce al diecinueve bis, en primer lugar, por no acreditar la necesidad de las reformas y nuevas instalaciones que relacionan, y en segundo lugar, porque tampoco queda acreditada la cuantía de las mismas, fijada al arbitrio único de la adversa.

Décimo. Que de lo expuesto en el anterior hecho resulta la improcedencia de que dichas obras e instalaciones hayan de llevarse a cabo con cargo al contestante; que no puede obligarse a «Hotel Ritz de Barcelona, S. A.» a sufragar dichas obras e instalaciones al amparo de lo establecido en el número primero del artículo 1.554 del Código Civil, porque este precepto se refiere sólo a las reparaciones que sean precisas para conservar las cosas arrendadas, en estado de servicio, y las que se pretende sufragar la demandada no tienen otro carácter sino aquel mencionado de obras de nueva planta, nuevas instalaciones y servicios y mejoras, reformas y sustitución por otros de los existentes; que tampoco puede apoyarse la petición que en la demanda se formula,

en lo establecido en el artículo 136, ni en ningún otro de la Ley de Arrendamientos Urbanos, totalmente inaplicables, al caso de autos, y, finalmente, no puede apoyarse la petición que en la demanda se articula contra la entidad demandada en la cláusula o pacto octavo del contrato de arrendamiento existente entre los litigantes, toda vez que por él no se establece obligación para la arrendadora de reformar, mejorar y sustituir por otras las cosas objeto de arrendamiento, que es lo que, en definitiva, se persigue en la presente litis.

Undécimo. Que la cláusula octava del contrato de arrendamiento suscrito entre los contendientes establece que la arrendataria deberá reponer las cosas arrendadas que desaparezcan y mejorar los locales arrendados y ajuar, comprometiéndose a invertir en tales fines durante los tres primeros años de duración del contrato, la cantidad de cinco millones de pesetas, a fin de mantener el «Hotel Ritz» en la categoría de gran lujo; que asimismo en la carta que a modo de precontrato dirigió el señor Marquet, al Presidente del Consejo de Administración de «Hotel Ritz de Barcelona, S. A.» en 20 de junio de 1951, documento número 4 de esta contestación, se hace constar «la obligación que se imponía la futura arrendataria de mejorar el inmueble, mobiliario y demás gastando un mínimo de cinco millones de pesetas dentro de los tres primeros años»; es decir, ante la posibilidad de que nuevos hoteles que se han construido y se están construyendo en Barcelona de la categoría de gran lujo, con la instalación de los más modernos adelantos en la maquinaria y servicios, pudieran hacer que el «Hotel Ritz» se fuese rezagando y perdiendo al anticuarse su instalación, categoría y prestigio, se obliga la arrendataria a invertir en mejoras de edificios y ajuar hasta la suma de cinco millones de pesetas, a fin de mantener la categoría de gran lujo y el prestigio del Hotel; que las reformas y sustituciones de las cosas arrendadas y las nuevas instalaciones que la demandada relaciona responden claramente a tal objeto y finalidad, y es por ello evidente que en cumplimiento de la cláusula contractual octava deben llevarse a cabo con cargo a la suma de cinco millones que en la misma se menciona, a sufragar por la entidad arrendataria; jamás con cargo a la Sociedad arrendadora; y si no es así, se preguntó qué finalidad tendrían esos cinco millones de pesetas; que pretender, como lo hace la actora en su demanda, que la arrendadora satisfaga el importe de tales mejoras, reformas, sustituciones y nuevas instalaciones, es totalmente contrario a tal pacto contractual, en el que se establece que tales mejoras quedarán, al final del arrendamiento de propiedad de la entidad arrendadora «sin que por tales conceptos deba abonar cantidad alguna»; que así lo ha entendido y sostenido la entidad demandada en todo momento, y ello es el fundamento de todas las contestaciones dadas a los requerimientos aportados con la demanda de documentos números 7, 8, 9 y 10, y en el juicio de conciliación celebrado ante el Juzgado Municipal, cuyos protocolos se designan a los efectos de prueba; que la fijación del precio del arrendamiento de una industria se hace siempre sobre la base de su rendimiento y del estado de sus medios de producción, y pretender con posterioridad a tal fijación que el rendimiento aumente a costa de un cambio de los elementos productivos, y que esta sustitución sea a cargo del arrendador, es algo que sobrepasa la temeridad y entra dentro de jurisdicción distinta a la que entiende esta litis, ya que siguiendo la teoría actora podría resultarle un día, por ejemplo, anticuado el formato o la distribución de habitaciones del edificio del Hotel, y al

no encontrarlo conforme con sus deseos y fines lucrativos, meterle la piqueta, derribarlo y levantar un nuevo edificio y que pague la entidad demandada.

Duodécimo. Que procede por ello absolver libremente a la demandada.

Décimotercero. Que por la temeridad y mala fe que la demandada demuestra, debe ser condenada la actora al pago de las costas procesales; y después de citar los fundamentos de derecho que estimó aplicables, terminó suplicando que en su día se dicte sentencia que declare no haber lugar a la demanda, absolviendo de ella libremente al contestante «Hotel Ritz de Barcelona, S. A.», con costas procesales a la actora «Sofhos», por su temeridad:

RESULTANDO que conferido el oportuno traslado para réplica a la representación de la entidad actora, lo evacuó por medio de escrito de fecha 1 de junio de 1953, en el que después de insistir en los hechos de la demanda, suplicó que se dictara sentencia de conformidad con los tres pedimentos formulados en el suplico de aquella, entendiendo adicionado, o mejor dicho aclarando el primero, de acuerdo con la facultad que otorga el artículo 548 de la Ley procesal civil, como sigue: Que «Hotel Ritz de Barcelona, S. A.», viene obligado a hacer y, por lo tanto, a satisfacer, el importe de todas las reparaciones, sustituciones, etc., en las instalaciones del Hotel a que se contrae el hecho séptimo de esta demanda:

RESULTANDO que a su vez la representación de la entidad demandada evacuó el traslado de súplicas, insistiendo en los hechos del escrito de contestación a la demanda y suplicando se dictara sentencia en su día, de conformidad con lo que tenía interesado:

RESULTANDO que recibido el juicio a prueba, a instancia de la parte actora se practicó la de confesión del representante legal de la entidad demandada, la documental, la de libros de comercio, pericial y testifical; y a instancia de la parte demandada tuvo lugar la práctica de idénticos medios probatorios:

RESULTANDO que unidas las pruebas a sus autos, y seguido el juicio por sus restantes trámites, el Juez de Primera Instancia número 11 de Barcelona dictó sentencia con fecha 10 de junio de 1954, por la que estimando parcialmente la demanda interpuesta por la «Sociedad para Fomento de Hostelería y Similares, S. A.» (S. O. F. H. O. S.), contra la entidad «Hotel Ritz de Barcelona, S. A.», declaró que la Sociedad demandada viene obligada a hacer, y, por tanto y en su defecto, a satisfacer a la actora el importe de las reparaciones y sustituciones a que se contrae el hecho séptimo del escrito rector del proceso, en la suma de 1.726.930 pesetas, absolviéndole del resto de los pedimentos contra ella deducidos, y sin hacer expresa condena de costas:

RESULTANDO que contra la anterior sentencia, se interpuso por la representación de la entidad demandada «Hotel Ritz de Barcelona, S. A.», recurso de apelación, que fué admitido libremente y en ambos efectos, y sustanciada la alzada por sus pertinentes trámites, la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona dictó sentencia con fecha 28 de febrero de 1955, por la que, con revocación de la apelada, declaró no haber lugar a la demanda interpuesta por la «Sociedad para Fomento de Hostelería y Similares, S. A.» contra «Hotel Ritz de Barcelona, S. A.», a la que absolvió de aquellos pedimentos, sin hacer expresa condena de costas en ninguna de las dos instancias:

RESULTANDO que el Procurador don Paulino Monsalve Flores, en nombre y representación de la Sociedad para el Fomento de Hostelería y Similares, Sociedad Anónima (S. O. F. H. O. S.), ha interpuesto recurso de casación por in-

fracción de Ley al amparo de los números primero y séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por los siguientes motivos:

