

IV. Administración de Justicia

TRIBUNAL SUPREMO

SALA PRIMERA

Sentencias

En la villa de Madrid a 12 de noviembre de 1960; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Bilbao, y en grado de apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos por doña Beatriz Arechavaleta Echeandía, sin profesión especial, casada y vecina de Bilbao, con don Martín Ureta Albizuri, hoy sus herederos doña Gloria González Yela, mayor de edad, industrial, viuda y de igual vecindad, y don Roberto Ureta González, mayor de edad, soltero, chófer y de igual vecindad, y con la Sociedad Anónima «Pan Puentenuevo», domiciliada en Bilbao, sobre resolución de contrato de arrendamiento; autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto por la parte actora, representada por el Procurador don Juan Francisco Díaz Garrido, y dirigida por el Letrado don Federico de Madariaga, que no ha asistido al acto de la vista; habiendo comparecido en el presente recurso la parte demandada y recurrida, representada por el Procurador don Tomás Romero Nistal y dirigida por el Letrado don Manuel Fontán;

RESULTANDO que por el Procurador don Mariano Escolar Martínez, en nombre de doña Beatriz Arechavaleta Echeandía, asistida de su esposo, don Juan Egusquiza Fano, y mediante escrito de fecha 30 de abril de 1957, que por reparto correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Bilbao, se promovió demanda contra don Martín Ureta Albizuri y la Sociedad Anónima «Pan Puentenuevo», sobre resolución de contrato de arrendamiento, y cuya demanda basó en los siguientes hechos:

Primero. Que doña Beatriz Arechavaleta Echeandía es copropietaria, en unión de su madre, doña María Josefa Echeandía, y hermanos don Pedro y doña Felipa Arechavaleta Echeandía, de la lonja derecha, entrando, de la casa señalada, con el número 1 de la calle de Larrinaga, de Bilbao.

Segundo. Que de la lonja de referencia es arrendataria el demandado don Martín Ureta Albizuri, quien viene satisfaciendo por dicho arrendamiento la cantidad mensual de doscientas diecisiete pesetas con cuarenta céntimos (217,40 pts.).

Tercero. Que habiendo observado la demandante que en la parte izquierda de la lonja y sobre el marco de entrada a la misma se había procedido a colocar un letrero anunciador, en el que puede leerse la inscripción «Pan Puentenuevo», realizó las oportunas averiguaciones a fin de comprobar lo sucedido, ya que ello indicaba una situación irregular en el arrendamiento y, a tal efecto, solicitó del Ayuntamiento de Bilbao la certificación que se acompaña a esta demanda por la que se acredita la existencia de tal rótulo desde el día 9 de octubre de 1954, a nombre de los señores Ispizua Hermanos, propietarios, al parecer, de la empresa «Pan Puentenuevo». Que asimismo requirió al Notario don Gerardo Arriola Aguirre para que personándose en la lonja de autos para fe de que sobre la misma forma que aparece en la fotografía que le fué entregada a dicho señor Notario al obje-

to de que fuera incorporada a la primera copia que expidiera y para que asimismo diera fe de cuantos detalles se le señalaran, en especial en cuanto a la construcción de una mampara que separa el hueco derecha entrando del resto del local, y al propio tiempo requiriese a la persona que estuviere al frente del despacho de pan, sito en la parte del local indicado, para que manifestase su nombre y apellidos y de qué persona o empresa recibía su sueldo, para atender al despacho de pan, cuyo requerimiento fué cumplimentado, con el siguiente resultado: a) Que sobre la lonja primera derecha del portal y colocado sobre la puerta de dicha lonja se halla un rótulo que dice «Pan Puentenuevo»; b) Que el interior de dicha lonja, en su parte izquierda, entrando, se halla dividido por un mamparo de madera que llega hasta el techo del local, con varias estanterías conteniendo pan, de tal forma que aparecen dos departamentos: uno destinado a despacho de pan y otro a tienda de ultramarinos; c) Que requerida la persona hallada en la primera de dichas lonjas y que dijo hallarse al frente del despacho de pan para que manifestase su nombre y apellidos, así como de qué persona o empresa recibe su sueldo para atender a dicho despacho, contestó que se llama Gloria González y que el pan lo expende por cuenta de la Sociedad «Pan Puentenuevo, S. A.». Que este último dato ha podido ser comprobado por la actora por un detalle significativo cual es que en los papeles empleados para envolver el pan aparece también la leyenda «Pan Puentenuevo, S. A.». Que asimismo la actora ha podido averiguar que la «Sociedad Anónima Panadería Puentenuevo» fué constituida con fecha 21 de marzo de 1956, según escritura pública otorgada ante la fe del Notario de Amorebieta-Echano don José María Zarza Gómez, hallándose la misma inscrita en el Registro Mercantil de Bilbao en el libro 134 de Sociedades, folio 184, inscripción 3.ª, y señala que los señores Ispizua Hermanos, que dieron de alta el rótulo antes indicado en el local objeto de esta litis, aparecen formando parte de esta nueva Sociedad Anónima.

Cuarto. Que constituyendo cuanto ha dejado manifestado un subarriendo parcial de la lonja de autos, realizado sin consentimiento ni autorización de los propietarios del local, interpone la presente demanda. Y después de invocar aquellos fundamentos de Derecho que estimó aplicables al caso de autos, terminó suplicando se dictase sentencia declarando resuelto el contrato de arrendamiento de que es titular el demandado don Martín Ureta Albizuri, respecto a la lonja derecha de la casa número 1 de la calle de Larrinaga, de Bilbao, por haber subarrendado parcialmente dicha lonja a la Sociedad también demandada, condenando a ambos demandados a desalojarla y dejarla a la libre disposición del actor en el plazo legal, con expresa imposición de costas a dichos demandados;

RESULTANDO que admitida a trámite la demanda y emplazados a los demandados compareció el Procurador don Rafael Pineda Aranas, en nombre de don Martín Ureta Albizuri, quien mediante escrito de fecha 28 de mayo de 1957 contestó y se opuso a la referida demanda, en base a los siguientes hechos:

Primero. Que nada tiene que oponer al correlativo de la demanda.

Segundo. Que es cierto también el ordinal de la misma, pero añade que la lonja en cuestión sigue destinada al mismo comercio de ultramarinos, que se desarrolla desde hace más de treinta años.

Tercero. Narra los hechos de la siguiente forma: Primera. La observación apuntada por la adversa, en el primer párrafo del hecho a que se contesta, data de hace mucho no es reciente, y no indica ninguna situación irregular la existencia del rótulo «Pan Puentenuevo», pues no tiene más significación que el de anunciar que el pan que expende es de la fábrica conocida por «Puentenuevo». Segunda. Que hace muchos años que todas las tiendas de ultramarinos expendían pan, pero sin la debida garantía de higiene para el consumidor, puesto que dicho artículo de primera necesidad se mezclaba entre la variedad de artículos alimenticios, que también vendía el comerciante. Y el Ayuntamiento de Bilbao dictó una disposición u ordenanza prohibiendo que el pan se vendiera en tales condiciones y obligando a los comerciantes de ultramarinos que quisieran seguir expendiéndolo lo hiciera en local aparte y en las debidas condiciones sanitarias. Que como es natural, don Martín Ureta quiso ponerse a cubierto de tal prohibición, levantando un mamparo de madera que separara el despacho de pan con la tienda de ultramarinos, aunque comunicados por una puerta, al objeto de que la misma persona despachara pan. Que esta separación sabe la demandante que se realizó hacia más de veinte años y por tal razón pasa sobre ella. Que luego las empresas fabricantes de pan establecieron un pugilato para obtener clientes mayoristas, es decir, quien les adquiriesen el pan, estableciendo los descuentos correspondientes, y como fué «Pan Puentenuevo» quien mayor descuento hacía a don Martín Ureta, a ésta la adquirió desde entonces el pan, anunciando, como garantía del detallista, el pan que expendía. Que por tanto, queé bien sentido que la empresa «Pan Puentenuevo» vende a don Martín Ureta el pan diariamente a un precio determinado y don Martín Ureta lo vende al público al precio de tasa. Que «Pan Puentenuevo» no paga cantidad alguna por el local, ni mucho menos a doña Gloria González, esposa del demandado y sueldo o jornal de ninguna clase, lo que pudiera constituir un indicio de subarriendo. Que niega que doña Gloria González expendía el pan por cuenta de la Sociedad «Pan Puentenuevo, S. A.».

Cuarto. Que niega como ha quedado expuesto que las relaciones comerciales existentes entre los demandados constituye un contrato de subarriendo y que, por tanto, haya habido necesidad de la acción judicial pretendida. Y después de invocar los fundamentos legales que estimó aplicables, terminó suplicando se dictase sentencia desestimando la demanda y absolviendo a este demandado con costas a la actora;

RESULTANDO que por el Procurador don José Ignacio de Muzquizortiz Velarde, representando a la empresa «Panadería Puentenuevo» y mediante escrito de fecha 27 de mayo de 1957, se contestó y opuso a la demanda, alegando como hechos:

Primero. Que ignora totalmente cuanto se relaciona con la propiedad de la lonja del procedimiento en favor de los actores, puesto que la única relación que las liga con aquella es la de ser suministradora de pan al codemandado don Martín Ureta Albizuri.

Segundo. Que igualmente, esta Sociedad demandada ignora si el codemandado don Martín Ureta es arrendatario o no de la relacionada lonja meritada, ya que su trato con el mismo se han limitado y circunscrito a suministrarle pan fabricado por la empresa.

Tercero. Que se niega de forma radical y absoluta cuanto el correlativo contiene, siendo incierta la existencia del subarriendo, alegado de adverso, entre don Martín Ureta y esta Sociedad demandada, y ello explica como sigue: A) Que la Empresa «Panadería Puente Nuevo, Sociedad Anónima» viene siendo una industria familiar dedicada a la elaboración de pan en Bolueta, barrio de Bilbao, desde hace más de medio siglo. B) Que es costumbre en toda Vizcaya el que las panaderías elaboradoras de pan se preocupen de que sus fabricados se distribuyan y coloquen ampliamente en toda la provincia, por la imposibilidad de alcanzar una venta importante solamente en el núcleo de población en que se fabrica; no existe fábrica alguna elaboradora de pan que distribuya los fabricados por medio de carreteros que lo colocan entre clientes muy distanciados de fábrica, o que se venda al por mayor en establecimientos ya abiertos al público, quienes lo adquieren y lo revenden mediante un sobreprecio, cuya deducción es a cargo de la empresa fabricante, para ajustarlo a los precios oficiales. Las empresas de gran capital, al esto de la «Harina Panadera, Sociedad Anónima», muchas veces son dueñas de despachos propios, aun cuando también sus fabricados en establecimientos públicos en la forma ya dicha. Que aquellas otras empresas de un capital limitado no pueden disponer de despachos propios, debido al por mayor a comerciantes ya establecidos y que es el caso concreto con don Martín Ureta; este señor viene siendo distribuidor de pan y cliente de la Sociedad demandada. C) Que el rótulo dice textualmente «Pan Puente Nuevo», no «Panadería Puente Nuevo, Sociedad Anónima», ni ningún anuncio que corresponda a la razón social, sino la pagandante del pan que se venda. D) Que independientemente de que a la Sociedad demandada no le afecta la supuesta división ni saben cosa alguna de ella, puesto que quienes entregan el pan son repartidores de la casa y no les dan cuenta de la forma de los establecimientos. E) No puede esta parte expresar otra cosa ante la manifestación que se dice haber hecho esta señora, que ella es la esposa del codemandado don Martín Ureta, y que tienen entendido que tanto ella como su esposo son los que se encargan de expender el pan. Y después de invocar los fundamentos de Derecho que estimó aplicables, terminó con la súplica de que fuese desestimada la demanda y absolviendo a este demandado, con costas a la parte actora.

