

## IV. Administración de Justicia

### TRIBUNAL SUPREMO

#### SALA PRIMERA

##### Sentencias

En la villa de Madrid a 21 de noviembre de 1960; en el juicio declarativo de mayor cuantía seguido en el Juzgado de Primera Instancia número doce de esta capital y ante la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de la misma, por doña María García López, viuda, expendedora de tabacos, y de esta vecindad, contra don Julio Campillo Jiménez, militar, con domicilio en Avila, sobre declaración de derechos y otros extremos; pendiente ante Nos en virtud de recurso de casación por infracción de Ley interpuesto por la demandante, representada por el Procurador don Angel Gutiérrez Barbudo, con la dirección del Letrado don José Angel Cobián Blanco, habiendo comparecido el demandado y recurrido bajo la representación del Procurador don Fernando Poblet Alvarado y la dirección del Letrado don Ramiro Ramos Acosta:

**RESULTANDO** que ante el Juzgado de Primera Instancia número doce de los de esta capital y en escrito de fecha 20 de febrero de 1954, el Procurador don Angel Gutiérrez Barbudo, en nombre de doña María García López, formuló demanda de juicio declarativo de mayor cuantía contra don Julio Campillo Jiménez, alegando sustancialmente como hechos:

**Primero.** Que el demandado era legal propietario de la casa sita en esta capital en la calle de Antonio López, número 25 antiguo y 23 moderno, desde 10 de noviembre de 1945, en que la adquirió en autos ejecutivos seguidos a su instancia en el Juzgado número once contra el anterior propietario don Vicente Fuerte, según constaba en la correspondiente inscripción registral, de la que se acompañaba copia como documento número dos, deducida de autos obrantes en el Juzgado número siete.

**Segundo.** Que la demandante era legal, auténtica y única arrendataria de dos locales en la citada casa, según los oportunos contratos, que se acompañaban como documentos números tres y cuatro, otorgados en 20 y 26 de noviembre de 1934, referentes, el primero, a la vivienda primero exterior derecha y, el segundo, a la tienda primero izquierda, los que había poseído, en virtud de los reseñados títulos, sin otra interrupción que la de hecho, y no de derecho, impuesta por la forzosa evacuación durante los tres años de la Guerra de Liberación, debido a la proximidad a la línea de fuego, pero reanudada dicha posesión desde 1939 hasta el 26 de mayo de 1953, en que fué despojada por el demandado, mediante acto que motivaba este litis, a los diecinueve años de disfrute del derecho, teniendo en cuenta que la utilización sin solución de continuidad lo había sido según los adecuados destinos que la demandante debe a los locales, uno para hogar vivienda y el otro para el ejercicio de la profesión oficial de expendedora de tabacos e industria aneja de venta de papel de fumar y libros rayados, según la cláusula décima del documento acompañado de número cuatro y los que también se acompañaban bajo los números, cinco, seis, siete, ocho y nueve, así como los recibos de pago de rentas de 1935, de luz de 1951, de la Cá-

mara Oficial de Comercio de 1953, de la contribución industrial del último ejercicio, de seguros contra incendio del local y existencias de junio de 1953 y de arbitrios de escarapate de los segundos semestres de 1948 y 1950, acompañados bajo los números 10 al 21, ambos inclusive, documentos todos ellos acreditativos de la permanencia y ejercicio de la industria y vivienda en los citados locales de la calle de Antonio López.

**Tercero.** Que dichos locales tenían, y debían tener en la actualidad, la naturaleza, dimensiones y características que constaban en plano y escritura pública que se acompañaban como documento número 22, en el momento en que la demandante fué lanzada de los mismos.

**Cuarto.** Que por providencia de 7 de mayo de 1936 dictada por el Juez de Primera Instancia número uno, la demandante fué requerida (documentos números 23 y 24) para que en lo sucesivo satisficiera las rentas a la administración judicial nombrada por haber devenido la finca a tal situación en autos que se tramitaban, signo evidente de que en dichos autos constaban datos suficientes de reconocimiento de la existencia de doña María García López como arrendataria titular.

**Quinto.** Que surgida al mes siguiente la guerra civil española, por azares de la misma se rompió todo nexo con la propiedad del inmueble, pues situado éste en el frente denominado de Usera, se decretó su evacuación, hasta el momento de la liberación, en que, por mediación de la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, se anuló la tutela provisional del inmueble, en cuanto no había sido ejercitado en los primeros momentos el derecho de propiedad, dedicándolo, según las disposiciones en vigor, al albergue momentáneo de evacuados carente de hogar, sin perjuicio de acreditar, con los títulos-contratos, ante el citado Organismo algún mejor derecho, como efectivamente se ejercitó por la actora, que exhibió sus contratos y obtuvo, con el reconocimiento oficial, la ratificación de sus derechos de arrendataria y la obligada autorización para reintegrar en la posesión arrendaticia de los cuartos primero exterior derecha y tienda, ordenándose el traslado de otros provisionales anteriores adjudicatarios (documento número 25 de los acompañados), cuya situación fué consolidada y proseguida con el pago por la actora de las rentas asignadas por los Organismos competentes (documentos números 26 y 27).

**Sexto.** Que superadas las primeras fases de anormalidad y desaparecida la intervención de la Dirección General de Regiones Devastadas referente al alojamiento de evacuados, nada volvió a saber la actora de la existencia del propietario del inmueble, ni quién era éste, no obstante las gestiones que hizo; que la finca estuvo en completo deliberado abandono por el titular dominical, para, con torpeza de propósito, conseguir, como consiguió de «factor», atropellar los indiscutibles derechos arrendaticios de la demandante, y que si existió propietario, la realidad era que hasta 3 de julio de 1951, o sea a los doce años de la liberación y a los seis de haber adquirido el demandado la finca en autos ejecutivos (documento número dos), no se practicó por él ninguna manifestación ante la actora de acreditación como propietario, ni se la requirió para la exhibición de contratos, ni se tuvo por

parte de él la más mínima relación con objeto del dominio.

**Séptimo.** Que la primera manifestación dominical de don Julio Campillo fué, sin el examen y discriminación obligada de la situación legal de cada uno de los ocupantes, la de calificarlos, sin excepción alguna, de despojantes detentadores de su propiedad, lo que si en un principio no pudo referirse a la demandante, después fué también extendido a ella prácticamente, por cuanto en 26 de mayo de 1953, la representación del demandado insistió en que también se le aplicaran las diligencias de lanzamiento; que, en efecto, en 19 de julio de 1951 fueron emplazados ante el Juzgado de Primera Instancia número siete todas las personas que habitaban la finca, con las únicas excepciones de la demandante y de otro industrial, cuyo nombre ignoraba, que tenía establecida en la finca una industria de pesquería y a quien se exceptuó seguramente por haber satisfecho a don Julio Campillo una cantidad alzada en concepto de traspaso; que dicho emplazamiento tuvo lugar a consecuencia de demanda promovida por el señor Campillo en inadecuado proceso de ejecución de acción real del artículo 41 de la Ley Hipotecaria (documento número 28 de los que se acompañaban), en la que, entre otros extremos, se duplicaba el desalojo de la finca; que dicho procedimiento no fué dirigido contra la demandante y, por tanto, ésta no estaba obligada ni tenía arbitrio ni personalidad para comparecer en autos, por no haber sido demandada, y, por tanto, no precisaba ni podía defenderse, ni en modo alguno le afectaría el auto resolutorio del proceso entablado; que de un somero examen de dicha demanda se infería que fué entabada contra todos los ocupantes del inmueble, con clara y específica determinación de sus circunstancias, signo evidente de que el propietario estaba en pleno conocimiento de la personalidad de los habitantes de la finca, que en dicha demanda no figuraba doña María García López como sujeto pasivo y, por tanto, ni fué demandada ni parte en los autos, lo que demostraba que el entonces actor conocía la existencia de su titularidad enervadora de la acción procesal si contra ella se hubiera ejercitado; que, en cambio, fué demandado don Pedro Vega Vicente, ya fallecido, esposo que era entonces de la actora, pero la acción fué dirigida contra él personal y exclusivamente, no contra doña María García López, que era la única otorgante de los contratos básicos de arrendamiento, y que en la repetida demanda figuraba con los demás supuestos ocupantes dos señoras casacas, doña Caridad Moreno y doña Eutasia, pero habiendo tenido cuidado el actor de ejercitar contra ellas el requisito legal de asistencia de sus respectivos esposos.

**Octavo.** Que lo expuesto llevaba a la conclusión de que el demandado lo que pretendió a todo trance fué desalojar íntegramente la finca, y siendo obstáculo infranqueable la situación legal de doña María García, al carecer de acción contra ella, acudió al procedimiento de demandar a su esposo, entonces en precario estado de salud y voluntad, del que sobrevino su fallecimiento, sin duda con el propósito de buscar su propia utilidad contra razón y derecho, en la confusión de un lanzamiento judicial en globo de cuarenta y tantas familias, resultando notoria la

mala fe del señor Campillo al insistir en demandar a varias señoras casadas invocando la obligada asistencia marital; en cuanto carecían de contrato de arrendamiento y prescindiendo, en cambio, del referido requisito con referencia a doña María García en cuanto sabía que al poseer el contrato no prosperaría la acción contra ella acudiendo al subterfugio de concretar la demanda contra su esposo, que no era titular de los arrendamientos.