Primero. Se basa el presente recurso en primer lugar, en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por entender que la Sala Segunda de la Audiencia Territorial de Barcelona ha incurrido en violación e interpretación errónea de los preceptos legales que a continuación se expresan: A) Artículos 1.281 y 1.283 del Código Civil y 1.262 del mismo Código; que el artículo 1.281 del Código Civil dice que: «si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas»; que el pacto octavo del contrato de arrendamiento del Hotel Ritz de Barcelona, en que se basa el presente litigio se ocupa (con exclusividad de los otros pactos que para nada aluden a este extremo) de las obras de reparación y mejoras y dice lo siguiente: «la arrendataria atenderá al mantenimiento a su costa de lo que se deteriore por uso abusivo o indebido de las cosas arrendadas, reponiendo las que desaparezcan, mejorando los locales ocupados y el ajuar; comprometiéndose a intervenir en tales fines, durante los tres primeros años de duración de este contrato, la cantidad de cinco millones de pesetas, a fin de mantener el Hotel Ritz de Barcelona con categoría de gran lujo. Tales obras y mejoras quedarán de propiedad de la Sociedad arrendadora, sin que por tales conceptos deba abonar cantidad alguna al término del contrato»; que los términos de esta cláusula son extraordinariamente claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, por lo cual, para su interpretación, como dice el artículo 1.281 del Código Civil, habrá que estar al sentido literal de ella; que en esta se expresa que la obligación del arrendatario es atender al mantenimiento a su costa de lo que se deteriore por uso abusivo o indebido de las cosas arrendadas, así como destinar cinco millones de pesetas durante los tres primeros años para mejorar los locales ocupados y el ajuar; que abarca, pues, esta cláusula contractual, dos conceptos clarísimos: el primero se refiere a lo que se pudiera llamar reparaciones, y en este aspecto, circunscribe la obligación de la arrendataria a mantener a su costa lo que se deteriore por uso abusivo o indebido de las cosas arrendadas; de forma que todo deterioro que no obedezca a uso abusivo o indebido de ella, corre a cargo del arrendador; y como esta cláusula es la única del contrato que se refiere a obras de reparación y mejoras, a ella necesariamente hay que atenerse cuando se trata de discernir sobre estas materias: reparaciones, mejoras; que así no hay duda alguna de que el precepto del contrato que es la Ley del mismo, en lo que (se) hace referencia a reparaciones, es clara y terminante, puesto que establece categóricamente que únicamente van a cargo de la arrendataria aquellas que sean consecuencia de un uso abusivo o indebido de las cosas arrendadas; todo lo demás queda excluido y va, por lo tanto, a cargo del arrendador; que la Sala sentenciadora no lo entiende así, y por el contrario, afirma que los litigantes contrataron el arriendo de la industria hotelera de autos, haciéndose cargo la arrendataria de las obras de reparaciones de las instalaciones, sólo por el mero hecho de haber tomado posesión del hotel en el estado en que se encontraban aquellas instalaciones; que esta interpretación de la Sala sentenciadora está en contraposición manifiesta con lo convenido en el expresado pacto octavo, puesto que lo que allí se convino fué precisamente todo lo contrario de lo que la Sala sentenciadora afirma; que con carácter general y con exclusión total de todo distingo, se establece allí que la arrendataria responde única y exclusiva-

mente de los deterioros que se produzcan por uso abusivo o indebido, en términos generales, y por lo tanto, sin distinguir entre los desperfectos anteriores al contrato y los posteriores; que el pacto, es claro y preciso, y no distingue; es evidente que en aspecto de esta trascendencia, si los contratantes hubieran querido establecer que las reparaciones de los desperfectos existentes en las instalaciones del hotel habían de correr a cargo de la arrendataria, lo hubieran determinado así al pactar sobre estos extremos y al no hacerlo y concretar la obligación de la arrendataria a sólo los menoscabos que se produjeran por uso abusivo o indebido de las cosas arrendadas, es lo cierto que todo lo que no esté dentro de ese concepto de uso abusivo o indebido por parte de la arrendataria, va por ley del contrato a cargo de la arrendadora; que lo contrario (y es lo que realiza la Sala sentenciadora), sería establecer a cargo de la arrendataria unas obligaciones que ésta no ha contraído, separándose para ello del sentido literal de lo pactado y violando, además del precepto del artículo 1.281, el del artículo 1.283, que dice: «no deberán entenderse comprendidos en él las cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar»; y entender cosas distintas es afirmar, como lo hace la sentencia, que la reparación de las instalaciones del hotel por desgaste y otras causas anteriores al contrato, corresponden o corren a cargo de la arrendataria, siendo así que lo pactado no solamente no incluye, sino que excluye; como la sentencia afirma también que esas reparaciones, según los términos del mencionado pacto octavo, deben ir a cargo de los cinco millones de pesetas que la arrendataria se comprometió a invertir durante los tres primeros años de vigencia del contrato, también aquí viola abiertamente los preceptos invocados que se contienen en los artículos 1.281 y 1.283 del Código Civil; efectivamente como que el pacto octavo, tantas veces mencionado, es de una claridad meridiana y, por lo tanto, en su interpretación hay que atenerse a su sentido literal, que acusa perfectamente la intención de los contratantes, no cabe la menor duda de que esos cinco millones de pesetas habían de destinarse a mejorar los locales ocupados y el ajuar; y mejorar no ha sido nunca reparar, puesto que la reparación expresa un concepto de subsanar los defectos de la cosa, originados por averías producidas, por desgastes o por otras causas, que han de mantenerla en la misma situación en que estaba, mientras que mejorar es superar aquella situación, y no puede, pues, admitirse que una cantidad destinada para mejorar se aplique a reparaciones; que además, el propio pacto octavo da el concepto real de las mejoras a que han de destinarse los cinco millones de pesetas, tan distinto a como lo entiende la Sala sentenciadora; que, efectivamente, dice: «tales obras y mejoras quedarán de propiedad de la Sociedad arrendadora»; que bien claro se ve, pues, que el pacto se refiere a obras que mejoren la situación del hotel, puesto que de no ser así sobraría la expresión de que aquellas obras quedarán de propiedad de la Sociedad arrendadora; que esto quiere decir, simplemente, que la cantidad aludida había de invertirse en hacer cosas nuevas, que es lo único que cabe dentro del concepto de mejoras y lo único que admite un pacto en virtud del cual las obras pueden quedar de propiedad de la Sociedad arrendadora, puesto que si de reparaciones se tratara, no cabría hablar de (propiedad) quedar de propiedad de la arrendadora, ya que como nada nuevo se habría hecho, nada tendría que pasar a aquella propiedad; que por lo visto, la sentencia no ha tenido en cuenta que el Hotel Ritz de Barcelona era un hotel anticuado, que llevaba cuarenta años de funcionamiento, sin que hubiera variado

su estructura, ni que se hubieran adaptado sus servicios a las exigencias modernas de un hotel de gran lujo y de ahí que la necesidad de renovación fuese imperiosa, como lo determina la propia Dirección General de Turismo, cuando dice en documento que luego se ha de comentar, textualmente, «que deseaba conocer que en el Hotel Ritz de Barcelona se llevaban a efecto nuevas reformas que se reputan indispensables en orden a mejoramiento general, reformas que reiteradamente fueron expuestas verbalmente a la propiedad del establecimiento, ya que esta Dirección General en muy distintas ocasiones había considerado que sin aquellas no sería posible mantener para el hotel citado la categoría de hotel de lujo asignada»; que cuando se invoque el motivo de casación basado en el número séptimo del artículo 1.692 de la Ley procesal, se aludirá a dichos documentos y a otros, acentuando de esta manera la evidencia de los errores cometidos por la Sala sentenciadora en la interpretación del contrato de arrendamiento en su mencionado pacto octavo; que, en definitiva, pues, la Sala sentenciadora se separa del sentido literal de la cláusula octava del contrato de arrendamiento que no deja duda alguna sobre la intención de los contratantes y que establece en esencia que la arrendataria sólo viene obligada a atender al mantenimiento a su costa de lo que se deteriore por uso abusivo o indebido de las cosas arrendadas, excluyendo, por lo tanto, de su cargo cualquier otras reparaciones que no obedezcan a ese uso abusivo o indebido; por lo que resulta evidentemente equivocado querer atribuir a la arrendataria obligaciones que no ha contraído, y que, por el contrario, aparecen excluidas, cuales son las de reparar las instalaciones del hotel que se encontraban en mal estado al hacerse la arrendataria cargo del mismo; y resulta todavía además equivocada la afirmación de que esas reparaciones deben hacerse con cargo a una cantidad establecida exclusivamente para mejorar las condiciones del hotel; que ello equivale además a comprender en el contrato cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar, y por ello al obrar así la Sala sentenciadora, viola los artículos 1.281 y 1.283 del Código Civil; que al hacerlo así la Sala, y dar como comprendidos en el contrato pactos que no se establecieron, como es el decir (segundo considerando) que: «los hoy litigantes contrataron el arriendo de la industria hotelera de autos con todas las deficiencias que la misma tenía», viola también el artículo 1.262 del Código Civil, que dice: «el consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato»; y es lo cierto que la Sociedad arrendataria no consintió en arrendar la industria hotelera con las deficiencias que la misma tenía, pues de ser así, en un extremo tan importante como éste, se hubiera establecido en el contrato y precisamente en el pacto octavo que se ha comentado y se refiere a reparaciones y mejoras; que no cabiendo hablar de consentimiento tácito cuando existe sobre el particular un pacto expreso, máxime teniendo en cuenta, como afirma Castán que: «prácticamente son muy contados los casos en que el silencio implica consentimiento», coincidiendo en ello todos los tratadistas, entre ellos Collin y Capitant, que dicen que «el silencio no puede ser considerado como producto de una manifestación de voluntad, salvo los casos en que el individuo se encuentra colocado en una situación tal, que la otra parte debe necesariamente interpretar su silencio, puesto que aparte de las gestiones de carácter amistoso realizadas en los primeros días de ocupación por la arrendataria del hotel, se produjeron muy pronto las reclamaciones oficiales, por medio de requerimientos notariales mucho antes de