RESULTANDO que, recibido el pleito a prueba, se practicaron, a instancia de la parte actora, las de confesión judicial y documental, y a instancia de los demandados, las de confesión judicial, documental y testifical:

RESULTANDO que, unidas a los autos las pruebas practicadas, el Juez de Primera Instancia del número 2 de los de Bilbao dictó sentencia, con fecha 6 de agosto de 1957, absolviendo a los demandados de la demanda formulada contra ellos:

RESULTANDO que, apelada dicha sentencia por la representación de la parte actora y sustanciada la alzada con arreglo a Derecho, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos dictó sentencia con fecha 15 de noviembre de 1957, por la que confirmó la apelada, sin costas de la apelación:

RESULTANDO que por el Procurador don Juan Francisco Díaz Garrido, en nombre de doña Beatriz Arechavaleta Echeandia, y previa constitución de depósito de 1.000 pesetas, se ha interpuesto contra la anterior sentencia recurso de injusticia notoria, con base en los siguientes motivos:

Primero. Fundado en la causa cuarta del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, articulada por Decreto de 13 de abril de 1956, que resulta de la documentación incorporada a los autos, y en especial del acta notarial autorizada por el Notario de Bilbao don Gerardo Arriola y Aguirre, con fecha 2 de marzo de 1957, folios 29 y siguientes, y de la certificación expedida por la Delegación de Hacienda de Vizcaya a través de su Negociado de Industria de la Administración de Rentas Públicas, folio 96, por cuanto el Tribunal de Instancia contraría en su sentencia el contenido de ambos documentos al declarar que entre el despacho de pan y la tienda de ultramarinos existe una cómoda comunicación interior, y que el arrendatario satisface contribución industrial por ambos negocios. Dice el recurrente que los tres motivos de este recurso guardan entre sí una hilación total. Porque si para declarar la existencia del subarriendo es bastante la prueba de presunciones, y tanto la Sala «a quo» como el Juzgador de la Primera Instancia entienden que entre los hechos probados y el que se trata de deducir no existe el enlace preciso y directo que exige el artículo 1.253 del Código Civil, para demostrar lo contrario es evidente que se tendrán que sentar los supuestos tácticos reales de este procedimiento, para poner de relieve, por último, la equivocación en que ha incurrido el Tribunal sentenciador al no dar por probada la existencia del subarriendo. Que la Sala «a quo», al aceptar los considerandos de la sentencia del señor Juez inferior, da por probados los hechos siguientes: a) Colocación de un rótulo sobre un montante de madera colocado en la parte superior de una puerta, que dice «Pan Puente Nuevo». b) Existencia de separación entre la parte dedicada a la venta de pan y el resto del establecimiento de don Martín Ureta, aunque con cómoda comunicación interior entre ambos departamentos. c) Utilización del papel de envolver con inscripción alusiva a la entidad «Pan Puente Nuevo, S. A.», y encareciendo la calidad de sus productos. d) Pago de los derechos del Municipio por colocación de rótulos a cargo de «Pan Puente Nuevo, S. A.». e) Contestación dada por la esposa de don Martín Ureta al requerimiento notarial que se le hizo en 2 de marzo del corriente año (1957), diciendo que el pan se vendía por cuenta de «Pan Puente Nuevo, S. A.». Que todos estos hechos se recogen en el primer considerando de la sentencia del Juez de Primera Instancia. f) La procedencia del pan vendido por el demandado, que es todo el de «Pan Puente Nuevo, S. A.», según se reconoce en los considerandos cuarto y sexto de la repetida sentencia del Juez de Primera Instancia, cuyos considerandos acepta en su totalidad. Que está perfectamente recogida la prueba practicada en autos en cuanto a los apartados a), c), d), e) y f), en los que se han detallado sus diferentes extremos en las líneas precedentes, pero no así la que ha señalado bajo el apartado b). Que el Tribunal sentenciador reconoce la existencia de separación entre la parte dedicada a la venta de pan y el resto del establecimiento de don Martín Ureta, pero añade «aunque con cómoda comunicación interior entre ambos departamentos». Que al decir esto último incurrir en manifiesto error en la apreciación de la prueba documental en autos, por cuanto en el acta autorizada por el Notario de Bilbao don Gerardo Arriola y Aguirre, con fecha 2 de marzo de 1957—folio 20 de los autos—, el propio Notario autorizante da fe de que «se halla separada de la inmediatamente situada a

su derecha por un mamparo de madera que llega hasta el techo del local, con varias estanterías conteniendo pan, Examinando también dicho mamparo por el lado del otro local o lonja inmediata, y veo que tiene igualmente estanterías con artículos de alimentación y jabón. A continuación requiero a la persona que hemos encontrado en la primera de dichas lonjas...»; luego es evidente que el Notario que autoriza tal acta da fe de presencia de que el local destinado a despacho de pan se halla separado del local inmediato por una mampara de madera que llega hasta el techo del local, mampara que tiene estanterías a uno y otro lado; tal hecho de la separación de la existencia de la mampara y de las estanterías que por uno y otro lado la cubren hay que tenerlo por probado de tal documento notarial, ya que se trata de cosas externas de cuya realidad el Notario da fe de su existencia» (sentencia de 6 de octubre de 1956, considerando segundo). Y al no reconocerlo así el Tribunal sentenciador y admitir que entre un local y otro existe una cómoda comunicación interior, incide en la infracción que denuncia consistente en haber apreciado con error notorio la prueba documental contenida en el acta reseñada en líneas anteriores, en cuanto declara la existencia de tal cómoda comunicación interior entre los dos locales en que quedó dividido el de autos, cuando el documento invocado pone de manifiesto que uno y otro local estaban separados por una mampara de madera con estanterías a uno y otro lado, impiden, como es natural, la existencia de toda comunicación. Que de la misma forma incide también el Tribunal «a quo» en manifiesto error en la apreciación de la prueba documental cuando acepta la afirmación de hecho que hace el señor Juez de Primera Instancia en el considerando cuarto, relativa a que el arrendatario demandado sólo abona una contribución por todo el local—por la parte destinada a tienda de ultramarinos—, y por la Delegación de Hacienda de la provincia de Vizcaya, a través del Negociado de Industria en la Administración de Rentas Públicas—folio 96 de los autos—, se desprende que el arrendatario demandado no abona contribución alguna por el despacho de pan, ya que abona una sola contribución que le facultaría para la venta de pan, siempre que la llevara a efecto en el mismo local. Que demostrado que se ha dividido el local en otros dos—hecho aceptado por la Sala «a quo», y que la separación entre ambos es total, hecho puesto de relieve en este motivo, es evidente que el arrendatario demandado tenía que satisfacer dos contribuciones, una por cada establecimiento, a tenor de lo dispuesto en el número dos de la base 18 de la Contribución Industrial, incluso aun en el caso de que se mantuviera en pie la afirmación del Tribunal sentenciador de que existiera una cómoda comunicación interior entre ambos establecimientos, ya que, como el documento invocado para demostrar el error dice, se consideran locales diferentes los situados en un mismo edificio o edificios contiguos, que tengan puertas diferentes para el servicio público y se hallen divididos en cualquier forma perceptible, aun cuando para su dueño se comuniquen interiormente; por lo que la Sala sentenciadora incurre en el error denunciado, que es claro y manifiesto, ya que debió declarar que el arrendatario no abonaba contribución alguna por el despacho de pan:

Segundo. Fundado en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, articulada por Decreto de 13 de abril de 1956, por estimar que el fallo infringe el artículo 1.232 del Código Civil, violando por inaplicación al no dar por probados los hechos admitidos por ambos demandados al prestar su confesión en juicio. El artículo 1.232 del Código Civil dispone que «la confesión hace prueba contra su autor», y en este moti-

vo va a tratar de demostrar que la Sala «a quo» ha violado la norma indicada al prescindir de dicho precepto en cuanto a la prueba de confesión prestada por ambos demandados, tanto por el arrendatario don Martín Ureta Albizuri como por el representante legal de «Pan Puentenuovo, S. A.», puesto que no da como probados los hechos que dichos confesantes admiten. A) La prueba de confesión del representante legal de «Pan Puentenuovo, S. A.», arroja el siguiente resultado: Que la Empresa «Pan Puentenuovo, Sociedad Anónima» se dedica a la fabricación de pan para su venta a través de diferentes despachos (posición primera); que tiene establecidos en Bilbao diferentes despachos (posición segunda). Que tiene despachos de pan de su propiedad en cuanto al despacho en la calle de Castaños, en la calle Iparraguirre, en la calle Aida de Urquijo y en la calle Rodríguez Arias, y que el primer local lo tienen subarrendado a don Celso Llanos, a quien satisfacen una renta; el segundo local lo tienen en arrendamiento; el tercero no se sabe bajo qué título lo disfrutan, y el cuarto lo tienen en arrendamiento (posiciones tercera, cuarta, quinta y sexta). Que en todos los expresados locales, que como ha reconocido en las posiciones anteriores, son despachos de pan de «Pan Puentenuovo, S. A.», existe colocado un rótulo sobre la puerta de entrada al local, en el que se lee esta leyenda: «Pan Puentenuovo» (posición octava), cuyos rótulos han sido colocados con el permiso municipal correspondiente y cuyo importe lo abona la Empresa «Pan Puentenuovo, Sociedad Anónima» (posición novena). Que, efectivamente, la Empresa «Pan Puentenuovo, S. A.» solicitó la licencia municipal oportuna para colocar un rótulo en el despacho de pan de la casa número 1 de la calle Larrinaga—el local de autos—(posición décima), y que la misma Empresa, al igual que por los rótulos existentes en los otros despachos de pan, abona también el importe de la licencia municipal del rótulo existente en la lonja objeto de este pleito (posición once). Que los rótulos existentes en los despachos de pan de Castaños, número 6; de Iparraguirre, número 33; de Urquijo, número 89, y de Rodríguez Arias, número 48, se hallan colocados todos ellos sobre la puerta de entrada al local anunciando los establecimientos o despachos de la Empresa «Pan Puentenuovo» (posición doce), y que cree que son iguales al que aparece en la fotografía que obra en el documento número 4 del escrito de demanda, que se refiere al local de autos (posición trece).