Noveno. Que en 29 de septiembre de 1951 recayó en el proceso de ejecución real, referido en el hecho séptimo, auto de desahucio contra los entonces demandados y notificación de apercibimiento de lanzamiento, sin que, como era natural, figurase, porque no podía figurar, en ninguno de dichos documentos (los señalados con los números 29 y 30) la aquí demandante ni como condenada ni como notificada y apercibida.

Décimo. Que en 18 de mayo de 1953, a instancia de don Julio Campillo, se procedió a la ejecución del auto referido, realizándose el lanzamiento material de los ocupantes del inmueble; que la demandante estaba segura de que protegida por su estado de derecho y amparada por la Ley no podía afectarla el lanzamiento, pero, con gran sorpresa suya, también en su casa y establecimiento se personó el Juzgado para requerirla a ella, legal arrendataria de los locales y al margen de los autos, que en el acto formuló oposición al lanzamiento, haciendo la oportuna protesta de que era titular y no habiéndose sido demandada ni parte en los autos y, por tanto, no pudo ser oída ni vencida en juicio, viéndose privada del más elemental derecho de defensa, y a la vez recabó, y se hizo constar en el acto de lanzamiento, su acreditación de titular con la exhibición de los documentos auténticos acompañados con los números 3 al 27, ambos inclusive lo que fué inútil, por cuanto se insistió ante el Juzgado en el lanzamiento, que fué consumado.

Undécimo. Que la demandante nada tenía preparado cuando se presentó el Juzgado, teniendo que improvisarlo todo en el acto por la prisa y desconocimiento que puso a contribución el Procurador señor Poblet, afluyendo a la vez todas las preocupaciones que hacían referencia a los múltiples elementos que iban a ser puestos en la calle y constituía el único patrimonio de la demandante, pues al objeto de que no quedaran allí toda la noche hubo de proceder a la urgente búsqueda de local y elementos de transporte, siendo agravada la preocupación con la responsabilidad que como depositaria de efectos estancados y timbrados en elevadísima cuantía tenía contraída ante la Hacienda y el Monopolio de Tabacos; que todos esos efectos timbrados, el tabaco, los muebles, las anaqueladas, las camas, los armarios y todo lo que constituía una vivienda honorable y lo que integraba una respetable industria labrada en veinte años de trabajo, hubo de ser arrancado, desarmado o arrojado, para, en el espacio de poco más de una hora, sin posibilidad de un adecuado control y vigilancia, que se había irrogado a la demandante la más completa ruina de salud, física, moral y económica por la representación de don Julio Campillo, y el restablecimiento del orden jurídico perturbado no podía realizarse sin la adecuada indemnización de daños y perjuicios que al efecto propugnaba, sentando para ello las siguientes bases: valor de los elementos, nombre comercial, prestigio, crédito, clientela, etc., inmatriciales de la industria de estanco y papelería, todo arrumbado y destruido por el lanzamiento, 250.000 pesetas; valor de la nueva instalación provisional en local subarrendado en la calle de Antonio López, 36 (documento número 31), 50.000 pesetas; deterioro y pérdida de enaqueletería, muebles y enseres, 24.000; mermas y pérdidas en la vía pública durante el acto de lanzamiento de los efectos estancados, 6.500; ausencia de utilidad normal del

ejercicio industrial en cuanto no pudo ser percibida utilidad desde el 18 de mayo al 10 de junio de 1953, o sea durante veintitrés días empleados en verificar la nueva instalación provisional del estanco en otro local subarrendado, suspendiéndose, por tanto, el despacho al público, según se ceta, 5.969 pesetas 19 céntimos; al carpintero Juan José Pérez (documento número 32), 1.500 pesetas; a José Hernández, por portes de enseres (documento número 33), 100 pesetas; a Juan Moreno, por transporte de muebles (documento número 34), 150 pesetas; al electricista don José del Castillo (documento número 35), 150; al albañil don Salvador Salas (documento número 36), 300; al pintor don E. Navarro (documento número 37), 500; al cerrajero don Mariano López (documento número 38), 110; a don Juan Moreno, por material de albañilería (documento número 39), 189 pesetas; al Letrado don José Ángel Cobián (documentos números 40 y 41), 1.000 pesetas; al Doctor Sánchez Santamarina, por asistencia facultativa a la demandante por crisis de emotividad con motivo del lanzamiento (documento número 42), 3.000 pesetas; indemnización por pérdidas de salud de la demandante, 15.000 pesetas, e indemnización efectuada por doña María García a don Juan Moreno desde el 18 de mayo de 1953 por haber acogido provisionalmente el estanco en los locales de que era arrendatario en la calle de Antonio López, 5.550 pesetas.

Invocó los fundamentos de derecho que estimó aplicables y suplicó que se dictara sentencia por la que se declarase:

a) La nulidad de la diligencia judicial de lanzamiento ejecutada a instancia del demandado contra la actora en 18 de mayo de 1953 de los locales primero exterior, derecha (vivienda) y tienda primero izquierda de la finca número 23 moderno y 25 antiguo de la calle de Antonio López, de esta capital, de los que era propietario el señor Campillo, y en cuanto a doña María García López no fué demandada ni parte en los autos.

b) Que el demandado venía obligado a restituir y mantener como propietario arrendador, en la legal y pacífica posesión arrendataria de los referidos locales a su arrendataria la demandante, poniéndolos a su disposición inmediatamente, con entrega de las llaves en las mismas condiciones establecidas en los contratos otorgados y en que se hallaban con anterioridad a ser lanzada de ellos.

c) Que don Julio Campillo debía indemnizar a doña María López de los daños y perjuicios que la hubiera irrogado derivados del mencionado lanzamiento de su industria y vivienda de los locales de Antonio López, 23 moderno y 25 antiguo, según las bases que resultasen de los autos; todo ello con expresa imposición al demandado de las costas y gastos del juicio, condenándole a estar y pasar por tales declaraciones y a su inmediato cumplimiento, y por otrosí, manifestando que había llegado a conocimiento de la actora que el demandado se hallaba realizando obras en los locales referidos, con el propósito de otorgar sobre ellos nuevo arrendamiento, y que conocía asimismo que pretendía hacerlo a favor del industrial que tenía instalado ya en establecimiento de venta de pescado en otra tienda de la misma finca, solicitó que se dictara providencia ordenando la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad del Distrito de Occidente de esta capital, prohibiendo la enajenación de la finca de Antonio López, 25 antiguo y 23 moderno, y el arrendamiento de sus locales primero exterior derecha y tienda primera izquierda a las resultas de la litis.

Con el relacionado escrito de demanda se acompañaron los documentos aludidos en los hechos y, entre ellos, los siguientes:

Documento números 3 y 4.—Los dos contratos de arrendamiento de los locales en la calle de Antonio López, 25 antiguo y 23 moderno, otorgados, respec-

tivamente, en 20 y 27 de noviembre de 1934, el primero a la vivienda primero exterior derecha y el segundo a la tienda primera izquierda.

Documento número 25.—La autorización hecha en 7 de diciembre de 1939 a favor de doña María García López por la Dirección General de Regiones Devastadas, a que hace referencia el hecho quinto de la demanda.

Documento número 29.—La cédula de notificación a que se alude en el hecho noveno:

RESULTANDO que emplazado el demandado don Julio Campillo Jiménez, compareció en su nombre el Procurador don Fernando Poblet Alvarado, quien contestó y se opuso a la demanda exponiendo sustancialmente como hechos:

Primero. Que rechazaba los aducidos por la parte actora, en cuanto se opusieran o desvirtuaran los que consignaba.

Segundo. Que en 10 de noviembre de 1945, por ante el Notario don José Santos Fernández, el demandado adquirió en pública subasta la casa número 25 antiguo y 23 moderno de la calle de Antonio López, de esta capital, y presentada copia de la escritura de venta en el Registro de la Propiedad para su inscripción, fué denegada ésta basándose en que era necesario la aprobación de la transmisión por Decreto del Consejo de Ministros, por estar enclavada la finca en zona de expropiación para las obras de canalización del Manzanares, ante cuya situación se interpuso el correspondiente recurso, que fué resuelto por la Dirección General de los Registros con fecha 17 de junio de 1950, ordenándose la práctica de la mencionada inscripción registral; viéndose privado el titular señor Campillo, durante el tiempo que medió entre el otorgamiento de la escritura y su inscripción registral del ejercicio de toda clase de acciones, lo que se acreditaba con la certificación registral que se acompañaba como documento número uno.