entablar el pleito; que el mero hecho de firmar un inventario en el que se hace constar la mala situación de varios de los elementos del hotel, no supone ni puede suponer que la arrendataria tomase a su cargo la reparación de las instalaciones, máxime teniendo en cuenta (lo que no ha hecho la Sala sentenciadora), que ese inventario no comprende la mayor parte de las instalaciones que fueron objeto de la reclamación contenida en el pleito.

B) Número segundo del artículo 1.554 del Código Civil y 1.556 del mismo; que el fundamento jurídico básico de la demanda formulada por «SOFHOS» contra «Hotel Ritz de Barcelona, Sociedad Anónima», ha sido como reconoce la sentencia recurrida en su cuarto considerando, el mencionado número segundo del citado artículo 1.554 del Código Civil, diciéndose textualmente en la sentencia, en su tercer considerando, al referirse a dicho artículo: «la interpretación del cual ha sido uno de los más importantes objetos de la fase jurídica del pleito»; que por ello se puede decir que el presente recurso de casación entra de lleno dentro del concepto que procesalmente ha de tenerse de este excepcional recurso en el que, lejos de entrar en aspectos que puedan constituir la revisión de un proceso, ha de atenderse a la alta misión del Tribunal de Casación, que no es otra que la de dar a la Ley la auténtica interpretación, corrigiendo los errores que en aquella haya podido tener el Tribunal de instancia; que se está ante dos interpretaciones distintas de la mencionada disposición legal; una de ellas es la del Juzgado que en primera instancia falló este pleito, según el cual aquella establece a cargo del arrendador una obligación que se traduce en el deber de conservar la cosa objeto del arrendamiento en estado de servir para el uso a que ha sido destinada, obligación que lleva como consecuencia la de hacer en la cosa arrendada todas las reparaciones necesarias para su conservación; que esta obligación tiene un carácter permanente para el propietario o arrendador, y, por lo tanto, no se limita a tal o cual tiempo, ni a tal o cual circunstancia, sino que comprende todo el tiempo del arrendamiento y abarca todas las circunstancias; que así interpretada aquella disposición del Código Civil, es indudable que si el arrendador entrega al arrendatario la cosa arrendada con imperfecciones que no le permitan (vivir) servir para el uso a que ha sido destinada, tiene la obligación de corregir aquellas imperfecciones mediante las reparaciones necesarias, de lo que no le puede librar la circunstancia de que el arrendatario haya tomado posesión de la cosa con aquellas imperfecciones, puesto que la obligación que la Ley impone al arrendador es la de tener siempre en condiciones de servir la cosa arrendada para el uso a que se la destina; y por ello, sólo puede eximirle de esa obligación un pacto expreso entre arrendador y arrendatario en el que éste se comprometa a sustituir al arrendador en el cumplimiento de este deber; que un ejemplo sencillo puede servir para medir el alcance de esta obligación en su interpretación precisa y exacta: un propietario arrienda una vivienda en la que los servicios sanitarios, cañerías, desagües, etc., están estropeados; el arrendatario toma posesión del piso y pasa a ocuparlo, y después de esa ocupación exige del arrendador efectúe las reparaciones en esos servicios fundamentales, sin los cuales el piso arrendado no está en condiciones de servir para el uso a que se le destina, o sea para vivienda; que no puede el arrendador (prescindiendo aquí de la Ley de Arrendamientos y refiriéndose únicamente al precepto del Código Civil) dejar de cumplir esta obligación, amparándose en que el arrendatario entró en el piso conociendo esos defectos y por la circuns-

tancia de no exigir la reparación antes de ocuparlo eximió al arrendador de la repetida obligación, puesto que la esencia del precepto legal en lo que se refiere a la obligación del arrendador es la de mantener la cosa arrendada en estado de servicio; y esta obligación es de carácter absoluto y permanente, por lo que no está circunscrita a determinadas circunstancias; que no habla la Ley exclusivamente de efectuar reparaciones, sino que determina el fin de aquéllas, que no es otro que el de conservar la cosa arrendada en estado de servir para el uso a que ha sido destinada; y es por ello por lo que la esencia del precepto legal en cuanto a la obligación del arrendador radica, no en la accidentalidad de unas reparaciones, sino en la esencialidad de la conservación de la cosa por parte del arrendador en estado de servir para el uso a que se la destina; y si esto es así, el propietario o arrendador viene obligado a hacer las reparaciones conducentes al expresado fin esencial, tanto antes de hacer entrega de la cosa arrendada como después de ella, si se justifica que la cosa se entregó en estado deficiente para llenar aquel fin; que ésta y no otra es la interpretación que debe darse al número segundo del artículo 1.554 del Código Civil y que el propio Tribunal Supremo, en la ya citada sentencia de 28 de mayo de 1907 da, al decir que las disposiciones sobre saneamiento contenidas en el título de la compraventa no son de estricta aplicación al arrendamiento por hallarse subordinadas a la obligación del arrendador de conservar la cosa arrendada en estado de servir, mientras dure el arriendo, para el uso a que ha sido destinada, obligación permanente que excluye, además, la distinción entre vicios ocultos o manifiestos, y sólo obliga a diferenciar en su caso las reparaciones exigidas para el natural desgaste debido al uso que provengan de aquellos vicios; que se está, pues, ante un concepto claro en la determinación de una obligación que consiste sencillamente en que el arrendador tiene el deber de conservar la cosa arrendada en estado de servicio para el fin a que se la destina, lo que constituye una obligación permanente; y por ello la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Barcelona así lo reconoce, y al estimar que la sociedad arrendataria se hizo cargo del Hotel en un estado, en cuanto a sus instalaciones, tan enormemente deficiente y hasta peligroso, que no permitía el funcionamiento del Hotel en su categoría de gran lujo, y hasta constituía un peligro para los que allí se hospedaban, apreció que la arrendadora no había cumplido con la obligación que le imponía el número segundo del tantas veces repetido artículo 1.554 del Código Civil y que la arrendataria, aun habiendo tomado posesión del Hotel en esas condiciones y conociendo el estado de aquellas instalaciones, tenía perfecto derecho a exigir de la arrendadora su reparación; y al ser ésta indispensable y urgente y haberlas tenido que verificar por la negativa de aquélla, podía hacer uso del derecho que le otorga el artículo 1.556 del Código Civil, exigiendo como daños y perjuicios el reembolso de aquellas reparaciones que incumbían a la arrendadora; que por el contrario, la Sala Segunda de la Audiencia Territorial de Barcelona, después de una torcida interpretación del contrato que se ha estudiado en el anterior motivo de casación, sostiene que como las imperfecciones (que admite eran graves) en las instalaciones del Hotel eran conocidas por la arrendataria al tomar posesión de aquél, la aplicación del número segundo del artículo 1.554 del Código Civil había de referirse a las reparaciones que tuviesen que efectuarse por desperfectos ocurridos desde la fecha de comienzo de la vigencia del contrato y, por lo tanto, no podían comprender las reparaciones de las deficiencias anteriores a esa