Que, y esto es también muy interesante, en el despacho de Castaños se vende pan fabricado por «Pan Puentenuovo, S. A.», y en el resto de los despachos (antes no ha dicho que los despachos de pan eran propios de la Empresa si bien el local lo tenían arrendado o subarrendado, posiciones tercera, cuarta, quinta y sexta) se vende el pan por cuenta de los dueños del local que están allí instalados, que venden el pan a comisión...

B) La prueba de confesión del otro demandado, el arrendatario don Martín Ureta Albizuri, revela:

Que tiene dividido el local de autos en dos partes, la primera sita a la izquierda según se entra, destinado a despacho de pan, y la segunda, sita a la derecha también según se entra, destinada a artículos de comestibles (posición primera); que la separación está hecha por mamparas de madera que llegan al techo del local (posición segunda), y que están llenas tales mamparas de estanterías o baldas por ambos lados (posición tercera).

Que, efectivamente, existe el rótulo a que se refiere el documento número 4 del escrito de demanda con la leyenda «Pan Puentenuovo» (posición sexta).

Que el confesante se dedica al negocio de ultramarinos (posición séptima), cuyos establecimientos se cierran los domingos y días festivos (posición octava), mientras el despacho de pan se abre los domingos

y días festivos por la mañana (posición novena) y que la tienda de ultramarinos tiene una puerta y el despacho de pan otra (posición doce) y que los domingos y días festivos permanece cerrada la puerta del local destinado a tienda de ultramarinos y sin embargo permanece abierta por la mañana la puerta de la parte del local destinado a despacho de pan (posición once).

Que si la Sala sentenciadora prescinde del resultado de la prueba de confesión que acaba de recoger, infringe el precepto citado violándolo por inaplicación, ya que, constituyendo la prueba plena a que esta norma se refiere, el conjunto armónico de lo confesado (sentencia Sala Social de 22 de octubre de 1945) debieron declararse como hechos probados los siguientes, que se desprenden de forma categórica, clara y sin dejar lugar a duda alguna de la prueba de confesión de ambos demandados:

a) Que el local de autos ha sido dividido en dos partes, por medio de mamparas de madera que llegan hasta el techo convirtiendo el local único antes existente en dos, uno de los cuales se dedica a tienda de ultramarinos y otro a despacho de pan, los que funcionan con plena independencia en cuanto a que uno se abre en diferentes días que el otro ya que tienen diferente puerta de entrada.

b) Que sobre la puerta del local destinado a despacho de pan existe un rótulo con la leyenda «Pan Puentenuovo» que ha sido colocado por la Empresa «Pan Puentenuovo, S. A.», que fué quien solicitó asimismo la correspondiente licencia municipal para ello y cuyo importe viene abonando, al igual que solicitó también la licencia municipal correspondiente, que viene del mismo modo abonando, para colocar idénticos rótulos en sus propios despachos de pan, despachos que tiene establecidos y son de su propiedad en cuanto a tales despachos—si bien los locales en que radican unos sean de su propiedad, otros los tenga arrendados y otros subarrendados—, ya que se dedica a la fabricación de pan para su venta a través de diferentes despachos que tiene establecidos en Bilbao.

c) Que los rótulos, en los depachos propios de la Empresa «Pan Puentenuovo, Sociedad Anónima», están colocados sobre la puerta de entrada al local, al igual que el que se halla colocado sobre la puerta del local de autos y que tales rótulos anuncian los establecimientos o despachos de la Empresa «Pan Puentenuovo, S. A.»

Y al no dar por probados estos hechos el Tribunal «a quo», de los que preacinde en su mayor parte, debe darse acogida a este motivo por estimar que, efectivamente, la Sala violó el artículo 1.252 del Código Civil por inaplicación.

Tercero.—Fundado en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos articulada por Decreto de 13 de abril de 1956, por estimar que el fallo infringe el artículo 1.253 del Código Civil, el artículo 114, causa segunda, de la Ley de Arrendamientos Urbanos articulada por el citado de 13 de abril de 1956 y el artículo 22, número 1, del mismo cuerpo legal, o en su caso, los artículos 149, causa segunda y treinta, de la Ley de 31 de diciembre de 1946, todos ellos por violación, al no aplicarlos.

Cree que el caso se somete a la consideración de esta Sala ha de resolverse por los preceptos de la Ley de 22 de diciembre de 1955, desarrollada en el Decreto de 13 de abril de 1956, ya que la iniciación del ejercicio del derecho que le asiste a la recurrente ha sido posterior a la fecha de la vigencia de esta última disposición.

En tal supuesto estima que el Tribunal «a quo» ha infringido los artículos 114, causa segunda y veintidós, número 1, por los conceptos indicados en el epígrafe.

Pero, para el supuesto de que se considerara que la legislación aplicable al caso era la anterior (la Ley de 31 de diciembre

de 1946), señala como infringidos por los conceptos enunciados en el epígrafe de este motivo, los artículos 149, causa segunda, y el artículo 30 que coinciden fundamentalmente con los ya citados de la legislación hoy vigente.

Que en este último motivo va a tratar de demostrar el error manifiesto en que ha incurrido la Sala sentenciadora al dictar el fallo impugnado.

Para impugnar ante este Tribunal la prueba de presunciones es preciso atacar dos puntos.

El primero: la existencia o inexistencia real del hecho de que ha de partir la inducción y, el segundo la precisión y rigor lógico del enlace de ese hecho y del que se trata de demostrar o la falta de precisión y de rigor lógico entre el hecho de que parte la inducción y aquel que se da por probado.

Así lo ha enseñado la jurisprudencia de esta Sala en su sentencia de fecha 9 de enero de 1947, entre otras.

Que esta doctrina de carácter general, limitada al caso concreto, exigía atacar los supuestos fácticos establecidos por la Sala «a quo» para sustituirlos por los hechos reales que se desprendían de la prueba practicada en autos con el fin de sentar la verdadera base de la inducción y, luego, poner de relieve la precisión y el rigor lógico que existía entre tal base fáctica y el subarriendo por el recurrente alegado.

Que la primera labor la ha realizado en los motivos anteriores, poniendo de manifiesto el error en que había incurrido la Sala «a quo» al establecer los supuestos de hechos que basaba su sentencia desestimatoria de la demanda y el segundo cometido va a llevarlo a efecto ahora tratando de llevar a esta Sala al firme convencimiento de que entre los hechos probados y el subarriendo alegado existe un enlace preciso y directo conforme exige el artículo 1.253 del Código Civil.

Que es doctrina reiterada de esta Sala que «... la presunción sobre la existencia del subarriendo es bastante para atraer la resolución del contrato, pues en otro caso no podría ser apreciado casi nunca si para ello se exigiera la existencia de un documento acreditativo de tal relación jurídica, que ambas partes, lógicamente, han de tener interés en ocultar al arrendador» (sentencias de 14 de mayo de 1948, 21 de noviembre de 1951 y 14 y 15 de enero de 1952); que «... no cabe exigir al propietario una minuciosa y detallada prueba del subarriendo...» (sentencia de 21 de abril de 1951) y que «... la demostración de la existencia del subarriendo no exige la prueba directa de todos los requisitos que la integran... bastando la ocupación del local arrendado por una persona extraña al contrato...» (sentencia de 5 de junio de 1954).

Y, por otra parte, es también constante jurisprudencia de esta Sala que «... procede la resolución del contrato de arrendamiento cuando el hecho sustitutivo ilegal de la persona del arrendatario se hubiere producido, llamase traspaso, cesión o subarriendo, sin que el error en la calificación jurídica de tal hecho pueda impedir la resolución del contrato de arrendamiento...» (sentencia de 13 de febrero de 1954) «... ya que la jurisprudencia de esta Sala ha declarado reiteradamente que la introducción en el local arrendado de una persona individual o jurídica extraña al contrato, fuera de los casos autorizados por la Ley, constituye causa de resolución del contrato de arrendamiento, llamase tal introducción cesión, traspaso o subarriendo» (sentencia de 5 de junio de 1954).

Que establecido conforme a las normas jurisprudenciales de esta Sala que no es precisa la prueba directa de la existencia del subarriendo sino que basta la prueba de presunciones y que tal principio jurisprudencial opera tanto en los casos de subarriendo, como en los de cesión o traspaso ya que no importa el nombre

que se dé a la sustitución del arrendatario por un tercero extraño al contrato o a la introducción de un tercero en el local objeto del arrendamiento, si se da en el presente caso el enlace preciso y directo exigido por el artículo 1.253 del Código Civil entre los hechos probados en autos y la deducción racional del subarriendo.

Que conforme se ha visto al estudiar los motivos precedentes son hechos claros y evidentes los siguientes:

A) Declarados por la sentencia de la Sala «a quo» al admitir los considerandos del señor Juez de Primera Instancia:

Primero.—Colocación de un rótulo sobre un montante de madera colocado en la parte superior de una puerta, que dice «Pan Puentenuevo» (considerando primero de la sentencia de primera instancia).

Segundo.—Utilización de papel de envolver con inscripción alusiva a la entidad «Pan Puentenuevo, S. A.», y encareciendo la calidad de sus productos (considerando primero de la sentencia de primera instancia).

Tercero.—Pago de los derechos del Municipio por colocación de indicado rótulo a cargo de «Pan Puentenuevo, S. A.» (considerando primero de la sentencia de primera instancia).

Cuarto.—Contestación dada por la esposa del arrendatario don Martín Ureta al requerimiento notarial que se le hizo con fecha 2 de marzo del corriente año diciendo que el pan se vende por cuenta de «Pan Puentenuevo, S. A.» (considerando primero de la sentencia de la primera instancia).

Quinto.—Que el pan que se vende en el despacho de pan a que se refieren estas actuaciones procede con carácter exclusivo de «Pan Puentenuevo, S. A.» (considerando cuarto y sexto de la sentencia de primera instancia).

B) Puestos de relieve en el primer motivo de este recurso:

Primero.—Que entre el despacho de pan y la tienda de ultramarinos no existe comunicación interior alguna.

Segundo.—Que el arrendatario demandado no satisface contribución por el despacho de pan y sí sólo por la tienda de ultramarinos.

C) Puestos de relieve en el segundo motivo de este recurso:

Primero.—Que el despacho de pan y la tienda de ultramarinos funcionan con plena independencia en cuanto uno se abre en diferentes días que el otro, ya que tienen diferente puerta de entrada.

Segundo.—Que sobre la puerta del local destinado a despacho de pan existe un rótulo con la leyenda «Pan Puentenuevo» que ha sido colocado por la Empresa «Pan Puentenuevo, S. A.», que fué asimismo quien solicitó la correspondiente licencia municipal para ello y cuyo importe viene abonando, al igual que solicitó también la licencia municipal correspondiente—que viene del mismo modo abonando—, para colocar idénticos rótulos en sus propios despachos de pan, despachos que tiene establecidos y son de su propiedad en cuanto a tales despachos—si bien los locales en que radican unos sean de su propiedad, otros los tenga arrendados y otros subarrendados—, ya que se dedica a la fabricación de pan para su venta a través de diferentes despachos que tiene establecidos en Bilbao.