Tercero. Que practicada la inscripción referida, dirigió el señor Campillo sus actividades a esclarecer la situación del inmueble, del que no tenía más noticias que la de que estaba ocupado por el Ayuntamiento de Madrid, a cuya Corporación requirió notarialmente en 16 de mayo de 1950, para que se manifestaran cuantos antecedentes se refiriesen a la ocupación, fecha de incautación, destino de la finca y personas que la ocuparan, con expresión del concepto y situación, negándose el Ayuntamiento a facilitar los datos, según constaba en el acta cuya copia se acompañaba con el número dos.

Cuarto. Que desistido de toda clase de ayuda e información obligada, el señor Campillo se vió privado hasta de hacer acto de presencia en la finca, en la que cuando lo intentó sólo encontró una tenaz resistencia por parte de los ocupantes, que hasta se manifestaron agresivamente, estimando que ello obedecía a un plan preconcebido, pues todos, incluso la demandante, se negaron a aclarar situaciones, y, en consecuencia, para conocer por qué y quiénes ocupaban el inmueble, en el que estaban realizando el más cruel destrozo, tuvo que recurrir a una información particular, sabiendo entonces, por aproximación, algo acerca de los ocupantes y llegando a la conclusión de que la situación creada encajaba dentro de los límites y soluciones previstas por la Ley Hipotecaria, por lo que interpuso ejecución de acción real, extremo que estaba acreditado con la copia del escrito provocatorio de aquel proceso, acompañado a la demanda, por el que se demandó a don Pedro Vega Vicente, porque ante el vecindario figuraba como titular de la ocupación.

Quinto. Que una vez en trámite el procedimiento ante el Juzgado de Primera Instancia número siete, que se dirigió contra los cincuenta ocupantes de la finca, que venía destruyendo hasta dejarla en el deplorable estado en que se encontraba,

los demandados se agruparon para su defensa bajo distintas direcciones y entre ellas la del Letrado don José Escalona, que se hizo cargo de la de don Pedro Vicente Vega, esposo de la actora, don Cirilo Casillas, doña Aurea Quiñuelas, don Jesús Ruiz, don Eugenio Lozano y don Victoriano Moro; que el Letrado señor Escalona, posiblemente siguiendo instrucciones de sus defendidos, mostró deseos de celebrar una entrevista con el Letrado del señor Campillo por si era posible encontrar una solución beneficiosa; que el señor Campillo accedió a la entrevista solicitada por el señor Escalona, confiando para ella su representación a quien estimó oportuno, y que celebrada dicha entrevista, vislumbrándose la posibilidad de llegar a un acuerdo beneficioso para las partes, quedó preparada otra reunión posterior, a la que asistirían también los demandados, llegándose en ella a un acuerdo, previo reconocimiento de que el origen de las ocupaciones provenía de ciertas autorizaciones de carácter municipal, en los términos que entonces fueron conocidos.

Sexto. Que el acuerdo entre los defendidos del señor Escalona y el señor Campillo tuvo lugar el 3 de agosto de 1951, plasmándose en los términos recogidos en los documentos que para cada uno de los ocupantes fueron extendidos por duplicado, con la particularidad, respecto al caso concreto de don Pedro Vega Vicente, esposo de la demandante, de que para otorgar tal acuerdo compareció el matrimonio a fin de legalizar debidamente el estado de hecho a que se llegó, previniendo las consecuencias a que pudieran dar lugar las penalidades que ya apuntaba doña María García López al manifestar que ella era la titular del estanco sito en uno de los locales ocupados por el matrimonio, pero sin comunicar la tenencia de documento alguno acreditativo de derecho determinado; que en cumplimiento del pacto expresamente contraído tanto por don Pedro Vega Vicente como por doña María García López, el señor Vega, con fecha 3 de agosto de 1951, formalizó escrito, dirigido al Juzgado número siete, allanándose el proceso de ejecución, al reconocer los documentos aportados hechos y fundamentos de derecho invocados, sin reserva alguna, según figuraba al folio 40 de aquellos autos; que el 6 del propio mes de agosto ratificó el señor Vega el escrito anterior de allanamiento, dictándose providencia por la que se le tuvo por allanado, y se acompañaba, en justificación de lo expuesto, el convenio original y testimonio de las actuaciones (documentos números 3 y 4); que el 29 de septiembre de 1951, el Juzgado número siete dictó auto por el que, al tener por allanado al demandado señor Vega, se acordó la práctica de las diligencias necesarias para la efectividad del derecho inscrito, entre ellos el lanzamiento, cuyas resoluciones fueron notificadas a don Pedro Vega, sin que contra ellas ejercitara los recursos permitidos por las Leyes, y que la finalidad del auto de 29 de septiembre no fué otra que la de constituir una garantía a favor del señor Campillo que le pusiera a salvo en el caso de resistencia o incumplimiento de los deberes contraídos tanto por don Pedro Vega como por su esposa y demás ocupantes.

Séptimo. Que por el pacto segundo del convenio de 3 de agosto de 1951 se anuló y dejó sin efecto cualquier documento anterior que don Pedro Vega y doña María García tuvieran, autorizado por persona que no fuera don Julio Campillo y accediendo a que dicho matrimonio continuara ocupando los locales hasta que se verificasen las obras nuevas, sin pagar renta, y que de lo expuesto, y comprobado mediante la documentación acompañada, resultaba que ni don Pedro Vega ni doña María García habían sido, ni podían serlo, a partir de 3 de agosto de 1951, arrendatarios de los cuartos referidos, ya que no les ligaba con el deman-

dado vínculo alguno de carácter arrendatario, y habían venido ocupando hasta el 18 de marzo de 1953 sin pagar renta ni merced, mediante un acto de simple tolerancia o condonancia del dueño.

Octavo. Que a causa del hacinamiento en que vivían los ocupantes de la casa del demandado y del uso abusivo, se produjeron cuantiosos daños y crecidos perjuicios, en un valor aproximado al millón de pesetas; que para reparar dichos daños era preciso realizar obras de construcción de gran envergadura y su ejecución imponía, en evitación de riesgos de los que se desprendieran para personas y materiales, el que quedara vacía la finca, exigiéndolo así tanto la dirección técnica como los encargados de realizarlas, lo que se acreditaba con la carta del Arquitecto señor Ros, que se acompañaba como documento número cinco; que como quiera que la situación procesal de algunos de los demandados en el proceso de ejecución no permitía desalojar totalmente el inmueble, hubo de esperarse a que terminara el procedimiento por sentencia firme, y entonces se llegó al lanzamiento; que mientras tanto se permitió a los ocupantes defendidos por el señor Escalona la ocupación de los cuartos por ellos habitados, pero tales ocupantes venían obligados por el pacto a desalojarlos a la primera indicación que les cursara el señor Campillo; que la intervención del señor Escalona fué constante y a través de él se desarrolló el cumplimiento de lo convenido sin incidencias, y que todos los ocupantes arrojaron las penalidades y sacrificios que suponía desalojar los cuartos sin la más leve protesta, a excepción de doña María García, que se obstinó en crear dificultades, hasta el punto de dar lugar a que el señor Escalona, en 27 de febrero de 1953, se dirigiera por carta a la dirección del señor Campillo, manifestando que la señora García López protestó siempre de todo y mantenía el criterio de permanecer en el local estando durante las obras, a lo que él opuso su disconformidad, acompañando dicha carta y el sobre que la contenía como documentos números seis y siete, y que donde culminaba la actuación de doña María García era en la carta de 25 de marzo de 1953, en la que corroboraba todo lo dicho por el señor Escalona, si bien se deducía que su texto no era de cosecha propia (documento número ocho). Que doña María García jamás tuvo su domicilio en el piso primero del número 25 de la calle de Antonio López, ya que el local lo tenía para depositar parte de los productos estancados que vendía, con lo que le daba destino distinto a su finalidad natural, que era la de vivienda, pues donde tenía su verdadero domicilio era en Alcalá, 146, hecho probado con la declaración de alta de contribución industrial que formuló en 4 de marzo de 1940 (documento número cinco de los acompañados con la demanda), con la escritura de poder a favor de Procurador y con la información del padrón municipal.