vigencia; que se acusa la diferencia entre una y otra interpretación para hacer más ostensible el error en que la Audiencia de Barcelona incurre al interpretar el tantas veces aludido número dos del artículo 1.554; que, efectivamente, se parte de un hecho innegable que la sentencia ha de reconocer, o sea que el Hotel Ritz de Barcelona, primer hotel de lujo de la Ciudad Condal, se encontraba en el momento de posesionarse de él la sociedad arrendataria en una situación tal en sus instalaciones, que la propia sentencia recurrida admite con la calificación de «graves imperfecciones» (considerando segundo), y que los documentos auténticos a que se aludirá en su lugar, califican de insostenible y peligrosa; que a este respecto se remita la recurrente al motivo de casación que luego invoca, fundado en el número séptimo del artículo 1.692 de la Ley procesal, en el que ha de acusar los errores de hecho y de derecho en la interpretación de la prueba, en que la sentencia incurre, contradiciendo sus propias afirmaciones, ya que después de admitir que en las instalaciones del Hotel existían graves imperfecciones, dice que «era apto, sin embargo, para seguir desarrollando, aun con ellas, la próspera industria hotelera a que estaba destinado»; que resulta difícil concebir cómo puede armonizarse la concepción de la aptitud de un hotel de gran lujo para servir a este fin con la reconocida existencia de graves imperfecciones en sus instalaciones fundamentales (agua fría, caliente, calefacción, etc.); un hotel de gran lujo requiere un perfecto estado en todas sus instalaciones, puesto que ningún huésped que se avenga a pagar los elevados precios que se perciben en explotación de hoteles de esta clasificación puede admitir las consecuencias de unas instalaciones fundamentales estropeadas; y por lo tanto, para que el hotel funcione con aquella categoría y pueda servir para ese fin es indispensable que esas graves imperfecciones que la sentencia reconoce desaparezcan mediante las oportunas reparaciones, y si así no lo hace el arrendador, incumple de un modo manifiesto la obligación terminante del número segundo del artículo 1.554 del Código Civil, puesto que no conserva la cosa arrendada en estado de servir para el uso a que se la destina; que la sociedad arrendataria, que nunca se hizo cargo de estas reparaciones y, como se ha visto al analizar el motivo primero de este recurso, las excluyó terminantemente de sus obligaciones en el comentado pacto octavo del contrato de arrendamiento, requirió primero amistosamente y ya después notarialmente a la sociedad propietaria y arrendadora para que cumpliera con su deber, invitándola a llevar a cabo aquellas reparaciones o satisfacer su importe; que la negativa de la arrendadora fue rotunda, y ante la imposibilidad de continuar en aquella forma, puesto que así lo impedían los distintos organismos oficiales (Delegación Provincial de Industria de Barcelona, Ayuntamiento de Barcelona y Dirección General de Turismo, e incluso la seguridad de los habitantes del Hotel, encargados de velar por esta clase de explotaciones, se vio obligada a comenzar las obras para evitar el posible cierre del Hotel, al tiempo que formuló su demanda contra la arrendadora; que ésta no afirma nunca en ninguno de sus escritos que la arrendadora haya tomado a su cargo la realización de las reparaciones, ni tampoco niega la obligación del arrendador prevista en el número segundo del artículo 1.554 del Código Civil, sino que se escuda en que las obras que se pretende realizar son mejoras, y no reparaciones; que se verifica en el pleito la prueba pericial propuesta por una y otra parte, y los peritos ingenieros, con absoluta unanimidad, separan los dos conceptos de reparaciones y mejoras de las obras que se

realizan y atribuyen a las primeras una cantidad mínima en relación con lo que se reclama, estimando que el resto constituyen mejoras; que así justipreciado el importe de las reparaciones, viene la aplicación del artículo 1.554, en relación con el 1.556 del Código Civil, y la Sala sentenciadora, discrepando del Juzgado de Primera Instancia, afirma que esas reparaciones son de cargo de la arrendataria por el motivo de haberse hecho cargo ésta del Hotel con aquellas imperfecciones; que al obrar así la Sala sentenciadora (aparte de la también errónea interpretación que da a los términos del contrato de que se ha tratado en el anterior motivo), viola e interpreta indebidamente el número segundo del artículo 1.554 del Código Civil, puesto que quiere desconocer que la esencialidad de la obligación que aquella disposición legal establece a cargo del arrendador, radica en el deber que le impone de mantener la cosa arrendada en estado de servir para el uso a que se la destina; y si el Hotel, como la propia Sala reconoce, aunque de una forma vacilante, adolecía de aquellas graves imperfecciones en sus instalaciones fundamentales, es indudable que no estaba en condiciones de servir como hotel de gran lujo, e incumbía a la arrendadora poner esas instalaciones en perfecto estado de funcionamiento antes o después de haber sido ocupado el Hotel por la arrendataria, puesto que la obligación que le incumbe es, como afirma este mismo Tribunal en la sentencia, ya varias veces aludida, de 28 de mayo de 1907, de carácter permanente, de tal manera que excluye la distinción entre vicios ocultos o manifiestos; que sólo un pacto expreso entre arrendador y arrendatario podía imponer a éste la obligación de aquella reparación, pero no existiendo ese pacto, la obligación de la arrendataria de conservar las instalaciones del Hotel en perfecto estado de funcionamiento y en todo momento es clara y precisa, y la Sala sentenciadora, al no estimarlo así y afirmar que esa obligación sólo incumbe a la arrendadora en cuanto a los desperfectos que se produzcan después de posesionada del Hotel, viola e interpreta erróneamente el número segundo del artículo 1.554 del Código Civil y el 1.556.

Segundo.—Basado en el número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por cuanto la Sala sentenciadora incurre en error de hecho y de derecho en la apreciación de la prueba; alegando que incurre la sentencia recurrida en los siguientes errores de hecho a): Afirma que «los hoy litigantes contrataron el arriendo de la industria hotelera de autos con todas las deficiencias que la misma tenía»; que este error de hecho, o sea la afirmación de que se contrató el arriendo de la industria hotelera de autos con todas las deficiencias que la misma tenía, resulta con toda evidencia de un documento auténtico, como es el contrato de arrendamiento acompañado con la demanda y con la contestación por la adversa, documento que al ser reconocido por ambas partes, adquiere la condición de autenticidad en cuanto al requisito extrínseco, y por lo que se refiere al intrínseco, demuestra inequívocamente por su contenido que no hubo ningún pacto en el que los litigantes concertaran el arriendo de la industria hotelera con todas las deficiencias que la misma tenía; por lo que el error de hecho cometido por la Sala aparece cumplidamente acusado por dicho contrato de arrendamiento, que al no contener el pacto que la Sala dice existió, determina por sí mismo, y por tanto con veracidad intrínseca, el error cometido por la Sala, para quien era obligatorio atenerse a los términos del contrato, y no atribuirle pactos que el contrato no contiene. b) Afirma también la sentencia que el Hotel con sus imperfecciones «era apto, sin