Tercero.—Que los rótulos en los despachos propios de la Empresa «Pan Puentenuevo, S. A.», están colocados sobre la puerta de entrada al local, al igual que el que se halla colocado sobre la puerta de entrada al local de autos y que tales rótulos anuncian los establecimientos o despachos de la Empresa «Pan Puentenuevo, S. A.»; preguntado el recurrente si estos hechos tienen el valor suficiente para presumir la existencia del subarriendo ilegal del local de autos o, por el contrario, no puede deducirse de ellos racionalmente que el demandado arrendatario don Martín Ureta Albizuri haya introducido en el goce o disfrute del local a la

Sociedad también demandada «Pan Puentenuevo, S. A.», y dice que puede deducirse de ellos racionalmente, con aquel enlace preciso y directo que exige el artículo 1.253 del Código Civil, la existencia de la introducción en el local arrendado de la Sociedad «Pan Puentenuevo, S. A.», que lleva consigo la resolución del contrato de arrendamiento; dice esto porque la doctrina de esta Sala ha considerado signos indicadores del subarriendo, que dan paso a su estimación por presunción «el hecho de que en la puerta del piso alquilado esté colocada una placa indicadora de que en él ejerce determinada industria o profesión un tercero ajeno al arrendamiento» (sentencia de 19 de diciembre de 1947); así como la propaganda comercial que al suponerse lógicamente efectuada con beneplácito del arrendatario, evidencia un subarriendo» (sentencia de 24 de mayo de 1948) y «la existencia de impresos de la explotación del subarriendo» (sentencia de 8 de mayo de 1950) y guardarse «exclusivamente mercancías del subarrendatario» (sentencia de 8 de marzo de 1952) y colocar «en el exterior un rótulo» (sentencia de 8 de marzo de 1952) «anunciándose en el expresado local» (sentencia de 10 de junio de 1953) «mediante una placa en la puerta de entrada» (sentencia de 25 de marzo de 1954) y tener «el rótulo fijado en su establecimiento» por persona ajena al arrendatario (sentencia de 15 de octubre de 1955). Y, en este caso, no sólo se ha probado la existencia en el local de autos del rótulo de un tercero, sino que se ha probado también que este rótulo lo ha colocado la Empresa «Pan Puentenuevo, S. A.», quien solicitó la licencia municipal oportuna y abonó y abona los derechos correspondientes a tal instalación; que, además ese rótulo es idéntico a los que aparecen sobre las puertas de los otros despachos de pan que son propiedad de la repetida empresa «Pan Puentenuevo», y que, a mayor abundamiento, tal rótulo no anuncia un producto, sino que anuncia los despachos de pan de la Empresa tantas veces citada, según reconoce el propio representante legal de ella. Que se ha probado también que el local de autos se ha dividido y el despacho de pan se ha independizado del resto del local; que a ambos establecimientos se entra por puerta diferente y que funcionan ambos con independencia el uno del otro en cuanto a su cierre y apertura. Que se ha probado asimismo que el arrendatario no abona contribución alguna por el despacho de pan, que se vende en tal despacho pan de la exclusiva procedencia de «Pan Puentenuevo, S. A.», y que se utiliza papel para envolver con la inscripción de «Pan Puentenuevo, S. A.», que encarece la calidad de los productos de dicha Empresa, lo que constituye una propaganda de sus propios productos. Luego la única conclusión que cabe es declarar la existencia del subarriendo parcial del local de autos, que fué alegado en la demanda origen de estas actuaciones, porque de tales hechos no sólo se deduce racionalmente el subarriendo, sino que no puede deducirse otra cosa que la puesta a disposición de la Sociedad «Pan Puentenuevo» del despacho de pan a que se refiere este litigio. Y, al no entenderlo así la Sala «a quo» infringe el artículo 1.253 del Código Civil, así como los artículos 114, causa segunda y veintidós, número 1, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, articulada por Decreto de 13 de abril de 1956, o, en su caso, los artículos 149, causa segunda, y 30 de la Ley de 31 de diciembre de 1946, todos ellos por violación al no aplicarlos. Que frente a esta prueba de presunciones ningún argumento de los expuestos por los demandados ni tampoco ninguna de las razones dadas por la Sala sentenciadora, que acoge los considerandos del Juzgado de Primera Instancia, tienen la fuerza suficiente para desvirtuarla. A) En cuanto a las razones expuestas por los demandados porque: Pri-

mero. El hecho de que no figuren ni el arrendatario ni su esposa afiliados a los Seguros Sociales como empleados de «Pan Puentenuevo, S. A.», no supone «... otra cosa que por parte de esta entidad no se han cumplido las formalidades administrativas que la obligaban a inscribirse en tales organismos, pero la falta en modo alguno puede desvirtuar los hechos» (sentencia de 15 de octubre de 1955). Segundo. No han probado los demandados que «los ocupantes del local actuaban por cuenta propia» (sentencia de 10 de junio de 1953) como les era obligado probar para justificar la tesis que mantienen de que son vendedores de «Pan Puentenuevo», pero simplemente a comisión. Pero no sólo no lo han probado, sino que intentaron probarlo, pero renunciaron a la compulsión de los libros de comercio de «Pan Puentenuevo, S. A.», lo que es un indicio más para presumir la existencia del subarriendo relativo a las transacciones existentes entre arrendatario y sociedad subarrendada si no les ligaba tal relación de subarriendo. Que esta Sala en un caso análogo al presente, en el que se aducía la modalidad del «productor autónomo» para encubrir un subarriendo, declaró que esta supuesta relación carecía de toda base de justificación en los autos, por cuanto esta modalidad hubiera dejado su huella en la contabilidad del empresario, y nada en este sentido se ha intentado siquiera probar» (sentencia de 5 de octubre de 1957), por lo que es mucho más sospechosa en el presente caso tal razón cuando solicitada la compulsión de los libros de comercio «Pan Puentenuevo, S. A.», se renuncia a ella. Tercero. Tampoco puede prosperar la tesis de los demandados de que el rótulo «Pan Puentenuevo» no es otra que el anuncio de un producto, al igual que otras placas anunciadoras que se tiene por costumbre instalar en los comercios, porque, con independencia del lugar que ocupa, que es el propio de la rotulación de un establecimiento, ya se ha visto que el representante legal de la empresa subarrendataria manifiesta que tal rótulo no anuncia sino los despachos de pan de «Pan Puentenuevo, S. A.». Posición 12. B) En cuanto a la razón expuesta por el señor Juez de Primera Instancia, que acepta la Sala «a quo». Solo es preciso la ocupación material de los locales para que se presuma el subarriendo ni tampoco la presencia física de terceros en los locales arrendados según se dice en los considerandos cuarto y quinto de la sentencia del señor Juez de Primera Instancia, por cuanto esta Sala en sentencia de 7 de enero de 1954 declaró la existencia del subarriendo prohibido por la Ley, en su caso, en que la sociedad subarrendataria no tuvo empleados ni efectuó trabajo en el local sobre el que versaba la litis. Pero, además, bien claro ha quedado probado que el local de autos fué puesto a disposición de la Sociedad Anónima «Pan Puentenuevo» desde el momento en que esta Sociedad colocó un rótulo anunciando su despacho de pan, pidiendo para ello a nombre de sus componentes «Izpizúa Hermanos» la correspondiente licencia municipal y abono el importe de esta licencia. Y es evidente también que el subarriendo alegado se habría producido, pues en cuando sólo se admitiera por esta Sala, que el único acto realizado por la Sociedad «Pan Puentenuevo» hubiera sido el de la colocación de un rótulo, no aminorado de su despacho de pan, sino de sus productos, se hubiera producido igualmente el subarriendo denunciado, por cuanto lo supone la cesión del uso hecho por un arrendatario a un tercero, de parte tan fundamental del local como lo es del lugar destinado a establecer el nombre de un establecimiento mercantil. Que no hay duda que esta cesión de este uso es más trascendente a los fines de declarar la existencia de un subarriendo, que la simple domiciliación de una Sociedad Anónima en el local arrendado a otra—que es el

supuesto que estudia la sentencia de esta Sala anteriormente citada de fecha 7 de enero de 1954—, porque lleva consigo la ocupación material y física de parte del local arrendado, de su fachada o escaparate y la Ley no distingue en cuanto al subarriendo parcial, si ha de ser poco o mucho el espacio del local que se cede a un tercero, lo que obliga a estimar la existencia del subarriendo, sea cual fuere la zona o la superficie que en cada caso se cedan. Que la Sala «a quo» que no entiende así viola por inaplicación derivada de interpretación errónea los artículos 114, causa segunda, 22, número primero, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, articulada por Decreto de 13 de abril de 1956, o, en su caso, los artículos 149, causa segunda, y 30 de la Ley de 31 de diciembre de 1946.

VISTOS, siendo Ponente el Magistrado don Eduardo Ruiz Carrillo;

CONSIDERANDO que si los documentos invocados no prueban por sí y sin deducciones generadoras de presunciones ineptas al efecto, que, contra lo que la sentencia afirma no se comuniquen los dos locales contiguos integrantes del único arrendado, pues sobre tan singular circunstancia, nada manifiestan, el pleno contenido de las confesiones prestadas por los demandados ha sido debidamente tenido en cuenta, aunque a los hechos, ciertos por confesados, los reputa insuficientes para acreditar que un tercero tenga libre acceso al local traído a cuestión, ni, por tanto, que ocupe este un no arrendatario, dado lo cual no son de estimar los defectos de manifiesto error de hecho y de derecho por infracción del artículo 1.232 del Código Civil en la apreciación de la prueba, imputados al fallo combatido, del mismo modo que tampoco lo es el de error de derecho por infracción del artículo 1.253 del citado Código, ya que es obvio no falta sino que se atiene a las leyes de la lógica o sana crítica, quien niega la existencia de una transmisión ilegal, porque niega toda transmisión, por establecer que el arrendatario es la única persona que usa en nombre propio y propia cuenta, todo el espacio locado, sin que otra distinta tenga libre acceso a él, ni sobre él, facultad de uso parcial o total.

FALLAMOS: Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto a nombre de doña Beatriz Arechavaleta Echeandía, contra la sentencia que en 15 de noviembre de 1957 dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos; se condena a dicha parte al pago de las costas y a la pérdida de la cantidad que por razón de depósito tiene constituido al que se dará el destino que previene la Ley, y librese al Presidente de la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos originales y rollo de Sala que remitió.

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

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el Excmo. Sr. don Eduardo Ruiz Carrillo, Magistrado de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo y Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando audiencia pública la misma en el día de su fecha, de que, como Secretario, certifico.

Por mi compañero señor Rey-Stolle.