Décimo. Que así, doña María García López, sin tener el carácter o representación con que demandaba, al atribuirse una condición de arrendataria que jamás había tenido, demandó a quien, por tanta, tampoco tenía el carácter o representación con que se le había demandado, interesando el reintegro de un local que no estaba arrendado y que venía obligada por la Ley de un contrato a desalojar, permaneciendo ausente del mismo el tiempo que durasen las obras a realizar, y como accesorios de todos estos imposibles formulaba una reclamación de daños y perjuicios que había de analizar, tanto por lo que afectaba a su nomenclatura y cuantía, como a si eran reclamables; que doña María García, a pesar de oponerse aparentemente a desocupar los cuartos que ocupaba, venía adoptando medidas útiles para ella, tanto para evacuar los locales como para formular esta reclamación, y así, según el documento número

31 de los acompañados a la demanda, el 25 de mayo de 1953 se le concedió por la Tabacalera la autorización que tenía solicitada, y como el lanzamiento se practicó el 18 del propio mes de mayo, era de presumir que con anterioridad tuviera cursada la petición; que asimismo en 5 del repetido mes de mayo doña María García requirió al Notario don Pedro Castiñeiras para practicar determinadas diligencias en los pisos que ocupaba, y que en cuanto a los conceptos y cuantía por que reclamaba, la misma demandante estaba segura de su falsedad y sin razón; extendiéndose en consideraciones para demostrar la inconsistencia de lo expresado en los documentos que a tal respecto se acompañaban a la demanda.

Undécimo. Que con tener tan poca consistencia las partidas y cuantía que enumeraba la parte contraria en su demanda, aún había algo más importante que aclarar, y era que, aun en el supuesto de que hubiera algo de cierto, esos daños no eran reclamables, ya que carecía de acción y derecho para reclamarlos, entre otras razones por lo convenido en el pacto de 3 de agosto de 1951, firmado por doña María García y su esposo a presencia del Letrado señor Escalona y de los demás ocupantes en igual situación.

Duodécimo. Que el lanzamiento de don Pedro Vega y su cónyuge fué un acto justo y establecido en garantía de determinadas obligaciones contraídas por el matrimonio y que hubieran de ser aplicadas por el señor Campillo ante la resistencia al cumplimiento.

Decimotercero. Que al mismo tiempo que se desalojó la finca se interesó de la Delegación del Gobierno en el Consejo de Canalización del Manzanares ya necesaria autorización para la ejecución de las obras proyectadas, por estar enclavada la finca en zona sujeta a legislación de excepción, y hasta la fecha, a causa de trámites obligados, no se había notificado la concesión de la autorización, por lo que el demandado se había visto imposibilitado de llevar a cabo las obras con la rapidez deseada, creyendo que se ejecutarían en plazo inmediato, pues la finca se encontraba desmantelada y agravado el estado ruinoso que ya tenía, toda vez que se prohibió verificar incluso obras de aseguramiento.

Decimocuarto. Que hacía resaltar que el señor Campillo había dado cumplimiento a todas sus obligaciones hasta la fecha, lo que contrastaba con el incumplimiento continuo desarrollado por la actora.

Decimoquinto. Que no reconocía y rechazaba por falsos los documentos acompañados a la demanda señalados con los números 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 20, 21 a 27, 40, 41 y 42.

Decimosexto. Que desde el 10 de noviembre de 1945 hasta 3 de agosto de 1951, ni desde esta fecha hasta 18 de mayo de 1953, ni doña María ni su esposo había satisfecho renta o merced por la ocupación del bajo izquierda y cuarto número uno del piso primero de la casa número 25 de la calle de Antonio López, a don Julio Campillo.

Decimoséptimo. Que el Ayuntamiento de Madrid careció siempre de autorización especial y de representación de toda clase del señor Campillo, así como de los anteriores titulares registrales de quienes traía causa, para ejecutar actos o contratos de la naturaleza que fuera, en relación con la casa número 25 de la calle de Antonio López, a cuyas resultas quedaren comprometidos dichos titulares dominicales, que no ratificaron ni convalidaron dichos actos o contratos, que en todo momento impugnarón por nulos e ineficaces.

Decimooctavo. Que el señor Campillo, que se vió privado de la libre disposición de su finca, a lo que tenía derecho, así como a percibir sus rentas, hasta la fecha no había percibido nada, y en cambio había pagado el importe de obligaciones, cargas y gravámenes de todo orden, así como una hipoteca del Banco Hipotecario por

200.000 pesetas, además de tener que pagar las obras de reconstrucción del inmueble para reparar los elevados perjuicios producidos por los ocupantes.

**Décimonoveno.** Que don Pedro Vega Vicente falleció antes del 18 de mayo de 1953, con las consecuencias jurídicas y económicas que tal acontecimiento imponía.

Invocó los fundamentos de derecho que estimó aplicables y suplicó que se dictara sentencia por la que, desestimando los documentos, hechos y fundamentos de derecho de la demanda y estimando los de la contestación, se declarase:

**Primero.** Que era procedente la estimación de la excepción de falta de personalidad de la demandante por carecer del carácter de arrendataria con que reclamaba.

**Segundo.** Que también era procedente y debía estimarse la excepción de falta de personalidad en el demandado por no tener el carácter de arrendador con que se le demandaba.

**Tercero.** Que era procedente se estimase la excepción de cosa juzgada en virtud del contrato transaccional de 3 de agosto de 1951, celebrado entre actora y demandada.

**Cuarto.** Que respecto a los demás extremos en que se basaba la demanda, debían estimarse las demás excepciones opuestas en la contestación, absolviendo al demandado en todos sus partes de las pretensiones de la demandante, reservando el demandado el derecho de ejercitar en su día, si correspondiere, las acciones de carácter penal que procedieren, con las costas:

**RESULTANDO** que con el relacionado escrito de contestación se acompañaron los documentos aludidos en los hechos y entre ellos los siguientes:

Documento número 3.—El aludido en el hecho sexto, cuyo tenor literal es como sigue: «En Madrid a 3 de agosto de 1951. Reunidos doña María García López, mayor de edad, comerciante, casada, con don Pedro Vega Vicente, mayor de edad, asistente a este acto, ambos de esta vecindad, de una parte, y de otra don Luis Arroyo Martínez, mayor de edad, casado, Abogado y vecino de Cartagena.—Intervienen dichas personas en este acto, por su propio derecho por lo que se refiere a doña María García y don Pedro Vega, y este último, además, para otorgar a su esposa la licencia marital precisa para llevar a efecto el otorgamiento que este documento contiene: Don Luis Arroyo interviene como mandatario de don Julio Campillo, a quien representa y en cuyo nombre actúa por estar expresamente autorizado y dicen: Que el matrimonio Vega-García ha venido ocupando el cuarto número uno del piso primero y bajos izquierda de la casa número 25, ahora 23 moderno, de la calle de Antonio López, de Madrid, sin estar expresamente facultados para ello por el legítimo propietario del inmueble don Julio Campillo, quien demandó al señor Vega conjuntamente con varios ocupantes más de dicha finca, utilizando el procedimiento que permite el artículo 41 de la vigente Ley Hipotecaria, ejecución que se encuentra actualmetne en trámite ante el Juzgado número siete de los de Primera Instancia de Madrid y para poner fin a la contienda surgida por estimarlo conveniente para sus intereses, ambas partes acuerdan dar solución a sus diferencias conviniendo expresamente lo siguiente:

**Primero.** Don Pedro Vega Vicente y doña María García López como ocupantes de dos bajos izquierda, entrando, destinados a comercio, y del cuarto número uno del piso primero de la casa número 25, ahora 23, de la calle de Antonio López, de Madrid, reconocen expresamente que no están facultados por don Julio Campillo para efectuar tal ocupación, y, por tanto, don Pedro Vega Vicente, por sí y por el matrimonio con doña María García, en lo que a ésta afecta, se compromete a

allanarse al escrito provocatorio de tal proceso iniciado ante el Juzgado número siete de Primera Instancia de Madrid, reconociendo ampliamente y sin reserva alguna los hechos formulados y documentos acompañados mediante la extensión del correspondiente escrito, que ratificará ante la judicial presencia.

**Segundo.** Don Pedro Vega Vicente y doña María García López dejan anulado y sin efecto cualquier documento anterior que tuvieran autorizado por toda persona que no fuera don Julio Campillo, y en virtud de él se le permitiese ocupar los cuartos expresados que ocupan, así como dejan también anulado o extinguido todo derecho que de tal documento dimanare.—Don Julio Campillo Jiménez, a partir de la fecha de este documento, accede a que el matrimonio Vega-García continúe ocupando los cuartos que ocupan y se deja expresado en la casa de su propiedad hasta el momento en que se verifiquen las obras nuevas que se han de efectuar en el referido inmueble, sin pagar renta alguna.

**Cuarto.** El matrimonio Vega-García se compromete, bien a resistir las obras a realizar en la expresada casa número 25, ahora 23, de la calle de Antonio López, si ello lo permiten, la ejecución de tales obras o bien a desalojar momentáneamente los cuartos que ocupan desde que dichas obras se inicien hasta que las mismas concluyan, en cuya fecha se reintegrarían, en su caso, a los cuartos que ocupan y que se les reservarán en el bien entendido de que en ningún momento el matrimonio Vega-García podrá entorpecer tales obras ni reclamar indemnización alguna por cualquier motivo que derive de expresados traslados o permanencia en la finca.