embargo, para seguir desarrollando, aun con ellas, la próspera industria hotelera a que estaba destinado», o lo que es lo mismo, que el estado de las instalaciones no impedía que el hotel sirviera para el fin a que estaba destinado; que esta afirmación de hecho, puesto que se contrae a afirmar sobre el estado de las instalaciones del hotel, aparece enteramente desvirtuada por la veracidad de los hechos que acreditan los siguientes documentos extrínsecamente auténticos por ser técnicos, por ser oficiales e intrínsecamente auténticos por demostrar por sí mismos la equivocación del juzgador: Primero. La certificación expedida por la Delegación Provincial de Industria de Barcelona, que se acompañó de número 2 con la demanda, que acusa el estado de aquellas instalaciones y su peligrosidad y propone se otorgue un plazo de seis meses para sus reparaciones. Segundo. La resolución del Ayuntamiento de Barcelona, por la que se ordena a Hotel Ritz la reparación de sus instalaciones dentro del plazo de cuatro meses, con la advertencia de que: «caso de no cumplir lo que se le ordena en el citado plazo, le serán aplicadas las sanciones correspondientes y se procederá al precinto, a sus costas, de los elementos causantes», documento acompañado de número 5 con la demanda. Tercero. La comunicación a Hotel Ritz por la Dirección General de Turismo, Sección cuarta, Negociado de Hostelería, en la que se dice: «que no fué tomada en consideración la solicitud de revisión y reajuste de los precios legales asignados al Establecimiento, porque se deseaba conocer que en el Hotel se llevaban a efecto nuevas reformas que se reputaban indispensables en orden a mejoramiento general, reformas que reiteradamente fueron expuestas verbalmente, ya que esta Dirección General en muy distintas ocasiones había considerado que sin aquéllas no sería posible mantener para el Hotel citado la categoría de lujo asignada. La renovación a fondo de las tuberías de conducción de aguas de todas clases, origen de tantas deficiencias y trastornos, con su secuela de goteras, inundaciones por roturas o cortes... Después del tiempo transcurrido, durante el cual ha cambiado incluso de manos la explotación del Hotel Ritz de Barcelona, esta Dirección General desea conocer con la urgencia posible y con todo detalle en qué parte han sido atendidas las obras y reformas aludidas para adoptar en méritos de las mismas las resoluciones que sean procedentes», documento acompañado de número 6 con la demanda; que la calificación de documento auténtico a los efectos de (la) casación, podría ser discutida en relación con los documentos oficiales mencionados, o sea la certificación de la Delegación Provincial de Industria, la resolución del Ayuntamiento de Barcelona y la comunicación de la Dirección General de Turismo (documentos todos ellos admitidos por la adversa en cuanto a su autenticidad legal), si no concurriese la circunstancia especialísima que les caracteriza, o sea que dimanar de Organismos oficiales que tienen dentro de su competencia una intervención obligada en relación con la industria hotelera y por lo tanto les incumben apreciar las condiciones de las instalaciones de los hoteles, imponer las modificaciones y reparaciones que estimen necesarias y sancionar el incumplimiento de sus resoluciones a este respecto; que por lo tanto, son esos organismos los que en cumplimiento de su misión, pueden apreciar y calificar el estado de las instalaciones del Hotel, mediante la intervención de sus elementos técnicos y ordenar lo conducente a su buen funcionamiento, y como esto lo hacen en cumplimiento de las funciones que les están encomendadas, sus apreciaciones, sus dictámenes y sus resoluciones son indiscutiblemente auténticos en el orden intrín-

seco, a los efectos que la casación exige a documentos de esta naturaleza; que incurre la Sala en error de derecho al afirmar que se pactó en el arriendo, que las reparaciones de las instalaciones del Hotel en el estado en que se encontraban, iban a cargo de la arrendataria, siendo así que nada existe pactado sobre el particular, yendo contra lo previsto en el artículo 1.283 del Código civil, que de esa manera viola, y asimismo incurre en error de derecho al afirmar que el estado deplorable de las instalaciones del Hotel permitían a éste ser apto para el fin a que se le destina de Hotel de gran lujo, siendo así que los documentos oficiales invocados anteriormente patentizan lo contrario, y que además como para el conocimiento del estado de aquellas instalaciones se precisan conocimientos técnicos que no están al alcance del jurista, puesto que pertenece a la especialidad de la Ingeniería industrial y a la de la Arquitectura, no podía la Sala separarse, para hacer una declaración de esa naturaleza, de los dictámenes de los Ingenieros Industriales realizados a instancia de ambas partes litigantes, y así tanto los documentos oficiales mencionados como los informes de los peritos, determinan clarísimamente que las instalaciones del Hotel estaban en situación pésima, incluso de peligrosidad para sus habitantes, incurre la Sala en error de derecho en la apreciación de la prueba al afirmar lo contrario, y decir gratuitamente que el Hotel estaba en condiciones para seguir desarrollando con sus imperfecciones «la próspera industria hotelera a que estaba destinado»; que si la Sala reconoce que se trata de un hotel de gran lujo, y las pruebas aludidas acreditan que era tal el estado de sus instalaciones que no podía seguir considerado en aquella categoría, si no se reparaba, la situación pésima de aquellas instalaciones, no puede decirse que era apto para seguir desenvolviéndose como Hotel de gran lujo; que hay, pues, un grave error de derecho en la interpretación de las pruebas, con infracción manifiesta en cuanto a esa interpretación del artículo 1.218 del Código civil que dice: «que los documentos públicos hacen prueba del hecho que motiva su otorgamiento» y aquellos documentos oficiales son documentos públicos, por estar autorizados por empleado público competente y con las solemnidades prescritas por la ley (artículo 1.216 del Código civil); artículo 1.242 del mismo Código, que determina la utilización de la prueba de peritos para apreciar los hechos para los cuales sean necesarios o convenientes conocimientos científicos, artísticos o prácticos, como ha ocurrido en el presente caso, en que sin la intervención de los peritos Ingenieros, resulta imposible determinar el estado de las instalaciones; y la Sala prescinde de esta prueba, como prescinde también de la resultancia de los documentos oficiales referidos, que concretan también técnicamente el estado de las instalaciones; artículo 1.243 también del Código civil que remite la estimación del valor de la prueba pericial a la ley de Enjuiciamiento civil, cuyo artículo 610 dice, que «podrá emplearse la prueba de peritos cuando para conocer o apreciar algún hecho de influencia en el pleito sean necesarios o convenientes conocimientos científicos»; que se preguntaba cómo podía la Sala afirmar que el Hotel estaba en condiciones (en cuanto al estado de sus instalaciones) de ser apto para actuar como Hotel de gran lujo, sin tener en cuenta para hacer esta afirmación la apreciación de los Organismos oficiales competentes para entender de esta materia y del dictamen de los Ingenieros Industriales y Arquitectos indispensables para dicho discernimiento; y al despreñar como elementos de prueba de todo punto indispensables, la Sala incurre en un error evicentísimo de derecho en la interpretación de la prueba que le lleva

a afirmaciones enteramente inexactas y desprovistas de fundamento;

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Francisco Rodríguez Valcarce;

CONSIDERANDO que la parte actora, hoy recurrente, pide se declare que la adversa viene obligada a satisfacerle el importe de todas las reparaciones y sustituciones de los elementos expresados en el hecho séptimo de la demanda y que, en consecuencia, se le condene al pago del montante de aquellas obras que resulta de los presupuestos acompañados con aquella y a que se contrae el referido hecho séptimo, o bien a la cantidad que arroje el peritaje que se verifique en el pleito; pretensiones desestimadas por el Tribunal a que, con los siguientes argumentos, básicos del fallo: a), que el arrendamiento de la industria hotelera de autos, con todas las deficiencias que la misma tenía, empezó a regir en 1 de junio de 1951, conocidas tales deficiencias por la entidad arrendataria y acomodándose el contrato a esta realidad, que no obstante, no impedía la actividad industrial; y b), que la cláusula octava del contrato obliga a la sociedad locataria a invertir desde luego en los tres primeros años de la duración del vínculo cinco millones de pesetas, a fin de mantener el Hotel Ritz de Barcelona con categoría de gran lujo, implicando la intención de una total restauración del acervo industrial que integraba la Empresa, para que frente a la ruda competencia planteada entonces en Barcelona pudiera mantener su puesto de primera categoría (Considerandos primero, segundo, tercero y cuarto);

CONSIDERANDO que al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley procesal se combate la sentencia aquí recurrida en el primero de los motivos de este recurso: A), por violación e interpretación errónea de los artículos 1.281, 1.283 y 1.262 del Código Civil; y B), por el mismo concepto del número segundo del artículo 1.554 y 1.556 del propio Cuerpo legal; motivo que debe desestimarse en sus dos direcciones, porque la interpretación del contenido clausular de los negocios jurídicos es privativa del Tribunal de instancia y debe, por ende, ser respetado en casación mientras resulte lógico y no desorbite el texto interpretado con exégesis atentatorias a la letra y espíritu del mismo, según nutrida jurisprudencia de esta Sala, sin que, por otro lado, pueda invocarse con éxito el precitado artículo 1.262 del Código en cuanto se refiere a la perfección de los contratos, ya que la de instancia afirma con claridad que el arrendamiento de autos se concluyó o formó con cabal conciencia de ambos contratantes de las deficiencias del estado de los diversos elementos integrantes complejo industrial objeto del vínculo; y porque si es cierto que el arrendador viene obligado a realizar, durante el contrato, todas las reparaciones necesarias para mantener la cosa cedida en arrendamiento en condiciones de servir para el uso a que ha sido destinada, según el apartado segundo del artículo 1.554 del Código sustantivo, que se cita como violado, con el derecho de opción del arrendatario, regulado en el artículo 1.556, en orden a pedir la rescisión del nexo y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo este último dejando subsistente el contrato, desconoce el motivo en este específico particular la eficacia de la cláusula octava, por la cual la entidad arrendataria se comprometió frente a la arrendadora a mejorar los locales ocupados y el ajuar, empleando al efecto durante los tres primeros años de vida del contrato la cantidad de cinco millones de pesetas, quedando las obras y mejoras en beneficio de la arrendadora, sin que por tal concepto deba abonar cantidad alguna al término del arrendamiento;