*

En la villa de Madrid a 12 de noviembre de 1960; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Guernica, y en grado de apelación, ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos, por don Cándido Mada-

riaga Bilbao, comerciante y vecino de Bermeo, contra don Calixto Zabala Zabala, industrial y de la misma vecindad, sobre retracto arrendaticio; pendiente ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto por el demandado, representado por el Procurador don Francisco Brualla Entenza y defendido por el Letrado don Estanislao Pinacho; habiendo comparecido ante este Tribunal Supremo el demandante y recurrido, representado y defendido, respectivamente, por el Procurador don Ramiro Reynolds de Miguel y el Letrado don Antonio Alonso Cortés:

RESULTANDO que mediante escrito de fecha 23 de enero de 1958, el Procurador don Rodrigo Luengo Barbier, en nombre y representación de don Cándido Madariaga Bilbao, dedujo ante el Juzgado de Primera Instancia de Guernica demanda contra don Calixto Zabala y Zabala, alegando como hechos:

Primero. Que el actor es, desde hace muchos años, arrendatario de la tienda (piso bajo) de la casa núm. 11 de la plaza de España, de Bermeo, mediante el pago de una renta—última—de 267 pesetas al año, acompañando recibos de los años 1930, 1935, 1940, 1945, 1950, 1955 y 1956.

Segundo. Que fecha el 27 de noviembre de 1957 se entregó al actor una «cédula de notificación», según dice su epígrafe, en la que consta transcrita una «Providencia», y como prólogo de esa «Providencia» aclara la cédula, que don Calixto Zabala Zabala, por cesión de remate adjudicado a don José Luis Asolo, en subasta judicial celebrada en junio de 1957, adquirió, entre otras, la finca reseñada al dorso; que en éste se lee: «Finca a la que hace referencia», la tienda de la casa número 8 de la plaza de España, de esta villa.

Tercero. Que nunca, antes de la providencia meritada, se había notificado en forma fehaciente al actor la venta del local referido, si bien la noticia de la subasta, sin detalles ni exactitud, se corrió por Bermeo, sembrando la intranquilidad entre los inquilinos y arrendatarios de los bienes, que se decían subastados; que se hizo que una hija del actor, apenas recibida la «cédula de notificación» antedicha, buscara datos, y así consiguió conocer los siguientes:

a) Que en el Juzgado de Guernica se había seguido por don Felipe Asolo un procedimiento entre doña María Gabancho y otras personas, en el cual se embargaron muchos bienes de los demandados; b) Que el Juzgado había sacado a subasta pública todos aquellos bienes, formando un solo lote y por precio de 736.400 pesetas; c) Que los bienes constitutivos del lote y sus precios habían sido: Primero. La mitad indivisa de la planta baja de la casa número 1 de la calle de Aurrecochea, de Bermeo, tasada en 75.000 pesetas; Segundo. «La tienda izquierda entrando, los pisos primero, tercero, cuarto y camarote de la casa número 8, hoy 11, de la plaza de España, de Bermeo, tasado en 250.000 pesetas; Tercero. Los pisos segundo y tercero y terraza de la casa número 3 de la calle de Crescencio Echevarría, de Bermeo, tasados en 30.000 pesetas; Cuarto. Una huerta cerrada en término de la Atalaya, de Bermeo, de 1.548 metros cuadrados, valuada en 309.600 pesetas; Quinto. Otra huerta en el camino de la Atalaya, de Bermeo, de 409 metros cuadrados, tasada en 81.800 pesetas. d) Que en el mes de junio se había celebrado la subasta, adjudicando el remate, en 835.000 pesetas, a don José Luis Asolo, quien no lo aprovechó, sino que lo cedió a don Calixto Zabala Zabala, a favor del cual se otorgó de oficio, por el Juzgado, la escritura pública de venta, en la Notaría de don José Antonio de Obieta, en fecha que ignora el actor; que todos los datos anteriores fueron recogidos por el actor de

modo particular, porque no fué parte para obtenerlos en el Juzgado ni en la Notaría en forma certificada u oficial; por esto, hace la expresa observación de que el actor no responde de la total exactitud de las cifras y detalles expuestos, y de que por no estar a su disposición, señala la Secretaría del Juzgado y la Notaría de don José Antonio de Obieta y Ozamiz a efectos de prueba.

Cuarto. Que el local arrendado al demandante está incluido en el grupo de los bienes subastados; es la tienda izquierda entrando, y destaca que su venta se produjo agrupada a la de los pisos primero, tercero, cuarto y camarote de la misma casa, sin que ésta se vendiese entera, porque no entró en ese contrato el piso segundo, de propiedad, distinta que el resto y excluido por esa de la subasta.

Quinto. Que nadie notificó el remate al actor; que le fué, por eso, negado su derecho de tanteo, y tampoco se le ha notificado por nadie precio exacto y concreto pagado por el local objeto de su contrato de arrendamiento, ni cual pida por el el adjudicatario; no sabe más que lo expuesto, pero cree que nadie puede válidamente burlar los derechos que como arrendatario le concede la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente.

Sexto. Que por eso, promovió el acto de conciliación, explicando llanamente su criterio, para que el demandado lo rectificase, si era erróneo, o lo aceptase si acertado, evitando el juicio; pero, desgraciadamente, la cortesía no parece ya florecer el campo forense, sustituida por el adusto y seco, es injusta e improcedente la demanda, y después de citar los fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando que se dictase sentencia declarando el derecho del actor a retraer el local que lleva en arriendo, mediante el reembolso del precio de la cosa vendida, que se fijará dentro del juicio o en ejecución de sentencia, así como los demás gastos y pagos que legítimamente procedan, condenando a don Calixto Zabala Zabala a que otorgue la escritura de venta del local (arrendado) concretado, con recepción del precio que, resulte y gastos debidos, en la parte proporcional que corresponda, adquiriendo el retrayente el compromiso ilimitativo que las Leyes arrendaticias determinen, todo ello con imposición de costas al demandado.

RESULTANDO que admitida a trámite la demanda y emplazado el demandado don Cándido Zabala y Zabala, se personó en los autos representación por el Procurador don Raimundo de Obieta y Abesti, el cual, por medio de escrito de fecha 22 de febrero de 1958, contestó y se opuso a la demanda, alegando como hechos:

Primero. Que contra lo que se dice en el correlativo de la demanda, el arrendatario demandante señor Madariaga, no lleva en arrendamiento todo el piso bajo de la casa número 11 de la plaza de España, de Bermeo, sino parte del mismo, pues existe otra dependencia con puerta de entrada independiente de la tienda del demandante, que la ocupaba y disfrutaba la anterior propietaria, doña María Gabancho Brasac, como aneja a su vivienda de los pisos tercero y cuarto del propio inmueble, y con posterioridad a la subasta judicial de esta finca, el 10 de junio de 1957, cuando doña Mónica Goltia, al servicio de doña María Gabancho, quien entregó la llave de la referida dependencia al demandado señor Madariaga, después de haberla desocupado con o de los bienes y enseres de aquella señora que existían en aquel lugar; que se hace consignar también, que el demandante señor Madariaga tiene un modestísimo comercio de verduras en la tienda de la planta baja, que la mayor parte del tiempo suele tener cerrada y realquila

frecuentemente a los importadores de naranjas y frutas que llegan a Bermeo, para venderlas en la referida tienda.

Segundo. Que es cierto el correlativo del escrito de demanda sobre el requerimiento judicial al señor Madariaga, que habrá de ser objeto de mayor aclaración en el relato subsiguiente.

Tercero. Que la referencia adversa del primer conocimiento con el requerimiento judicial referido precedentemente sobre la venta de su tineda al actor, y vagas noticias de la subasta judicial de la subasta del caso, con la supuesta intranquilidad de los inquilinos y arrendatarios de los bienes subastados, no puede ser más inexacta; que en efecto, se siguió juicio ordinario de mayor cuantía promovido por don Felipe Asolo, vecino de Munguía, contra doña María Dolores Echevarría Gabancho, que fué tramitado en acumulación con otro promovido por don Francisco Ormaeche y otros, también contra la misma demandada y su expresada madre, se dictó sentencia con fecha 29 de febrero de 1956, con los particulares que a renglón seguido relaciona; que estos bienes objeto de donación y que fueron sujetos a las responsabilidades dinerarias sentenciadas son, según la escritura de 7 de julio de 1951, lo que relaciona; que se han de observar modificaciones posteriores a esta descripción por obras realizadas por la anterior propietaria doña María Gabancho, puesto que en la planta baja se separó con tabique, de la tienda arrendada por el demandante señor Madariaga, una dependencia para el uso exclusivo de la dueña, con puerta de acceso independiente por el portal, y del mismo modo realizó obras en los pisos superiores, uniendo a esta finca el piso tercero y terraza de la casa número tres de la calle Crescencio Echevarría, con puerta de entrada entre los pisos segundo y tercero de la casa que nos ocupa, número 11 de la plaza de España; que instada ejecución de la sentencia referida, se acordó por providencia de 30 de abril de 1957, sacar a pública (subasta) y primera subasta, por término de veinte días y precio de 736.400 pesetas, los bienes inmuebles descritos en un solo lote, y tal como habían sido donados por doña María Gabancho a su hija doña María Dolores Echevarría, a instancia de los acreedores demandantes, previa tasación del perito don Manuel Monasterio, y sin la menor alteración ni modificación, señalándose para la subasta el día 10 de junio de 1957; que en este acto, concurren varios vecinos de Bermeo, algunos como espectadores, entre ellos la hija de don Cándido Madariaga, llamada doña Antonia Madariaga Echevarría, acompañada, de doña María Albóniga Reveres, hija de doña Sofía Reveres, arrendataria del piso primero de la casa número 11 de la plaza de España, de Bermeo, y otros para participar en la licitación, como don Angel Beitia Gascón, con su madre, y don Fernando Jaure Guizar, adjudicándose los bienes subastados a don José Luis Asolo, en la cantidad de 835.000 pesetas; que todos los presentes en la subasta hubieron de enterarse de todos los pormenores de la tasación de los bienes a subastas, titulación, pujas y de toda la mercancía de la licitación, que fueron expuestos por el señor Secretario, en evitación de malos entendimientos y con plena garantía de cuantos tuvieron interés en los bienes; que de esta forma fueron recogidos los datos y pormenores de aquella licitación por la hija del demandante, como se reconoce en el escrito de demanda, coincidiendo perfectamente las cifras que señala para la evaluación de los bienes a subastar, fijados previamente por el perito señor Monasterio, que realizó dicha tasación por fincas; luego, el 10 de junio de 1957, tuvo conocimiento el demandante, con plena exactitud, de la enajena-

ción de la parte de finca que llevaba en arrendamiento, y con posterioridad, la repetida hija del señor Madariaga realizó gestiones cerca de don José Luis Asolo para la adquisición o compra de dicha dependencia por el arrendatario señor Madariaga, como también en tiempos anteriores a la subasta estuvo al habla, según noticias, con el señor Asolo para dicha compra, y sabía perfectamente el estado del asunto; que más tarde, el adjudicatario señor Asolo, sin duda ante los inconvenientes, pretextos y dilaciones de varios arrendatarios de las fincas subastadas para su compra que gestionaron, cedió tales bienes a don Calixto Zabala Zabala, dándose la particularidad de que los arrendatarios de referencia adoptaron una nueva postura, cual es la de desconocer la celebración de la subasta judicial del caso y la condición de propietario de aquellos bienes del señor Zabala, motivando que éste hubiera de acudir, después de haber sido otorgada por el señor Juez la correspondiente escritura de enajenación, el 6 de septiembre de 1957, ante el Notario don José Antonio de Ubieta y Ozamiz, para que el Juzgado le diera posesión de los bienes comprados, con requerimiento pertinente a los arrendatarios, mediante escrito de 18 de noviembre del indicado año, cuya diligencia fué practicada por el Juzgado Comarcal de Bermeo, el día 27 del propio mes.