**Quinto.** El alquiler o precio de arrendamiento que vendrá obligado a satisfacer el matrimonio Vega-García y a cuyo pago se compromete expresamente, será el que asigne a sus respectivos cuartos el servicio de Catastro del Estado el día en que inspeccione la finca a efectos de fijación de rentas para determinación de bases tributarias al terminar las obras que se han de efectuar en mencionada finca:

**Sexto.** El pago del precio del arrendamiento a que se refiere el pacto anterior, se hará efectivo por el matrimonio Vega-García a partir del día en que estén terminadas las obras de los cuartos que ocupa dicho matrimonio por su comercio y viviendas, empezando su ocupación o posibilidad de ella, pues entonces será cuando empezará a devengarse el pago, en cual fecha el señor Campillo extenderá debidamente requisitado el contrato de arrendamiento a favor del matrimonio Vega-García.

**Séptimo.** Los suministros de agua, gas y electricidad serán de la exclusiva cuenta del matrimonio Vega-García desde esta fecha.

**Octavo.** El hecho de allanamiento a que se compromete el matrimonio Vega-García en el procedimiento en trámite no supone obligación de pago de costas por parte de dicho matrimonio, pues la obligación que implica tal allanamiento queda liberada de presente liberándose de tal pago por parte del señor Campillo, en el bienentendido de que la relevación de tal deber se contrae a las costas que hubiera devengado esta parte de don Julio Campillo, pues los gastos de Secretaría, así como los honorarios de Abogado y Procurador, que dicho matrimonio hubiera utilizado para su defensa en su propio beneficio, serán de su exclusiva cuenta y responsabilidad.—Leído este documento por los interesados lo encuentran bien y conforme, aceptándolo en todas sus partes y sus efectos, comprometiéndose a guardarlo y cumplirlo bien y fielmente en prueba de lo que, lo firman en el lugar y fecha expresado en su encabezamiento, por duplicado a un solo efecto...

Documento número 6.—La carta dirigida por el Abogado señor Escalera en

27 de febrero de 1953, a su compañero señor Arroyo Martínez, cuyo contenido es el siguiente: «Acuso recibo de su carta del 24 comunicándome que «mis clientes» tienen preparado todo para marchar desde el mes de diciembre último, y sólo esperaban mi indicación, teniendo en cuenta el recurso de queja contra otros en trámite, para realizar el traslado.—Entre comilla «mis clientes» porque uno de los dirigidos por mí al principio la señora García López, ocupante del local para estanco, única que oponía reparos al cumplimiento de lo convenido o indicado por mí de acuerdo con las justas indicaciones de usted dejó de serlo el 13 de febrero actual, fecha en que un compañero de Madrid, don José Angel Cobán, domiciliado en Jardín de San Federico, 7, me pidió la venia para hacerse cargo de su dirección.—Ignoro cual puede ser en lo sucesivo su postura, pero puedo decirle que protestó siempre de todo y mantenía el criterio de permanecer en el local estanco durante las obras, a lo que yo opuse mi absoluta disconformidad, anunciándole que antes de seguirla en su propósito declinaría su defensa».

**RESULTANDO** que en réplica y dúplica mantuvieron las partes sus respectivas alegaciones y pretensiones:

**RESULTANDO** que recibido el pleito a prueba, se practicó a instancia de la parte actora: la de confesión judicial del demandado don Julio Campillo Jiménez, quien, bajo juramento indecisorio, absolvió las posiciones que le fueron formuladas; documental público, consistente, entre otros, en todos los documentos acompañados al escrito de demanda; documental privado, pericial; de reconocimiento judicial y testifical; y a instancia de la parte demandada se practicó la siguiente prueba: Confesión judicial de la demandante, la que, juramentada en legal forma, absolvió las posiciones que le fueron formuladas; documental público y privado; de reconocimiento judicial; pericial y testifical:

**RESULTANDO** que unidas a los autos las pruebas practicadas y evacuadas por las partes los traslados para conclusiones, el Juez de Primera Instancia número doce de los de esta capital, en 26 de abril de 1955, dictó sentencia desestimando la demanda y estimando las excepciones opuestas por el demandado, absolvió a éste de la misma, sin hacer especial imposición de costas:

**RESULTANDO** que admitida en ambos efectos la apelación que contra la anterior sentencia interpuso la representación de la demandante, se elevaron los autos a la superioridad, ante la que comparecieron las partes, practicándose la prueba pericial propuesta por la apelante; y continuada la sustanciación de la alzada por sus trámites legales, la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de esta capital, en 9 de marzo de 1956, dictó sentencia confirmando la apelada, sin hacer especial imposición de las costas de segunda instancia:

**RESULTANDO** que con depósito de pesetas 3.000, el Procurador don Angel Gutiérrez Barbudo, en nombre de doña María García López, interpuso recurso de casación por infracción de ley, alegando los siguientes motivos:

**Primero.** Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.—Por haber infringido la Sala de instancia los artículos 41 de la Ley Hipotecaria y 524 y 260 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, todos ellos en relación con el artículo cuarto del Código Civil y el principio de derecho «quo nullum est, nullum produxit effectum» (sentencias de esta Sala de 25 de septiembre de 1893, 29 de diciembre del mismo año y 4 de enero de 1892) porque después de reconocer, tanto por haber aceptado el primer considerando de la sentencia del Juzgado, como por consignarlo también en el primer considerando de la sentencia recurrida; que efectivamente

te, la recurrente no fué demandada en los autos de ejecución de acción real del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, soslaya la cuestión planteada de carácter exclusivamente procesal y de orden público, para querer razonar, que «no hay necesidad de estudiar concretamente el problema de la nulidad planteada con relación al precepto del artículo cuarto, párrafo primero, del Código Civil», cuando precisamente esa y únicamente esa es la Ley motivadora de la acción ejercitada. No puede afectar a la recurrente el auto resolutorio del proceso del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, ejecutado materialmente contra ella por el Juzgado número 7 de Madrid, porque no concurrieron los requisitos de legitimación pasiva, o sea la designación como demandada «con precisión o claridad», por lo cual mal pudo notificarse ninguna providencia, auto o sentencia recaída en el proceso y sin que a tenor de la doctrina de esta Sala en sentencia de 15 de junio de 1912, pueda admitirse que las resoluciones judiciales obliguen a los que no sean parte legítima en el juicio, y como no se puede disponer en el proceso del derecho ajeno, es obvio que según sentencia de 20 de octubre de 1954 el hoy recurrido hizo al Juzgado las peticiones conducentes a obtener el lanzamiento de doña María García López, con transgresión legal, no sólo por falta procesal de legitimación pasiva, sino porque en el hecho material del lanzamiento dicha señora exhibió una titularidad que previamente no había sido impugnada ni contradicha y que aunque esa transgresión pasara inadvertida para el Juzgado, ello no implica, aparte de otra índole de responsabilidad, la liberación de culpa del entonces ejecutante, quien, al instar las diligencias citadas, obró de manera culpable, pues en realidad el recurrido, más bien que utilizar su derecho lo infringió abiertamente conculcando los de la parte contraria protegidos por el estado de derecho y causando perjuicios manifiestos a la recurrente, quien para restablecer el orden jurídico perturbado, sentencia de 1 de marzo de 1934, dispone del artículo cuarto del Código Civil, infringido por el Tribunal «a quo», al no aceptarlo, como auxilio del derecho, para remediar las faltas fundamentales o graves cometidas en actos jurídicos o procesales», y como garantía de orden público en el ejercicio de las acciones. La sentencia recurrida va contra todo el sentido individualista de nuestros sistemas procesales y concretamente contra el artículo 41 de la Ley Hipotecaria y por analogía contra los 524 y 260 de la Ley de Ritos que imponen la necesidad de sujeto procesal pasivo. Puede considerarse también que este motivo genérico se funda en defectos de actividad demostrativo de incongruencia del número segundo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con la doctrina de las sentencias de 2 de marzo de 1945, 15 de diciembre de 1943 y 12 de marzo de 1942 entre otras. Según doctrina de esta Sala, el recurso no se concede contra la motivación jurídica (considerandos de la sentencia), sino contra su parte dispositiva, de acuerdo con la declaración general del art. 1.691, en su número primero, de dicha Ley, pero esa doctrina está aclarada por la misma Sala, al afirmar, en aquellas sentencias, que cuando las declaraciones de la motivación sean causales o antecedentes del fallo, el recurso las alcanza.