CONSIDERANDO que el segundo motivo se incardina formalmente en el núme-

ro séptimo del artículo 1.692, ya citado, para denunciar errores de hecho y de derecho en la apreciación de la prueba; para demostrar los primeros se citan como auténticos el propio contrato de arrendamiento, ya examinado por el Tribunal «a quo», y la certificación expedida por la Delegación Provincial de Industria, de Barcelona, acompañada con el número dos con la demanda; la resolución del Ayuntamiento de Barcelona, y la comunicación a «Hotel Ritz» por la Dirección General de Turismo, Negociado de Hostelería, que, en síntesis, acusan el estado de las instalaciones y su peligrosidad; y con el fin de hacer prevalecer el pretendido error de derecho se invoca el artículo mil doscientos ochenta y tres, juntamente con los 1.218 y 1.242 del Código Civil; y resulta claro que los documentos indicados, por ser los mismos que el Tribunal examinó, no tienen el carácter de auténticos para revelar por sí una realidad contraria a la afirmada por la Sala sentenciadora; y que las normas legales también alegadas no estatuyen principios de prueba legal de absoluta observancia por el Juzgador, aún en contra de su criterio personal; por lo que igualmente perece este segundo y último motivo.

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por infracción de Ley y doctrina legal interpuesto por la «Sociedad para el Fomento de la Hostelería y Similares, S. A.» (S. O. F. H. O. S.), contra la sentencia dictada en 28 de febrero de 1955 por la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona; imponemos a la parte aquí recurrente las costas causadas ante este Tribunal de Casación; y librese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución del apuntamiento que remitió.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la «Colección Legislativa» pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—Manuel de la Plaza.—Acacio Charrín y Martín-Veña.—Juan Serrada Hernández.—Francisco Arias Rodríguez-Barba.—Francisco Rodríguez Valcarce.

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

#### JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

##### GRANOLLERS

Se da conocimiento de que en este Juzgado de Primera Instancia de Granollers se tramita expediente para la declaración de fallecimiento de don Francisco Roura Vallcorba, hijo de José y de Angela, nacido en San Felú de Codinas el día quince de septiembre de mil novecientos cuatro, del que no se ha vuelto a tener más noticias de su paradero desde el quince de enero de mil novecientos treinta y nueve, en que se encontraba en la población de Monclar, incorporado a las filas rojas, suponiéndose desapareció en alguno de los combates que tuvieron efecto en el lugar donde estaba destinado. Granollers, veintidós de diciembre de mil novecientos sesenta.—El Secretario, A. Freixa.—230. y 2.ª 3-2-1961

##### MADRID

En virtud de lo acordado en providencia dictada en el día de hoy por el señor Juez de Primera Instancia número dos de Madrid, en el procedimiento sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, segui-

do a instancia de doña Adela Contó Maldonado y don Leandro Estévez Pizarro, casado con doña Matilde Suárez Sanjurjo, representados por el Procurador don Fernando García Martínez, contra don Carlos Almira Bascuñana y su esposa, doña Natividad Pérez de Ontiveros Sánchez, representados por el Procurador señor Correa, sobre reclamación de un crédito hipotecario de un millón de pesetas, intereses y costas; se saca a la venta, por primera vez, en pública subasta, la siguiente finca hipotecada:

«Una explotación agrícola, hacienda o labor, denominada «Casa de la Era», sita en término de Olmedilla de Alarcón (Cuenca), que consta de casa compuesta de varias dependencias para el labrador y para el dueño, con cuadras, corral y pajar, y otras dependencias, midiendo la edificación unos doscientos metros cuadrados. Está compuesta esta labor de una superficie de trescientas cuarenta y seis hectáreas setenta y ocho áreas y ochenta y una centiáreas, que equivalen a mil setenta y siete almudes, aproximadamente, la cual superficie está dividida en los siguientes cultivos o aprovechamientos: sesenta y cuatro hectáreas y cuarenta áreas se dedican a terreno de monte pinar; diez hectáreas son terreno lleco para pastos; cinco hectáreas están plantadas de viña, y el resto de doscientas sesenta y siete hectáreas treinta y ocho áreas y una centiáreas son terrenos de labor secano o cereales. Las diferentes parcelas de que consta se encuentran situadas dentro de los siguientes linderos generales: al Saliente, con la hacienda o labor denominada «El Sabinar», de la propiedad de don Pedro Saiz Montejano; por el Mediodía, con la carretera general de Madrid a Valencia; por el Poniente, el llamado «Pozo de la Nieve», ruedos y algunos propietarios de Olmedilla de Alarcón y el camino de este último pueblo al de Barchín del Hoyo, y por el Norte, el mismo camino que se prolonga y rodea la finca, terrenos de la «Sociedad Hidroeléctrica Española» y término de Barchín del Hoyo.»

Dicha explotación agrícola se compone de noventa fincas o parcelas, cuya descripción se hace en la escritura base del procedimiento, otorgada en Madrid a catorce de octubre de mil novecientos cincuenta y ocho, ante el Notario don Luis Sierra Bermejo, y se da aquí por reproducida, constando inscrita en el Registro de la Propiedad de Motilla de Palancar en el tomo 461 del archivo, libro sexto del Ayuntamiento de Olmedilla de Alarcón, folio 56 vuelto, finca número 515, inscripción tercera, habiéndose denegado la inscripción de sesenta y cuatro áreas de la cabida de la finca o parcela número dieciséis de las que integran la indicada explotación agrícola.

La expresada subasta tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado de Primera Instancia número dos de Madrid, sito en la calle del General Castaños, número uno, el día trece de marzo próximo, y hora de las doce, por el tipo de un millón doscientas mil pesetas, fijado en la escritura base del procedimiento.

No se admitirán posturas que no cubran dicho tipo.

Los que deseen tomar parte en la subasta deberán consignar previamente en la mesa del Juzgado o establecimiento destinado al efecto el diez por ciento del repetido tipo, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Los autos y la certificación del Registro, a que se refiere la regla cuarta de dicho artículo 131, están de manifiesto en la Secretaría, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación, y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito de los actores continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acep-

ta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Y, para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», se expide el presente en Madrid a veintitrés de enero de mil novecientos sesenta y uno.—El Secretario (ilegible).—Visto bueno: el Juez de Primera Instancia (ilegible).—537.

• • •

En virtud de providencia dictada en el día de hoy por el Ilmo. Sr. D. Alfonso Algara Saiz, Magistrado, Juez de Primera Instancia número nueve de esta capital, se sacan en los autos de procedimiento especial sumario que se siguen en dicho Juzgado a instancia de don Timoteo Gómez Hernández, representado por el Procurador señor Galán Calvillo, contra don José Botet Cabañas, sobre cobro de un crédito hipotecario, se sacan de nuevo a la venta en pública subasta, que se celebrará, por segunda vez, en la Sala de Audiencia de este Juzgado, el día dieciséis de marzo próximo, a las doce de su mañana, y por el tipo de 600.000 pesetas, 75 por 100 del que sirvió para la primera subasta celebrada, las dos fincas perseguidas en los autos e hipotecadas en la escritura de préstamo base del procedimiento, que son las siguientes:

Primera.—Pedazo de tierra en término de Ciudad Real, al sitio del Salobral y Palometa, de haber una hectárea, noventa y tres áreas y diecinueve centiáreas, y linda: al Poniente, carril de la Palometa, y Norte, Levante y Sur, finca de Julián de Hoyó, y además, por el Sur, finca de doña Josefina García Álvarez. Comprende las siguientes edificaciones: Un grupo de edificaciones en línea recta, que consta de casa vivienda con dos sótanos, terraza, cuatro alcobas, hall, cocina, comedor, cuarto de estar y cuarto de baño; a la derecha de dicha vivienda, otra edificación compuesta de dos gallineros y criadero de polluelos, y a la izquierda de la misma, otra edificación gemela de iguales dependencias que la de la derecha, o sea otros dos gallineros y otros dos criaderos. Existe también un embalse para agua de 200 metros cúbicos de capacidad y unos 50 árboles. Disfruta de fluido eléctrico, con sus instalaciones prolongación de las que tiene la finca lindera por el Sur, de doña Josefina García Álvarez, líneas y un electromotor pequeño para riego, teniendo una superficie total las edificaciones de ochocientos cuarenta metros cuadrados, destinándose el terreno libre de edificación a cultivo de cereales de secano, estando la finca actualmente totalmente cercada.