Cuarto. Que como queda indicado, la tienda arrendada por el demandante se halla comprendida efectivamente en la finca número 2 de las donadas por doña María Gabancho a su hija doña María Dolores Echevarría, el 7 de julio de 1951; pero no comprende toda la planta baja, puesto que hay una dependencia independiente que no está arrendada y disfrutaba la anterior dueña doña María Gabancho.

Quinto. Que no hubo notificación alguna al arrendatario demandante de la enajenación judicial de referencia, porque no había necesidad ni obligación legal para ello, como se demostrará oportunamente, aparte de que el arrendatario señor Madariaga conocía perfectamente todos sus detalles por su hija, como queda dicho anteriormente, y no hubo el menor asomo de burlar sus pretendidos derechos, puesto que se respetaron las fincas tal como existían hasta el momento.

Sexto. Que evidentemente hubo de rechazarse la pretensión del actor en el acto conciliatorio que reseña, porque era in cuestionable la improcedencia de sus alegatos, y al propio tiempo se le invitó a la entrega de las llaves de la lonja o bodega contigua a la arrendada, que obraban en su poder indebidamente, concediéndole el plazo de un mes para ello, sin que haya atendido a esta invitación, por lo que se causa expresa reserva para accionar con arreglo a derecho, particular que silencia la contraparte.

Séptimo. Que se rechazan todos los hechos del escrito de demanda que no hayan sido expresamente reconocidos en la precedente relación y en todo en cuanto se opongan a los sentados por el demandado, y después de citar los fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando se dictase sentencia por la que desestimando la demanda y absolviendo de ella al demandado, se declare no haber lugar al retracto instado, con expresa imposición de costas al demandante.

RESULTANDO que recibido el juicio a prueba, a instancia de la parte actora se practicó la de confesión judicial del demandado, documental y testifical, y a instancia de la parte demandada, tuvieron lugar las de confesión judicial del demandante, documental, reconocimiento judicial y testifical; y unidas las pruebas practicadas a sus autos, y seguido el juicio por sus restantes trámites, el Juez

de Primera Instancia de Guernica dictó sentencia con fecha 24 de abril de 1958, por la que accediendo a la pretensión deducida por don Cándido Madariaga Bilbao, declaró el derecho de éste a retraer el local que lleva en arrendamiento, tienda izquierda entrando de la casa número 11 de la plaza de España, de Bermeo, mediante el reembolso del precio de la cosa vendida, que se fijaría en ejecución de sentencia, así como los demás gastos y pagos que legítimamente procedan, condenando a don Calixto Zabala a otorgar la escritura de venta del local citado, y al demandado citado, al pago de las costas causadas en el juicio.

RESULTANDO que contra la anterior sentencia se interpuso por la representación del demandado don Calixto Zabala Zabala recurso de apelación, que fué admitido libremente y en ambos efectos, y sustanciada la alzada por sus pertinentes trámites, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos dictó sentencia con fecha 24 de junio de 1958, por la que sin hacer expresa imposición de las costas de la apelación, confirmó en todas sus partes la sentencia apelada.

RESULTANDO que con depósito de 1.000 pesetas y otro «ad cautelam» de 4.000 pesetas más, el Procurador don Francisco Brualla Entenza, en nombre y representación de don Calixto Zabala Zabala, ha interpuesto recurso de injusticia notoria al amparo de las causas tercera y cuarta del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos por los siguientes motivos:

Primero. Amparado en la causa número cuatro del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; alegando que la sentencia incide en un error grave de hecho al apreciar la prueba demostrado por documentos auténticos, como lo son la certificación del acta de subasta y tasación de bienes rematados (folios 82 a 88) y la escritura de venta realizada por el señor Juez de Guernica (testimonio a los folios 90 al 96 de los autos), al entender que se trata de una venta por pisos que de tales documentos aparece evidente que no se trata de una venta por pisos o agrupados, sino de pisos que comprende la totalidad del derecho dominical sobre la casa que corresponde a la ejecutada doña María Gabancho; es decir, que el arrendador no vendió por pisos agrupados, o sin agrupar, sino toda la casa, menos el piso segundo, que no era de su propiedad; que la venta no fué de pisos planta o agrupados, aunque se describa la propiedad vendida por pisos, ya que no correspondía al propietario ejecutado la totalidad de la casa; que la venta por pisos de uno o varios por plantas o agrupados a otros supone la subsistencia hasta su agotamiento de la propiedad sobre la casa del arrendador, que vende voluntaria o forzosamente; libremente o en subasta judicial necesario; que si lo que vende el arrendador es la integridad de sus derechos dominicales, sin reserva de ninguno, ni puede afirmarse como hecho que la casa se vendió por pisos agrupados, sino como una unidad mobiliaria; se vendió además la casa de la plaza de España, número once, unida a otros bienes; que los testimonios invocados tienen el carácter de públicos.

Segundo. Lo ampara la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos alegando que es indudable que si se trata de venta de pisos por plantas o agrupados, vendidos en su totalidad, sin dejar subsistente derecho alguno dominical a favor del vendedor, la improcedencia del retracto es evidente; que no existe segregación de pisos, o sea venta independiente de algunos; lo que se vendió en la subasta fué toda la casa o parte de casa que pertenecía al arrendador, o sea todos los pisos menos uno, que era de otra persona; que en el caso de autos se vendió una casa, dividida materialmente (el piso segundo es

de otro propietario), y no pisos ni por pisos, y el propietario del piso segundo tiene derecho preferente al retracto con respecto a los arrendatarios; que el artículo 52 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que el adquirente por actos intervivos de una finca urbana compuesta de pisos o departamentos no podrá enajenar como fincas independientes los que al tiempo de la adjudicación estuvieren arrendados, hasta transcurridos cuatro años, salvo si hubiera venido a peor fortuna; que el recurrente adquiere por subasta con otros bienes todos los pisos de la casa de la plaza de España, número 11, de Bermeo, menos uno que pertenece a otro propietario y no puede vender, aunque sea por retracto, ninguno de esos pisos arrendados antes de los cuatro años, pues el retracto no es posible si pesa sobre el arrendador adquirente la prohibición de vender; que la sentencia interpreta con notorio error los artículos 47 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en vigor, ya que el retracto no puede darse cuando en venta voluntaria o forzosa se vende la integridad de la propiedad, no un piso, una planta o una agregación; que el retracto se supone que no lesiona derechos del arrendador vendedor, al que le es indiferente, que compre un extraño o el arrendatario; pero la aplicación de dichos preceptos así interpretados al caso debatido, si todos los inquilinos retrajeran, privaría al recurrente del posible retracto preferente en caso de también posible venta del piso segundo de otro propietario si lo vendiera, y priva a éste a su vez del retracto de comunero sobre la venta ya hecha si quisiera ejercitarlo; que todo ello demuestra que tal interpretación no se ajusta ni a la letra ni al espíritu de la Ley, y que el fallo infringe por interpretación errónea y aplicación indebida los preceptos contenidos en los artículos 47 y 48 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido de 13 de abril de 1956.

Tercero. Lo ampara el número tercero del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, alegando que de la apreciación de la prueba aparece claro que el arrendatario señor Madariaga—por cesión o por otra causa—no ocupaba todo el local que retrae; o sea, el local que dividido y con entrada independiente ocupaba la propietaria doña María Gabancho; que no obstante el retracto, se extiende a este local no en uso por el arrendador, con lo cual el fallo por interpretación errónea y aplicación indebida infringe los artículos 47 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y el artículo 1.511 del Código civil en cuanto dispone que el comprador de los bienes—el recurrente—sustituye al vendedor—doña María Gabancho—; que ésta no podía alterar el estado posesorio después de la venta en en pública subasta ni antes ni después de la sentencia del Juzgado de Guernica de 29 de febrero de 1956, que la condenó a afectar los bienes embargados a favor de los acreedores don Felipe Asolo y don Francisco Ormaeche; que los derechos de doña María Gabancho para reintegrar a una posesión anterior al arrendatario, ya no eran suyos, sino de dichos acreedores y después del recurrente; que el acto que realizó de la entrega de la llave, por medio de una criada al señor Madariaga es un acto abusivo e inoperante en derecho;

RESULTANDO que admitió el recurso y conferido el oportuno traslado de instrucción al recurrido don Cándido Madariaga Bilbao lo evacuó el Procurador don Ramiro Reynolds de Miguel, el cual por medio del oportuno escrito, impugnó dicho recurso, alegando:

Primer motivo.—Que frente a la realidad de una subasta realizada de varios pisos agrupados—antecedente directo del retracto—y la apreciación hecha por el Tribunal «a quo» de la existencia de tal agrupación, la adversa pretende que la referida Audiencia de Burgos ha incurri-

do en error; que el error, dice, consiste en que la Sala Segunda de instancia no aprecia existe un inmueble completo, que fué vendido; que la parte recurrente incumple todos los requisitos procesales al deducir este motivo, y tampoco de los particulares documentales que pone de manifiesto, pasando como bueno por un momento su inadecuado obrar procesal, se infiere el error sufrido; no señala una parte concreta y determinada de documento público, de la que se infiera el error sufrido y no señala por qué razón se desprende el error; que por el contrario, en bloque dos documentos que identifica: «folio noventa y dos a ochenta y ocho» y «testimonio folios noventa al noventa y seis de los autos»; y aparte de lo expuesto, ninguno de los documentos referidos hace fe contra el juicio total que verifica la Sala; son documentos que tienen un objeto propio al margen de una propia y cabal descripción; pero es más, los referidos documentos—aun desde el valor indiciario con que han de ser considerados, no hacen—lo hacen en la parte concreta que se indica a continuación, sino ratificar el juicio de hecho de la Sala: de que la venta se hizo de pisos agrupados, no de un inmueble completo; que los particulares concretos de los que se aprecia la certeza del juicio del Tribunal «a quo» son los siguientes: En la copia testimoniada de actuaciones judiciales de subasta autorizada por el Secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia de Guernica y en el concreto particular testimoniado obrante al folio 84 vuelto de rúbrica tasación de fincas, aparece en la línea 18 del mismo, la expansión «... Segundo, la tienda, los pisos tercero y cuarto y el camarote de la casa ocho, hoy once de la plaza de España. El piso principal o primero, pero alto de la casa número 8 antiguo, hoy 11 moderno, de la plaza (hoy plaza de España) de Bermeo»; y en la actuación escrito incorporado obrante al folio 86 bajo rúbrica: «Al Juzgado», —escrito producido por don Calixto Zabala—, en la línea 19 de este particular aparece la expresión: «Tercero. La tienda, los pisos tercero y cuarto y el camarote de la casa número 8, hoy 11, de la plaza de España, de Bermeo. Cuarto. El piso principal o primer piso alto de la casa número 8 antiguo, hoy 11 moderno, de la plaza (hoy plaza de España) de Bermeo»; que estas dos expresiones demuestran claramente que existe una agrupación de pisos, que en si tienen independencia, y la agrupación se advierte por la distinción que se hace entre el piso principal y los restantes de la casa, y en que estos restantes pisos conservan cada uno por sí la propia autonomía; que es de notar que el escrito del señor Zabala «Al Juzgado» señala bien a las claras que dicho señor consideraba a los pisos, uno por un lado y otros por el otro, como bienes independientes; que en la copia testimoniada de una escritura notarial realizada por el Secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia de Guernica, y que obra a partir del folio 90 de los autos, se incluye referencia de una escritura otorgada el 7 de julio de 1950 ante el Notario señor Gabiola; pues bien, en los extremos obrantes al folio 92, vuelto, con inicio en las líneas 11 y 25, se contienen las expresiones: a) «Tercero. La tienda, los pisos tercero y cuarto y el camarote de la casa número 8, hoy 11, de la plaza de España, de Bermeo», y b) «Cuarto. El piso principal o primer piso alto de la casa número 8 antiguo, hoy 11 moderno, de la plaza (hoy plaza de España) de Bermeo»; que en estos últimos particulares se advierte también autonomía de los pisos, que al venderse los unos con los otros—mas no en una unidad inmobiliaria natural—es obvio que se venderían agrupados; que la independencia del piso o local tienda aparece por otra parte de documentos y pruebas múltiples tenidas en cuenta por la Sala de segunda instancia como la cédula—documento auténtico