Segundo. Amparado asimismo en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por tácita aplicación indebida de los arts. 60 y 401 del Código Civil e infracción de los 1.396, 1.381, 1.383 y 1.384, en cuanto tales aplicación indebida e infracción resultan patentes, como cometidas por la Sala de Instancia, ya que su sentencia no tendría otro cauce de viabilidad que la consideración de que un derecho de arrendamiento y un título personal de expendedora de productos monopolizados, tuvieran la consi-

deración de bienes gananciales y no la de propios de la mujer o parafernales. Tan solo para los bienes gananciales es concebible la querida por el quinto considerando de la sentencia recurrida, unidad de la familia en el proceso que entraña la obligada representación en juicio que corresponde al marido sobre la mujer, con la consecuencia de que la recurrente, dice la Sala, vino a quedar unida a la suerte de su marido por la solidaridad derivada de la relación conyugal, en cuanto don Pedro Vega Vicente prestó allanamiento el proceso de ejecución en el que personalmente y al margen de su esposa había sido parte. Pero la Sala no tuvo en cuenta que la recurrente fué ejecutada ya en estado de viudez, sin constancia procesal de ella y al margen de unos derechos personalísimos que exhibió, cuales eran, unos contratos de arrendamiento y un título profesional de expendedora de productos monopolizados que le fué otorgado como continuación y causa de sus mayores, y que por derechos y por personas, pudieran ser acaso fuente de gananciales, pero en sí carentes de tal naturaleza, única que hubiera autorizado a su difunto esposo, como administrador legal, pero disponer de ellos en juicio sin el consentimiento o en contra de su esposo. Tales derechos tendrían por analogía más afinidad con la consideración de «bienes propios de un cónyuge» del artículo 1.396 del Código Civil, o con los parafernales del 1.381, de los que conserva el dominio la mujer, según el 1.382 y sobre los que el marido no podría haber ejercitado acciones de ninguna clase sin intervención o consentimiento de la mujer, artículo 1.383, y en los que según el 1.384 corresponde la administración a la esposa, con la doctrina de esta Sala en sentencia de 5 de julio de 1904. Por ello y al no haber tenido en cuenta la Sala los anteriores preceptos, se decía anteriormente que han resultado infringidos por no aplicación, y que no tuvo en cuenta que la acción del artículo 41 de la Ley Hipotecaria lo fué contra don Pedro Vega Vicente, no contra doña María García López, sobre cuyos derechos y bienes hace recaer las consecuencias del proceso del Juzgado número 7, con la relevancia de que por otras restantes señoras accionadas en su condición de casadas se tuvo buen cuidado de consignar la asistencia marital de sus respectivos esposos, y si don Pedro Vega Vicente no fué demandado como representante legal de su esposa, ni ésta aparece en el proceso asistida o con licencia marital, no podían afectarle las consecuencias de una litis a la que fué ajena, teniendo en cuenta que la legal representación en juicio de la mujer por el marido, no se supone ni es tácita, sino que tiene que ser expresa, y la mujer no queda obligada a las consecuencias de los actos del esposo, sino cuando concurre tal representación. Lo contrario va contra el orden jurídico y la más elemental defensa de la mujer. De aceptarse la tesis de la Sala habría que llegar a la conclusión de que el marido siempre obliga a la mujer y por todos sus actos, incluso cuando actúa personalmente y por sí.

Tercero. Amparado también en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que al margen de la nulidad de actuaciones que se accionaba, la Sala, prescindiendo de tal problema, falló valorando y juzgando desde el punto de vista del derecho sustantivo, con omisión del problema procesal, sobre un documento extraprocesal a todas luces inválido, con lo que ha infringido o aplicado indebidamente los artículos que se mencionarán, sobre validez de las relaciones contractuales. Este motivo se aduce como supletorio, en cuanto si prosperan los dos primeros, la situación resultante será que los preceptos que en ellos se invocan retrotraen el orden jurídico a la situación que tenía la recurrente en el momento de su lanzamiento de los locales que ocupaban. En el quinto considerando

reconoce como transacción el convenio de 3 de agosto de 1951, en contradicción con el reconocimiento que a seguido hace, de que la recurrente no fué demandada en el proceso de acción real del artículo 41 de la Ley Hipotecaria y que por tanto estaba al margen del mismo. Al considerar el Tribunal «a quo» sobre el convenio pretendida transacción de 3 de agosto de 1951, no conocido ni ratificado por tanto en los autos determinantes de la ejecución contra el recurrente, infringe diversos preceptos. La Sala de Instancia no podía, como lo hace, hablar de la virtualidad de un convenio que, en definitiva, también reconocía a la recurrente un derecho o reserva de arrendamiento una vez finalizadas las obras de la finca, derecho que si admitía el convenio, debió también recoger, en cuanto ha resultado probado en los autos que no fué respetado por el propietario, ya que una vez vacíos los locales, con la mayor premura los otorgó en arrendamiento a un tercero, queriendo así imposibilitar el retorno de doña María García López. Por ello, el Tribunal «a quo» infringió el artículo 1.256 del Código Civil al dar una interpretación parcial al documento, con omisión de su carácter recíproco, y reconocer su validez, dejada al exclusivo arbitrio de don Julio Campillo, olvidando además que éste se había obligado, y omitió el cumplimiento, a la real iniciación de unas obras cuya necesidad tenía que probar; a la concesión de una opción a doña María García para resistirlas, y a la integración de los locales a su terminación. En la sentencia recurrida se ha infringido además el artículo 1.816 del Código Civil, y se han aplicado indebidamente los 1.809 y siguientes, en cuanto considera el convenio como transacción y le atribuye una operancia de que carece, porque aún en el supuesto de que fuera tal transacción, no sería de índole judicial, y según el precepto infringido únicamente la judicial es la que posibilitaría la vía de apremio, con la interpretación de esta Sala, sentencia de 23 de noviembre de 1911, de que «la ejecución de la transacción hecha en documento privado, acerca de puntos resueltos por sentencia, ha de pedirse en el juicio correspondiente, donde deberá declararse su eficacia». Asimismo, la sentencia de 21 de abril de 1941, «requiere la incorporación del documento al proceso iniciado, único medio de poder impetrar de los Tribunales el cumplimiento por vía de ejecución procesal». Y la resultancia de los autos acredita plenamente que el convenio no surtió efecto procesal en el juicio determinante del lanzamiento de la recurrente. En la sentencia recurrida se aplican indebidamente los artículos 1.261 y 1.265 del Código Civil, porque la Sala, reconoce la validez de un convenio en el que, según se ha demostrado en los autos, no concurren los requisitos esenciales para su validez, ya que uno de los otorgantes, el Letrado del recurrido, no acreditó la representación que ostentaba, no pudiendo por tanto contratar a nombre ajeno, según el artículo 1.259, también infringió; además, medió ausencia de voluntad y por tanto vicio del consentimiento de la recurrente, cuando por indicación de su Letrado fué llevada al convenio, no obstante su protesta «de siempre», según prueba incorporada a los autos por el recurrido, con carta de dicho Letrado, quien en la misma se atribuye la paternidad del documento. Al admitirse por el Tribunal inferior el primer considerando del Juzgado, en el sentido de que una vez ejecutada y lanzada la recurrente, ya no puede ser restituida en la posesión, porque resulta que carece de la condición de tal arrendataria, se infringe el artículo 446 del Código Civil y todo el sistema posesorio, de orden público, con lo que la Sala prescinde de apreciar que la protección posesoria nace esencialmente del hecho de la posesión, y que nadie, incluso el que la ostenta de mala fe, puede ser privado de ella, otorgándole el amparo o restitución

en caso de arbitrario despojo. Todo ello sin perjuicio de que el recurrido hubiera podido someter a contradicción en juicio declarativo los reales o supuestos títulos en virtud de los cuales la recurrente ocupaba los locales.

Cuarto. Amparado en el número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por incidir la Sala en los siguientes errores de hecho y de derecho que demuestran su equivocación.

a) Error de derecho.—El Tribunal «a quo» acepta íntegramente los considerandos de la sentencia del Juzgado y además, ratificándolo en el primero de la recurrida, soslaya la materia básica de reintegración posesoria nervio de la litis, con consecuencia de nulidad, trastrocando la entidad de los conceptos que, mediante los apartados a) y b), figuraban como peditivos en el escrito de demanda, porque la importancia de los mismos está en relación, no sólo de su entidad conceptual, sino del orden con que se expresan mediante apartados. Y si en el apartado a) se postula una nulidad de actuaciones con todas las consecuencias que ello entraña, la Sala incide en error de derecho al pronunciarse en el sentido de que «no precisaba estudiar concretamente el problema de nulidad planteado en relación con el artículo cuarto del Código Civil, porque en el apartado b) la recurrente pedía que la restitución posesoria se hiciera a condición de arrendataria». Pero este apartado b) se hacía a mayor abundamiento, y porque tal condición de arrendataria, no contradicha en el procedimiento en que sin ser parte fué lanzada, lo hizo valer en el momento de la ejecución para tratar de enervarla mediante la exhibición de sus contratos locativos. De esa manera se alude por la Sala la materia básica y obligada de la litis para interferir un hecho nuevo y ajeno a la pedida nulidad, o sea si la recurrente es o no arrendataria y en el caso de que lo fuera si perdió o no su derecho en el momento de la ejecución.