Segunda.—Tierra en el mismo término que la anterior, al sitio Carril de la Entresierra y la Palometa, de dos fanegas y media, equivalentes a una hectárea sesenta y un áreas, y linda: al Norte, de don Francisco Álvarez; Este y Sur, de Blas del Hoyó, y Oeste, Carril de la Palometa, que conduce al Salobral y que separa esta finca de otras de don Juan José de Gracia, doña Segunda, doña Purificación y don Felipe de Gracia Poblet, y en ella existen las siguientes edificaciones y pasillo en línea recta: A la derecha, un local para mezcla y almacén de piensos, un porche para carruajes y, a continuación, otro edificio compuesto de un gallinero, dos criaderos, y dos recriaderos, con un pasillo que contiene cuatro atarjes para piensos; en el centro, vivienda del guarda con cocina, dormitorio y pasillo; a la espalda, otra edificación, dividida en dos departamentos para pajar, molino de piensos y almacén de los mismos; a la izquierda de la vivienda reñefada al principio, un gallinero para cría de polluelos, y a continuación, dos gallineros divididos entre sí por una habitación central. Un transformador, línea conductora de energía eléctrica de co-

rriente alterna, trifásica; contador, tabler y un motor eléctrico de 3 HP. para extraer agua de un pozo que existe en la finca. Un motor de 3,80 CV, que acciona el molino de piensos mecánicos, igualmente instalado en el edificio. Dos estercoleros de mampostería revestidos de cemento, cuya capacidad es de doscientos metros cúbicos cada uno; todo ello construido en una superficie total de quinientos cincuenta metros cuadrados; existiendo plantados dentro de la finca unos ciento cincuenta árboles frutales y otros cincuenta de sombra; destinándose a huertecillo el terreno restante.

Y se advierte a los licitadores: Que para tomar parte en la subasta deberán consignar previamente sobre la mesa de este Juzgado o en la Caja General de Depósitos el 10 por 100 del referido tipo de subasta de seiscientos mil pesetas, sin cuyo requisito no serán admitidos; que no se admitirán posturas que no cubran el referido tipo de subasta; que el remate de las fincas podrá hacerse a calidad de ceder a un tercero; que los autos y la certificación del Registro de la Propiedad estarán de manifiesto en la Secretaría del que refrenda, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación; que las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes—si los hubiere—al crédito del actor continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Y para su publicación con la antelación necesaria en el «Boletín Oficial del Estado», expido el presente en Madrid a veintiséis de enero de mil novecientos sesenta y uno.—El Secretario (ilegible).—Visto bueno, el Juez de Primera Instancia, Alfonso Algara.—552.

#### SAN SEBASTIAN

Don Joaquín Villalonga Llorente, Magistrado, Juez de Primera Instancia número tres de la ciudad y partido de San Sebastián.

Por medio del presente hace saber: Que en este Juzgado se siguen autos de procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, promovidos por doña Francisca Alberdi Iriondo y don José Manuel Carrera y Loidi frente a don Eduardo Illarramendi Beristain, mayor de edad, casado, contratista de obras y vecino de Rentería, en los que por providencia de esta fecha se ha acordado sacar a pública y primera subasta, por término de veinte días hábiles y con las advertencias que después se dirán, los bienes especialmente hipotecados y que se describen así:

«Casa de campo, radicante en Rentería, situada al Norte de la casería llamada Galtzaraborda; es de planta rectangular, de noventa metros cuadrados de solar. Consta de semisótano, destinado a almacén, y dos plantas destinadas a vivienda. Constituye esta casa una sola vivienda. La planta baja se compone de porche, cuatro cuartos, cocina y aseo, y la planta primera, de cinco cuartos y baño. Una escalera inferior une las plantas baja y primera. Los muros son de mampostería en parte o cara vista; los forjados de piso, de ladrillo armado; la cubierta, entramada de madera a cuatro aguas y revestida con teja plana. Los revocos exteriores son a la tirolesa y los interiores de paredes y techos de yeso, salvo el techo de la planta primera, que es de cielo raso enlucado, colgado de cerchería. La tabiquería es de ladrillo hueco sencillo, lucido de yeso por las dos caras. Los pavimentos son de baldosa y tarima machiembrada, según destino. Las paredes van revestidas de azulejo blanco 20/20 en las de la cocina y de 15/15 color en el baño y aseo. Los cercos de los huecos exteriores son de ro-

ble, y los interiores, así como la carpintería, de taller de pino. La instalación de agua se ha ejecutado con tubo galvanizado y los desagües con plomo, hierro fundido y gres hasta la red de alcantarillado, que el señor Illarramendi posee en sus terrenos. La instalación eléctrica se ha realizado bajo tubo «Bergman» embutido. A la cola lisa y picada se han pintado los paramentos verticales y horizontales, y al óleo, la madera y hierro. El terreno que rodea esta casa por todos sus lados contiene una superficie de trescientos cuarenta metros cuadrados, y casa y terreno libre lindan: por Norte, con finca de que se segregó, destinada a camino o calle; por Sur, con camino de Rentería a Molineraco-errecá; por el Este, con terrenos del paraje de Morroquieta, propiedad del Ayuntamiento de Rentería, y por el Oeste, con finca de que se segregó.»

#### Advertencias

Primera. La subasta tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado el día dieciséis de marzo próximo, a las doce de la mañana.

Segunda. Servirá de tipo para la subasta el de cuatrocientas setenta mil pesetas, pactado en la escritura de hipoteca, no admitiéndose postura alguna que sea inferior a dicho tipo, debiendo los licitadores, para tomar parte en la subasta, consignar previamente en la Mesa del Juzgado o Establecimiento destinado al efecto, una cantidad igual, por lo menos, al diez por ciento del valor de los bienes, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Tercera. Que los autos y la certificación del Registro, a que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, están de manifiesto en la Secretaría; que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación, y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere al crédito del actor, continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Dado en San Sebastián a dieciocho de enero de mil novecientos sesenta y uno.—El Juez de Primera Instancia, Joaquín Villalonga Llorente.—El Secretario (ilegible). 536.

#### REQUISITORIAS

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

#### Juzgados Militares

CASTRO IECHUGA, Miguel; hijo de Antonio y de Teresa, natural de Palenciana (Córdoba), soltero, del campo, de veintitrés años, cuyas señas particulares son: 1,540 metros de estatura, pelo castaños, ojos pardos, nariz regular, color sano y una cicatriz en la mandíbula derecha; usa uniforme militar, con destino actualmente en la Agrupación de Infantería Pavia número 19, de guarnición en la Plaza de San Roque (Cádiz), que se encontraba con permiso en Palencia; comparecerá dentro del término de treinta días ante el Teniente Juez instructor de

la Agrupación de Infantería Pavía número 19, en Plaza de San Roque (Cádiz), don Manuel Martín de la Iglesia.—(379).

#### Juzgados Civiles

**COSTA VIVES**, Salvador; de veintisiete años, hijo de Francisco y de Francisca, natural de Barcelona, con domicilio en Villanueva y Geltrú, paseo Rivas, Villa Paqueta; procesado en sumario 402 de 1960, por estafa; comparecerá dentro del término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 17 de Madrid.—(293).

**RIO SOMOZA**, Luis del; domiciliado últimamente en la calle de Nueva Zelanda, número 46, casado, Maestro nacional; procesado en sumario 243 de 1960, por estafa; comparecerá dentro del término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 12 de Madrid.—(289).

**LOPEZ ESCODA**, José; de veinte años, pintor, soltero, natural de Madrid, hijo de Gerardo y de Josefa, domiciliado en Tajos Altos, 1, bajo; procesado en sumario 502 de 1960, por hurto; comparecerá dentro del término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 18 de Madrid.—(290).