que obrante al folio 4 de los autos, y el que se vendiera una unidad inmobiliaria natural no aparece por ninguna parte.

Segundo motivo.—Que la parte recurrente cita como infringidos en este motivo de recurso los artículos 47 y 48 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos; que la naturaleza del recurso de injusticia notoria y causa que nos ocupa es salvaguarda de la Ley poniendo coto a los casos de violación de la misma, tanto por indebida aplicación como por inaplicación, pero siempre partiendo del respeto al juicio de hecho del Tribunal «a quo»; que examinando en una visión de conjunto este motivo de la adversa, la parte contraria viene a sustituir por un lado el juicio de hecho de la Sala por el suyo propio, y así, el recurrente parte del «inmueble independiente», en vez de la agrupación por pisos; pero es que, además, la Sala se movió dentro de una estricta hermenéutica, y en último caso no se patentiza por ley o doctrina legal que la aplicación de la norma realizada por la Audiencia de Burgos sea contraria a derecho; que el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos urbanos tiene un texto que no deja lugar a dudas, y huelga cualquier manipulación sobre su significado, y la Audiencia de Burgos ha aplicado este artículo exactamente; que no se patentiza por Ley o doctrina legal que la interpretación sea incorrecta; la Audiencia de Burgos, en el peor de los casos, optó por una alternativa igualmente probable que otra; que el ordenamiento jurídico protege al particular contra infracciones, y no aparecen las infracciones cometidas vistas a través de ley o doctrina legal; el recurrente simplemente suplanta el criterio de interpretación de la Sala por el suyo propio; que la interpretación y aplicación de la norma hecha por la Audiencia de Burgos no puede ser sin incurrir en quebranto de la lógica, contradicha, ya el Juzgado de Primera Instancia de Guernica aludía al sentido protectorista de la Ley de Arrendamientos Urbanos—de conformidad con sentencias de este Tribunal de 3 de junio de 1952 y 4 de mayo de 1953—; ahora bien, la Sala de lo Civil de la Audiencia de Burgos profundiza dentro de una directiz finalista a la intención del legislador; indica que el legislador conocía la anterior jurisprudencia—existente en el sentido de limitar la exclusión del retracto para los casos de venta de todo un inmueble—y que ha ratificado tal jurisprudencia, pues mantiene esa única exclusión y señala la Audiencia de Burgos con muy buen acuerdo que si hubiera querido ampliar la referida exclusión, lo hubiera hecho; que no cabe desconocer el sentido, que perdura, de protección al inquilino contra los abusos del propietario—sentencia de 3 de junio de 1953—, ni la finalidad de que el inquilino tenga acceso a la propiedad, viéndose a cubierto de los riesgos de la venta del local que ocupa y valora—sentencia de 27 de noviembre de 1947, entre otras—; que por tal motivo, por haberse aplicado estrictamente la Ley, es de confirmar la sentencia, y sólo así es vería defendido el sentido de nuestro ordenamiento jurídico, que, por otra parte, está la razón de Derecho Natural de que el señor Zabala quiere beneficiarse con lo que no le pertenece y que ha sido logrado por los esfuerzos, día tras día, de honrado comerciante, del recurrido; que es sabido, por último, el interés que nuestro ordenamiento jurídico tiene en la consolidación entre el «dominio útil» del fondo de comercio y el dominio directo de las facultades del dueño del inmueble.

Tercer motivo.—Que la parte contraria produce un motivo por demás confuso, en que impugna a la vez el juicio de hecho y la aplicación de la norma realizada por la Audiencia de Burgos; impugna el juicio de hecho de la Audiencia de Burgos, pero sin señalar documentos auténticos

en que se base, ni porción individualizada de los mismos, y tampoco cita relación pericial de la cual se pueda inferir error; mezcla una cuestión objeto de motivo de hecho con otra de derecho, y también por esta razón es de rechazar este motivo; que el juicio de hecho de la Sala es por demás exacto y certero; el mismo señor Zabala (folio 86 vuelto) y el Juzgado de Guernica, en actuación anterior a este juicio—como consecuencia de acto propio del señor Zabala—, tratan a la tienda objeto de este litigio como un bien independiente perfectamente identificado, y tampoco ofrece dudas la ocupación por el recurrido de la tienda de autos; que la parte recurrente recae, verdaderamente, en extremos de notoria incorrección procesal en su ánimo de buscar base de recurso donde no existe; defiende una actividad preparada concienzudamente y que no ha podido prosperar por oposición marcada de la realidad y de la Ley a sus intentos:

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Francisco Arias y Rodríguez-Barba;

CONSIDERANDO que el derecho de retracto concedido al inquilino por el artículo 48 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos se contrae solamente a aquellos casos de ventas por pisos, aunque se tramitan por plantas o agrupadas a otros, pues cuando se vende un edificio completo o varias plantas pertenecientes a una sola persona formando una sola unidad jurídica bajo unos solos linderos e inscripción en el Registro de la Propiedad, puede hacerse libremente, sin tener que hacer saber al arrendatario la enajenación, por no corresponder al mismo la de derechos y de tanteo y de retracto; por lo que si el demandante lleva en arrendamiento parte del piso bajo de la casa número 11 de la plaza de España de Bermeo, el cual salió a pública subasta en ejecución de sentencia, juntamente con el resto de la finca propiedad de la arrendadora, deudora en el procedimiento, o sean los pisos tercero y cuarto y camarote, bajo unos solos linderos e inscripción en el Registro de la Propiedad como única finca, y bajo un solo número, es indudable que aunque tal inmueble se agrupase a los demás bienes embargados a la deudora formando un solo lote y en esta forma saliesen a licitación y fuesen adjudicados al rematante, don José Luis Asolo Goiricelaya, esta agrupación de fincas no es la agrupación de pisos a que se refiere el artículo 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino una meramente accidental y originada por actuaciones judiciales, para simplificar trámites y no para burlar el derecho de retracto del arrendatario:

CONSIDERANDO que el primer motivo del recurso aparece fundado en un error de hecho, por estimar que la sentencia índice en él, al apreciar la prueba documental demostrando por documentos auténticos, como lo son la certificación del acta de subasta, tasación de bienes rematados y la escritura de venta realizada por el Juez de Guernica, que se trata de una venta por pisos, contra lo que estos documentos evidencian que no se trata de tal cosa, aunque se transmitan agrupados, sino de pisos que comprenden la totalidad del derecho dominical sobre la casa que corresponde a la ejecutada doña María Gabancho; y examinados tales documentos unidos a los autos, se observa que la Sala ha apreciado con manifiesto error la prueba documental, puesto que ha considerado que en la venta forzosa, que es una subasta, ha habido una agrupación de pisos con miras a desfigurar la propiedad horizontal y perjudicar al arrendatario demandante, que tenía derecho a retraer, cuando se trata de una integridad de derechos dominicales, que han sido transferidos por venta forzosa, pues tales documentos demuestran bien a las claras que lo que se vendió fue toda

la parte de la casa de la plaza de España, número 11 de Bermeo, que pertenece a la arrendadora, junto con otros bienes, en el concepto de propiedad de todos ellos, y siendo esto así, es claro que no pueden servir de base para demostrar por ellos que ha habido la agrupación de pisos en que la sentencia de instancia descansa, como si se tratase de una agrupación efectuada para desconocer el derecho al retracto del arrendatario; por lo que el motivo primero debe admitirse:

CONSIDERANDO que admitido el recurso por el motivo dicho no hay para qué tratar de los restantes, puesto que resulta innecesario, ya que caen por su base al formarse tal decisión, y en este sentido procede dejar sin efecto ambas sentencias, y declarar que el demandante no tiene derecho a ejercitar la acción de retracto que promueve en su demanda, y en su consecuencia debe absolverse de ésta al demandado don Calixto Zabala Zabala, con imposición de las costas de Primera Instancia al demandante don Cándido Madariaga Bilbao:

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso promovido por el demandado don Calixto Zabala Zabala contra la sentencia de la Audiencia de Burgos, de fecha 24 de junio de 1958, la que dejamos sin efecto en todas sus partes, así como también la del Juzgado de Primera Instancia de Guernica de fecha 24 de abril de 1958, y en su virtud absolvemos a dicha parte de la demanda de retracto promovida por don Cándido Madariaga Bilbao, al que condenamos a las costas de la primera instancia; sin hacer expresa imposición de las de la segunda ni de este recurso; devuélvase al recurrente los depósitos constituidos; y librese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala que remitió.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la «Colección Legislativa», pasando al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—Manuel Ruiz Gómez.—Luis Vacas Andino.—Francisco Arias Rodríguez Barba.—Eduardo Ruiz Carrillo.—Baltasar Rull Villar.

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el Excmo. Sr. don Francisco Arias y Rodríguez Barba, 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

LERIDA

En virtud de lo acordado por el señor Juez de Primera Instancia de Lérida, se hace saber la tramitación en este Juzgado del expediente de fallecimiento de María Aurora Piedrafita Fernández, hija de Vicente y de Engracia, natural de Ransinde, nacida el 22 de marzo de 1898, la que se ausentó de su domicilio hace más de veinte años.