b) Error de hecho.—Partiendo de la involuación referida en el apartado anterior, la Sala de la Audiencia sienta afirmaciones evidentemente erróneas. Dice en el considerando tercero que ausente el propietario y puesta la finca a su disposición, fué entregada por la Dirección General de Regiones Devastadas al Ayuntamiento de esta capital «tan sólo a título de administración, con el compromiso de ponerla a disposición del dueño a los efectos consiguientes y sin que las ocupaciones que autorizara implicaran para los cesionarios condición de arrendatarios». Aquí está el error de la Sala, si no implicaban esa condición, mucho menos el hecho material de la ocupación podía significar el privar de la condición de arrendatario a quien anteriormente lo fuere, incluso aunque lo declararan los Organismos competentes. La Sala no ha tenido en cuenta el documento auténtico expedido por la Dirección General de Regiones Devastadas, en el cual se autoriza «la ocupación de doña María García López, por tener contrato anterior», documento auténtico y público con arreglo a los artículos 1.216 y 1.218 del Código Civil. Es decir, se sostiene que doña María García perdió su condición de arrendataria porque al reintegrarse a los locales desués de la Guerra de Liberación de 1936, aceptó tal reintegración a título de ocupación provisional, y sin otorgamiento de la condición de arrendataria. Pero olvida que doña María García hubo de dejar sus locales no por propia voluntad, sino por fuerza mayor, en virtud de evacuación decretada por las autoridades, por encontrarse el inmueble en zona de fuego, y que cuando ausente, el propietario recabó la efectividad de sus derechos, hubo de hacerlo ante los Organismos oficiales que administraban la casa, viéndose obligada a aceptar la fórmula general con que se autorizaban las ocupaciones, sin que ello pueda suponer la resolución de relaciones

contractuales con el propietario. Tal es el espíritu de la Ley de 9 de junio de 1939, omitida en su aplicación por la Audiencia y cuya Ley reconoce los contratos anteriores incluso eximiendo de la obligación de pago de rentas en determinadas condiciones.

c) Error de hecho.—Referido a los considerandos sexto y séptimo de la sentencia recurrida, ya que en relación a una carta incorporada a los autos, el Tribunal «a quo» confunde un forzado allanamiento al convenio, que nada tiene que ver, como se quiere, con un allanamiento a los autos del Juzgado número 7, y se quiere hacer constar lo que no consta, cuales que la recurrente se declaró parte en el litigio que sostuvo su esposo con don Julio Campillo. La carta obrante en autos se limita a invocar por doña María García el compromiso adquirido por el propietario de admitir la permanencia en los locales en tanto se acreditara la necesidad de realización de obras. No es aceptable la sutileza del considerando séptimo, que se refiere «a la ratificación que había de tener lugar ante la judicial presencia de lo convenido», sutileza que entraña error «de facto», porque la redacción de la cláusula primera del convenio contiene términos de futuro, «dice «mediante la extensión del correspondiente escrito que ratificaron»; es decir, los dos cónyuges, «ante la judicial presencia», por lo que cae por su base el razonamiento del Tribunal «a quo» de esa ratificación se refiere al escrito de allanamiento que con anterioridad tenía presentado, tiempo pretérito, en el Juzgado número 7 don Pedro Vega Vicente, pero además a título suyo, exclusivo y personal:

RESULTANDO que admitido el recurso se instruyeron las partes, solicitándose por la recurrente, por otrosí de su escrito de instrucción, que se reclamaran de la Audiencia determinados documentos obrantes en los autos, a lo que accedió la Sala sólo en cuanto a cuatro de los solicitados, que son los siguientes: Documentos números tres y cuatro incorporados al escrito de demanda, contratos de inquilinato de los locales objeto de la litis; documento número 25, autorización expedida por la Dirección General de Regiones Devastadas a doña María García López para ocupar los locales por tener contrato anterior; y documento número 29, cédula del Juzgado número 7 de notificación a don Pedro Vega Vicente del auto dictado por el mismo en el proceso de ejecución de acción real:

RESULTANDO que recibidos dichos documentos en este Tribunal Supremo e instruidas las partes, de ellos, se declararon conclusos los autos, mandándose traerlos a la vista, con las citaciones correspondientes, previa formación de nota:

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Antonio de Vicente-Tutor y de Guébenuz:

CONSIDERANDO que el primer motivo del recurso, que el propio recurrente califica de fundamental y básico, tendente a neutralizar la denegación que la sentencia impugnada hace a la petición de que se declare la nulidad del procedimiento especial del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, que aparece enmarcado en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento y se formula por infracción de citado artículo 41 y de los 524 y 260 de la Ley ritual y cuarto del Código Civil, no puede prosperar en cuanto no se hace constar el concepto en que se consideran infringidos citados preceptos legales, como exige el 1.720 de citada Ley procesal y viene corroborando la constante y reiterada jurisprudencia de esta Sala; sin que tampoco pueda entrarse en el examen del último inciso de este mismo primer motivo, tachando de incongruente el fallo recurrido, amparándose en el número segundo de citado 1.692, conforme también al párrafo segundo del referido 1.720, que vea la acumulación en un mismo motivo de varios fundamentos del recurso:

CONSIDERANDO que el segundo motivo del recurso, también encauzado procesalmente por el número primero del 1.692 y que denuncia la táctica aplicación indebida de los artículos 69 y 1.401 del Código Civil y la infracción de los 1.396, 1.381, 1.383 y 1.384 del mismo Cuerpo legal; no puede prosperar en cuanto a este segundo grupo de preceptos al no constar el concepto en que se reputa infringidos, por las propias razones consignadas en el fundamento precedente; pero aun cuando así no fuere, adoptando un concepto amplio de interpretación y les fuera atribuido el de aplicación indebida apuntado para los dos artículos primeramente citados, también decaería, puesto que se fundamenta en que tanto el nombramiento de expendedora de tabacos a favor de la recurrente, como la titularidad a su nombre del contrato de arrendamiento de los locales litigiosos, tienen carácter personalísimo y deben ser conceptuados como bienes parafernales o bienes propios, sin que el marido pueda disponer o litigar sobre ellos sin autorización de la mujer, por lo que ésta no quedó afectada por el allanamiento de su marido al proceso del artículo 41, ni tampoco por la resolución que en él recayó; siendo así que del estudio de lo actuado se desprende en forma inequívoca que nadie ha atacado el nombramiento de expendedora de tabacos y que por el contenido del documento de 3 de agosto de 1951, aportado a los autos y reconocido en confesión judicial por la recurrente, ésta manifestó su conformidad al allanamiento de su marido en citado procedimiento especial y renunció, en las condiciones que en el mismo constan, el título anterior arrendatario de tales locales:

CONSIDERANDO que el tercer motivo del recurso, también amparado en el número primero del 1.692, se conceptúa por la recurrente como supletorio de los anteriores, pasando por tanto a ser principal al rechazarse aquéllos y se fundamenta en la impugnación del contrato citado de 3 de agosto de 1951 por diversas causas: Primero, aplicación indebida del 1.256 del Código Civil, se basa en el incumplimiento por el propietario recurrido de su obligación de terminadas las obras de reconstrucción o reparación del inmueble, poner a su disposición locales análogos a los que venía disfrutando en arrendamiento y también la obligación de permitirle seguir ocupando los locales durante las obras, soportando sus consecuencias; que no puede prosperar en cuanto existe en autos informe de ser precisa la desocupación de los locales para realizar las obras y no haberse terminado éstas o, por lo menos, no aparece probado en el litigio, sin perjuicio, claro está, del derecho que pueda asistir a la señora García López para recobrar la posesión arrendatada de los locales cuando finalicen las obras en las condiciones pactadas en el convenio de 3 de agosto citado y sobre cuyo extremo no cabe pronunciarse al presente por no existir pedimento directo sobre ello en el juicio; segundo, el mismo defecto en relación al artículo 1.809 y doctrina de esta Sala contenida en sentencia de 23 de noviembre de 1911 y en que pretende basar la ineficacia del contrato en cuestión, por no haber sido ratificado judicialmente, que también es improsperable en tanto en cuanto exigen la ratificación judicial en las transacciones sobre puntos resueltos por sentencia y es claro que el allanamiento a la demanda de referencia lo fué antes de ser resuelto el proceso; tercero, también aplicación indebida de los artículos 1.261 y 1.265 del Código Civil, basado en la nulidad e ineficacia del mismo contrato estudiado por no haber acreditado el firmante por parte del propietario la representación de éste para hacerlo y por haber prestado su consentimiento la recurrente con error e intimidación y contener la estipulación cláusulas oscuras, doloamente articuladas por el recurrido, sin que ninguno de tales motivos pueda prosperar, puesto que el recurrido ha ratifica-

do reiteradamente y en el pleito la actuación de su representante en el convenio y no se ha probado en el juicio, ni el error, ni la intimidación, ni el dolo en la redacción del documento, que en todo caso derivarían de afirmaciones de hecho de la sentencia, que sólo serían combatibles por el número séptimo del 1.692 y nunca por el número primero en que se hace; y, por último, cuarta, la misma infracción respecto del artículo 446 de la misma Ley sustantiva civil, basada en que el lanzamiento de los locales de que fué objeto por mandamiento judicial no significó pérdida de la posesión arrendaticia que tenía, al derivarse de un procedimiento nulo y como quiera que queda anteriormente razonado que el allanamiento a demanda fué válido al estar autorizado y consentido por la recurrente en el convenio de 3 de agosto citado; procede desestimar totalmente el motivo estudiado:

**CONSIDERANDO** que el cuarto y último motivo del recurso, al amparo del número séptimo del 1.692, se sustenta en tres causas diferentes: en la señalada con la letra A), se denuncia el error de derecho en la apreciación de las pruebas por la sentencia recurrida, sin citar como infringido ningún precepto legal de valoración de prueba y no puede prosperar; el señalado con la letra B), denuncia error de hecho en la misma apreciación, señalando como documento auténtico que acredita el error el oficio de la Dirección General de Regiones Devastadas por la que se autoriza a la recurrente para ocupar los locales por tener contrato anterior, que debe desestimarse con sólo tener en cuenta que dicho oficio tiene fecha 7 de diciembre de 1939 y con posterioridad, en 3 de agosto de 1951, se otorgó el convenio tantas veces citado, por el que se regulan las relaciones entre las partes en relación a la posesión arrendaticia de los locales; y en cuanto al señalado con la letra C), también por error de hecho al entender la recurrente que la sentencia confunde los conceptos de allanamiento al convenio con el de allanamiento a los autos, cuando la realidad es que el allanamiento a los autos fué una consecuencia de lo expresamente convenido, prestado por el marido por sí y en representación de los derechos de su mujer que se le concedió en el contrato y ratificado ante la judicial presencia también conforme a lo pactado, sin que se conviniere, como ahora se sostiene, la ratificación de la mujer; y sin que nada obste a todo ello lo manifestado por la recurrente en una carta, que no cabe reputar de documento auténtico, sobre su deseo de seguir ocupando los locales hasta la realización de las obras, pues nada más significa todo el contenido de este motivo que pretender sustituir con el criterio del recurrente el siempre más objetivo del Juzgador basado en la apreciación conjunta de las pruebas, como hace constar en su resolución, y procede desestimar este último motivo y con él el recurso con todas sus legales consecuencias:

**FALLAMOS** que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por infracción de Ley interpuesto a nombre de doña María García López contra la sentencia dictada por la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de esta capital, con fecha 9 de marzo de 1956, en los presente autos; condenamos a dicho recurrente al pago de las costas causadas en este Tribunal Supremo y a la pérdida del depósito constituido, al que se dará el destino legal; y remitase a la expresada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución del apuntamiento y documentos 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.—Acacio Charrín y Martín-Veña.—Pablo Murga.—Francisco Eyré Varela.—

Francisco Bonet Ramón.—Antonio de V. Tutor (rubricados).

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Antonio de Vicente-Tutor y de Guelbenzu, Magistrado de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo. Ponente en estos autos, celebrando audiencia pública la misma en el día de su fecha, de que certifico.—Ramón Morales (rubricado).

## AUDIENCIAS TERRITORIALES

### MADRID

El Presidente de la Junta de Expurgo de la Audiencia Territorial de Madrid hace saber que en sesiones celebradas los días 22 y 25 de febrero último y 8 del actual, fueron declarados inútiles por la expresada Junta documentos y legajos terminados en años anteriores a 1929 que obran archivados en esta Audiencia y cuya declaración de inutilidad ha sido aprobada por la Sala de Gobierno de la misma.

Lo que se hace público para conocimiento de los que pudieran ser interesados, con significación de que las relaciones de documentos declarados inútiles se hallan a disposición en la Secretaría de esta Junta, y de que podrán recurrir dentro de los quince días siguientes a la publicación de este anuncio ante la Sala de Gobierno de esta Audiencia.

Madrid, 22 de marzo de 1961.—1.427.

## JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

### BARCELONA

En virtud de lo dispuesto por el señor Juez de Primera Instancia número 17 de esta ciudad, en providencia de 18 del actual, dictada en los autos de procedimiento sumario hipotecario que sigue el Procurador don Daniel Frauca Bayle, en nombre y representación de don Silvestre Bonino Barberis contra don Ricardo Sarret y Ramonet, por el presente se saca a la venta en pública subasta por segunda vez, término de veinte días y con rebaja del 25 por 100 del precio fijado al efecto en la escritura base del procedimiento, que fué la cantidad de un millón seiscientos mil pesetas, la finca siguiente, hipotecada en dicha escritura de debitorio:

Casa sita en esta ciudad, calle de Aribau, señalada con el número 129, compuesta de bajos y seis pisos altos, cubierta de terrado, mide 10 metros de ancho por 19,70 metros largo, formando una superficie de 197 metros, equivalentes a 5.214,59 palmos cuadrados, y linda: Por delante con dicha calle Aribau; por la izquierda entrando, con don Alejandro, don Ildefonso y don José María Serraclara y Costa, doña Catalina Berta y Cusi y don Carlos Serraclara y Hubert o sus sucesores; por la derecha, con los de don Manuel Francitorra y Arenas, y por el fondo, con don Francisco Iglesias o sucesores. Inscrita en el Registro de la Propiedad número 4, antes del Norte, de esta ciudad, tomo 620, antes 1.437, libro 470 de Gracia, folio 126 vuelto, finca número 7.287, inscripción 14.ª

Se ha señalado para el acto del remate de la anterior finca, que tendrá lugar en la Sala Audiencia de dicho Juzgado de Primera Instancia número 17, sito en la planta baja del Palacio de Justicia, ala derecha, primer patio, el día 8 de mayo próximo y hora de las doce; previniéndose a los licitadores:

Primero. Que los documentos de autos, con la certificación de cargas del Registro de la Propiedad, estarán de manifiesto en la Secretaría del infrascrito, a disposición de los que quieran tomar parte en la subasta y hasta una hora antes de la señalada para la celebración de la misma; entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación, y que

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

Segundo. Que con excepción del acreedor instante, todos los postores que deseen tomar parte en la subasta deberán consignar previamente en la Caja General de Depósitos (Delegación de Hacienda de esta provincia) o en la Mesa del Juzgado una cantidad igual, por lo menos, al 10 por 100 de la que sirve de tipo para la subasta, sin cuyo requisito no serán admitidos devolviéndose la cantidad consignada a los postores seguidamente de terminado el acto del remate, excepción hecha de la correspondiente al mejor postor, que quedará en garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de la venta.

Tercero. Que el tipo de subasta es la suma de un millón doscientas mil pesetas, 75 por 100 de la en que las partes tasaron la finca, y no se admitirá postura inferior a dicho tipo.

Cuarto. Que una vez aprobado el remate, se le hará saber al adquirente, para que dentro del plazo de ocho días, contados desde la notificación, consigne la diferencia entre lo depositado para tomar parte en la subasta y el total precio del remate.

Quinto. Que los gastos de subasta, otorgamiento, en su caso, de escritura y demás, hasta la entrega de los bienes al rematante, serán a cargo del mismo, así como el pago del Impuesto de Derechos Reales.

Barcelona, 21 de marzo de 1961.—El Secretario, Aurelio Velasco.—1.388.

### MADRID

#### Rectificación

Padecido error, por omisión, en el anuncio del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 9 de los de Madrid, publicado con el número 1.743 en el «Boletín Oficial del Estado» del día 22 de marzo de 1961, página 4439, se subsana dicha omisión haciendo constar que el Juzgado a que se refiere el mencionado anuncio es el número 9.

### MANRESA

En este Juzgado de Primera Instancia de Manresa, y a solicitud de doña Milagros Soldevila Genesca, se tramita expediente de declaración de fallecimiento de don Juan Soldevila Vilaseca, mayor de edad, vecino que fué de Artes, en este Partido judicial, casado con doña Josefa Genesca Sala.

Lo que se hace público para general conocimiento, de acuerdo a lo prevenido en el artículo 2.042 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Manresa, 28 de febrero de 1961.—El Juez (ilegible).—El Secretario judicial, P. Montes.—982. y 2.ª 27-3-1961

### SANTIAGO

El Ilmo. Sr. D. Manuel Landeiro Piñeiro, Magistrado, Juez de Primera Instancia de la ciudad y partido de Santiago.

Hace público: Que en este Juzgado se promovió por don José Suárez García, vecino de esta ciudad, expediente sobre declaración de fallecimiento de su padre don José Suárez Pascual, hijo de Lorenzo y Dolores, natural de esta ciudad, donde nació el 5 de diciembre de 1889 y se ausentó para América alrededor del año 1925, sin que se tenga noticia del mismo desde el de 1942, cuyo expediente fué admitido a trámite por providencia de esta fecha.

Santiago, 27 de diciembre de 1960.—El Juez, Manuel Landeiro Piñeiro.—1.313. y 2.ª 27-3-1961