**BANGO GARCIA**, José Luis; de treinta y seis años, natural de Avilés (Oviedo), hijo de Herminio y de María, ambulante; procesado en sumario 281 de 1960, por desórdenes públicos; comparecerá dentro del término de diez días ante el Juzgado de Instrucción de Logroño.—(288).

**MARTINEZ SUAREZ**, Amor Manuela; hija de Manuel y de Amor, de diecinueve años, casada, sus labores, natural de Fuente Béjar (Salamanca), domiciliada últimamente en Gerona, calle Ruta, 2; procesada en causa 237 de 1960, por robo; comparecerá dentro del término de diez días ante el Juzgado de Instrucción de La Bisbal.—(287).

**RODRIGUEZ GARCIA**, Antonio; de treinta y un años, hijo de Pedro y de Lorenza, natural y vecino de Madrid, paseo de la Dirección, 302; procesado en expediente de peligrosidad 73 de 1960.—(358);

**CAMPOS REYES MORALES**, Antonio; de veintinueve años, soltero, hijo de Antonio y de Jerónima, natural de Pastaloba (Almería), cuyo último domicilio lo tuvo en el Sanatorio Psiquiátrico Provincial de Almería, del cual se fugó; procesado en expediente de peligrosidad 22 de 1956.—(357);

**PRIETO GONZALEZ**, Fernando; de treinta y cinco años, hijo de Pedro y de María, natural y vecino de Madrid, calle Lino, 20 (Tetuán de las Victorias); procesado en expediente de peligrosidad 414 de 1959.—(356);

**MARIN SANCHEZ**, Francisco; de treinta y dos años, hijo de Carmelo y de Francisca, natural de Yebra (Guadalajara), vecino de Madrid, calle del Tejar del Catalán (Ventas); procesado en expediente de peligrosidad 279 de 1959.—(355).

Comparecerán en término de diez días ante el Juzgado Especial de Vagos y Maleantes de Madrid.

**VILANOVA TRAVESET**, José; natural de Igualada (Barcelona), casado, del comercio, de treinta y cinco años, hijo de José y de Teresa, domiciliado últimamente en Barcelona; procesado por apropiación indebida en causa 617 de 1960; comparecerá en término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 16 de Barcelona.—(344).

**FRASSETO**, Martín; súbdito francés; vecino de Madrid, avenida José Antonio, número 25; procesado por estafa en causa 580 de 1960; comparecerá en término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 13 de Madrid.—(354).

**MARTIN GASCA**, Ricardo; de veintisiete años, hijo de Cirilo y de Consuelo, natural de Tosos, pastor, que tuvo su domicilio últimamente en Herrera de los Navarros y posteriormente en Zaragoza, calle Miralbuena, 14 o en la calle Nador, número 19; procesado por lesiones en causa 60 de 1955; comparecerá en término de diez días ante el Juzgado de Instrucción de Carriñena.—(350).

**ECHAVARRI EZQUER**, Jesús; de cuarenta y ocho años, casado, chófer, hijo de Agapito y de María, natural de Echavarrri (Vizcaya) y vecino de Pamplona, Mártires, número 38; procesado por imprudencia en sumario 13 de 1958; comparecerá en término de diez días ante el Juzgado de Instrucción de Borja.—(349).

**CARDONA LLOPART**, Francisco; natural de Barcelona, de treinta y dos años, hijo de Pedro y de Consuelo, calle de Monte Sión, 13; procesado por apropiación indebida en causa 586 de 1960; comparecerá en término de diez días ante el Juzgado número 8 de Barcelona.—(348).

**PASCUAL GOST**, Bartolomé (a) «El Bartolomé»; hijo de Bartolomé y de María, natural de La Puebla (Balears), casado, empleado administrativo, de treinta y cuatro años, domiciliado últimamente en Barcelona, calle Vallhonrat, 14; procesado por robo en sumario 183 de 1958; comparecerá en término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 7 de Barcelona.—(346).

**RUIZ ADROVER**, Francisco; vecino de Barcelona; procesado por apropiación indebida en causa 563 de 1960; comparecerá en término de diez días ante el Juzgado número 16 de Barcelona.—(345).

**ALVAREZ GONZALEZ**, Juan Antonio; procesado por robo en sumario 93 de 1959; comparecerá dentro del plazo de diez días ante el Juzgado de Instrucción de Granollers.—(283).

**RODRIGUEZ TUDANCA Y PALACIOS**, Ramón; de cuarenta y cinco años, casado, mecánico, hijo de Adolfo y de Matilde, natural de Cistierna (León), domiciliado últimamente en el antiguo término de Chamartín de la Rosa, calle de Marcelina, 5, y en Madrid, calle de Villamil, 14; procesado en sumario 358 del año 1953, por amenazas; comparecerá dentro del término de diez días ante el Juzgado de Instrucción de Colmenar Viejo.—(281).

**BERNAD PISA**, Sebastián; nacido en Chiprana (Zaragoza) el día 8 de septiembre de 1925, hijo de Sebastián y de Hilari, soltero, obrero y vecino de Poleñino; procesado por asesinato en sumario 73 de 1960; comparecerá dentro del plazo de diez días ante el Juzgado de Instrucción de Sariñena (Huesca).—(376).

**MORALES ROMERO**, Segundo; nacido en Muelle (La Coruña) el 28 de febrero de 1937, hijo de Segundo y de Manuela, marino, últimamente residiendo en Zumaya, vapor «Cruz Verde»; procesado en expediente 50 de 1960; comparecerán dentro del plazo de diez días ante el Juzgado Especial de Vagos y Maleantes de San Sebastián.—(374).

**RAYMONDE COMPOINT**, Paulette; de veinticinco años, soltera, hija de Louis y de Leontine, natural y vecina de Francia; procesada por hurto en sumario 113 del

año 1959; comparecerá dentro del plazo de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 1 de San Sebastián.—(373).

**JIMENEZ JIMENEZ**, Vicente; natural de Pamplona, soltero, gitano, de veintiséis años, domiciliado en Jaca; procesado en causa 238 de 1959, por el delito de homicidio y lesiones; comparecerá dentro del plazo de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 2 de Pamplona.—(372).

**CALVAR ROSALES**, Manuel; mayor de edad, casado, ganadero, vecino de Marín, cuyas demás circunstancias se ignoran; procesado en causa 13 de 1961, por estafa; comparecerá dentro del plazo de diez días ante el Juzgado de Instrucción de Pontevedra.—(371).

**GARCIA SETIEN**, Fernando; de treinta años, casado, empleado, natural de Burgos, hijo de Manuel y de María de la Concepción, domiciliado últimamente en Madrid; procesado en sumarios 23 y 32 de 1960; comparecerá dentro del plazo de diez días ante el Juzgado Especial de Madrid.—(369 y 370).

**LOPEZ SEOANE**, Salvador (a) «El Nene»; de treinta y siete años, casado, marino, hijo de Salvador y de Elisa, natural y vecino de La Coruña, habiendo tenido su último domicilio en ronda de Outeiro, 17, cuarto; procesado por resistencia en sumario 290 de 1960; comparecerá dentro del plazo de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 2 de La Coruña.—(368).

#### ANULACIONES

##### Juzgados Civiles

El Juzgado Especial de Vagos y Maleantes de San Sebastián deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en expediente 86 de 1958, Antonio Lizundía Reizabal.—(377).

El Juzgado de Instrucción número 2 de San Sebastián deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en sumario 54 de 1957, Francisco Unsain Otavarreta.—(375).

El Juzgado de Instrucción número 2 de Granada deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en sumario 435 del año 1960, Antonio Ruiz Gutiérrez (a) «El Churro».—(367).

El Juzgado de Instrucción número 12 de Barcelona deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en sumario 1.283 de 1959, Juan López Cuadrado.—(366).

El Juzgado de Instrucción número 13 de Barcelona deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en sumario 603 de 1960, Manuel Valle Moreno.—(365).

El Juzgado de Instrucción de Ayora deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en causa 23 de 1955, Manuel Sánchez Martínez (a) «Cantinflas».—(364).

El Juzgado de Instrucción número seis de Valencia deja sin efecto las requisitorias referentes al procesado en sumario número 309 de 1956, Casimiro Negrete Rollán.—(298).

El Juzgado de Instrucción de Manresa deja sin efecto las requisitorias referentes a la procesada en sumario 211 de 1960, Benedicta Palomo Núñez.—(294).

El Juzgado de Instrucción de Cazorla deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en sumario 35 de 1940, Eduarda Vilanova Lorente.—(292).