Lérida, 17 de noviembre de 1960.—El Secretario, Benito Vicente.—El Magistrado Juez de Primera Instancia, Enrique Molina.—746. y 2.ª 4-3-1961

MADRID

Por el presente, que se expide cumpliendo lo mandado por este Juzgado de Primera Instancia número 18 de esta capital en providencia dictada en el día de hoy, en autos promovidos con arreglo a la Ley de 2 de diciembre de 1872, por el Banco Hipotecario de España, S. A., contra don Daniel Landaluce Franco, como

nuevo dueño de la finca, sobre secuestro y posesión interina de una finca hipotecada en garantía de un préstamo importante la cantidad de setenta y seis mil pesetas de capital, sus intereses, gastos y costas, se anuncia la venta en pública subasta por primera vez y tipo de tasación, la finca hipotecada en garantía de dicho préstamo y que es como sigue:

En Madrid.—Piso segundo izquierda exterior de la casa número 26 de la calle de Maiquez, de esta capital. Mide 132 metros 90 decímetros cuadrados. Consta de vestíbulo, siete habitaciones, cocina, baño y WC. Linderos: Frente, calle de Maiquez, donde abre tres huecos; derecha, el piso segundo derecha exterior, patio de luces y caja de escalera; izquierda, la casa número 45 de la calle del Doctor Castelo; y fondo, patio de luces y relleno de escalera. Se señala una cuota en el total valor del predio de 4 enteros 33 centésimas por ciento.

Tasada en la cantidad de ciento cincuenta y dos mil pesetas.

Para cuyo remate, que tendrá lugar en la Sala Audiencia de dicho Juzgado, sito en la calle del General Castaños, número 1, se ha señalado el día 27 de abril próximo, a las once de su mañana.

Que servirá de tipo para esta subasta el tipo de tasación, no admitiéndose posturas que no cubran las dos terceras partes del referido tipo.

Que para tomar parte en la subasta deberán consignar previamente los licitadores en la Mesa del Juzgado o en el establecimiento público destinado al efecto una cantidad igual, por lo menos, al 10 por 100 del precio de tasación, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Que los autos y los títulos de propiedad, suplidos por certificación del Registro, se hallarán de manifiesto en la Secretaría, y que los licitadores deberán conformarse con ellos y no tendrán derecho a exigir ninguno otros; 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 quedá subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Y para su fijación en el sitio público de costumbre de Juzgado y su inserción en el «Boletín Oficial del Estado», «Boletín Oficial» de la provincia y en el periódico «Madrid», de esta capital, con quince días de antelación, por lo menos, al señalado para la subasta, se expide el presente en Madrid a 20 de febrero de 1961.—El Juez, Pedro Martín de Hijas.—El Secretario, P. S., P. Almarcegui.—952.

VILLENA

Don Juan Mencía Paramio, Juez Municipal sustituto de esta ciudad, encargado del de Primera Instancia del partido de Villena.

Hago saber: Que a los efectos del artículo 2.042 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se sigue en este Juzgado expediente de declaración de fallecimiento de don Diego Martínez Mora, hijo de José Martínez Azorin y de Antonia Mora Hernández, que tuvo su último domicilio en Villena, nacido en 1918 y como perteneciente al reemplazo de 1939, a finales de 1937 se incorporó al Ejército rojo, destinado a las fuerzas de Infantería, batallón disciplinario de combate, compañía de observación y mando, base octava, en el frente del Segre, sin que se hayan tenido noticias desde entonces, instado dicho expediente por su madre.

Dado en Villena a ocho de febrero de mil novecientos sesenta y uno.—El Juez Juan Mencía.—El Secretario.—789.

y 2.ª 4-3-1961

EDICTOS**Juzgados Civiles**

Ramón Alberola Such, Juez Presidente del Tribunal Tutelar de Menores de Madrid y su provincia.

Por medio del presente se cita y emplaza a José María Pérez Gallego, de veintiocho años, natural de Gijón (Oviedo), hijo de Miguel y de María, y cuyo último domicilio conocido fué en la calle de Román Alonso, número 1, de esta capital, y cuyo paradero actual se desconoce, a fin de que comparezca en las oficinas de este Tribunal, calle de José Ortega y Gasset, número 32, en el plazo de quince días, a contar del siguiente al de la publicación de esta requisitoria en el «Bo-

letín Oficial del Estado», para recibirle declaración en el expediente número 1.560 de 1960 que se tramita a unos hijos suyos, previniéndole que si no lo verifica en el plazo citado, se continuarán las actuaciones sin oírle.

Madrid, 23 de febrero de 1961.—El Juez, Ramón Alberola Cuch.—(785.)

*

El señor Juez de Instrucción de Albaida, en cumplimiento de certificación ejecutoria dimanante de la causa número 68 de 1957 sobre hurto, seguida con Baldomero Carretero Casano, de paradero desconocido y anteriormente soldado de la Agrupación de Sanidad número 1, con guarnición en El Goloso (Madrid), ha acordado se notifique por medio del pre-

sente al indicado Baldomero Carretero la concesión por la ilustrísima Audiencia Provincial de Valencia de los beneficios del Decreto de indulto de 31 de octubre de 1958, en virtud de los cuales se le ha indultado de la totalidad de la pena impuesta con la condición de que no incurra en nueva delincuencia por delito doloso en el plazo de cinco años, bajo el apercibimiento de revocársele el indulto concedido y cumplir la pena remitida. E igualmente que por medio del presente se requiera al mismo para que abone a la perjudicada Elia Vidal García la cantidad de seiscientos cinco pesetas en concepto de indemnización de perjuicios a que fué condenado en sentencia de 14 de junio de 1960.

Albaida a 21 de febrero de 1961.—El Secretario, José A. Chamorro.—(773.)

V. Anuncios

**MINISTERIO
DE ASUNTOS EXTERIORES**
Dirección General de Asuntos
Consulares

**ESPAÑOLES FALLECIDOS
EN EL EXTRANJERO**

Embajada de España en La Asunción

El señor Embajador de España en La Asunción comunica a este Ministerio el fallecimiento de los españoles siguientes:

Mes de octubre de 1960:

Isabel Veneri de Pérez, nació en Barcelona el 28 de agosto de 1883, casada, domiciliada en Asunción.

Gabino González Fernández, nació en Valencia de Don Juan (León), el 19 de febrero de 1904, jornalero, domiciliado en Campo Grande.

Mes de noviembre de 1960:

Manuel Marco Ibáñez, nació en Villafraña (Teruel) el 17 de diciembre de 1902, comerciante, casado, domiciliado en Asunción.

Fortunata Miranda, de noventa y ocho años, viuda, domiciliada en Asunción.

Isabel Sánchez Chacón de Rodríguez, nació en Málaga (Torremolinos) el 9 de febrero de 1887, viuda, domiciliada en Asunción.

Ramón Franco García, de setenta y dos años, casado, comerciante, domiciliado en Asunción.

Mes de diciembre de 1960:

Segundo Herrandi Ardavin, de setenta y dos años, casado, comerciante, domiciliado en Asunción.

Antonio Neira, natural de La Coruña, nació el 12 de mayo de 1886, casado, comerciante, domiciliado en Asunción.

Cirilo Hernáez Hernáez, natural de Matute (Logroño), nació el 28 de enero de 1887, casado, comerciante, domiciliado en Asunción.

De algunos no se pueden enviar datos concretos por no haber sido inscritos en esta Sección Consular, y solamente se han podido conseguir los consignados en la Sección de Defunciones del Registro del Estado Civil de Asunción.

Embajada de España en San Salvador

El señor Embajador de España en San Salvador comunica a este Ministerio el fallecimiento de los españoles siguientes:

Don Pedro Bengoya y Peña, natural de Arciniega, provincia de Alava, nació el 25 de septiembre de 1899, de profesión comerciante, y de estado casado. Falleció en San Salvador el día 12 de junio de 1960, a las nueve horas y treinta minutos, a consecuencia de carcinoma del colon.

Consulado de España en Dusseldorf

El señor Cónsul de España en Dusseldorf comunica a este Ministerio el fallecimiento de los españoles siguientes:

Alfonso Martín Nevado, nacido en Torrequemada; fallecido en Heggen (Olpe).

Consulado de España en Río de Janeiro

El señor Cónsul de España en Río de Janeiro comunica a este Ministerio el fallecimiento de los españoles siguientes:

José Espasandín Gómez, nacido el 15 de junio de 1897 en San Cristóbal, Mallón, Santa Combra, La Coruña, casado con María José de Lima, brasileña; falleció en Río de Janeiro el 3 de mayo de 1960.

Catalina Ques Mercé, nacida el 6 de marzo de 1913 en Santa María, Palma de Mallorca, Baleares; casada con José Guardiola Roselló; falleció en Petrópolis, Estado de Río de Janeiro, el 29 de septiembre de 1960.

Antonio Belmonte Cardoso, nacido el 29 de octubre de 1897 en Chandearcas, Pereiro de Aguiar, Orense; casado con Flora Lago Iglesias; falleció en Nova Friburgo, Estado de Río de Janeiro, el 22 de noviembre de 1959.

Juan Ignacio Caldeas Blanco, nacido el 24 de diciembre de 1872 en Seijo, La Cudina, Orense, soltero; falleció en Río de Janeiro el 1 de julio de 1959.

Carolina García Rolan, nacida en el año 1875 en Monteveloso, Castrelo del Valle, Orense, viuda de José Lemos; falleció en Río de Janeiro el 15 de julio de 1956.

José Lorenzo Rodríguez, nacido el 24 de marzo de 1878 en El Rosal, Ponteve-

ura; casado con doña Dolores Valladares Gómez; falleció en Duas Barras, Estado de Río de Janeiro, el 9 de noviembre de 1960.

Gerardo Manuel Otero Suárez, nacido el 12 de marzo de 1919 en Onís, Oviedo; casado con María Luisa Rodríguez Cuesta; falleció en Río de Janeiro el 23 de agosto de 1960.

Leonardo Jesús Martínez Villar, nacido el 7 de octubre de 1920 en Cee, La Coruña; casado con Ramona Lema Antelo; falleció en Río de Janeiro el 29 de abril de 1960.

**MINISTERIO
DE OBRAS PUBLICAS**

Dirección General de Ferrocarriles, Tranvías y Transportes por Carretera

1.ª JEFATURA DE ESTUDIOS Y CONSTRUCCIONES DE FERROCARRILES

Enlaces Ferroviarios de Madrid.—Estación de clasificación de Vicálvaro.—Término municipal de Madrid (Coslada).—Grupo tercero

Expropiaciones

Habiendo sido declaradas de urgencia las obras de los Enlaces Ferroviarios de Madrid por Decreto de 20 de diciembre de 1944 y a los efectos del capítulo II de la Ley de Expropiación Forzosa, de 18 de diciembre de 1954 y de su Reglamento, de 26 de abril de 1957, se abre información pública durante un plazo de quince (15) días hábiles, computados en la forma dispuesta en el artículo 17, párrafo primero, del Reglamento citado, para que los señores al final expresados y todas las demás personas o entidades que se estimen afectadas por la ejecución del proyecto arriba indicado puedan formular por escrito las alegaciones que consideren oportunas en los términos previstos por la Ley y Reglamento de referencia.

Madrid, 1 de febrero de 1961.—El Ingeniero Jefe, segundo Jefe, Luis de Casa.—664.