

## IV. Administración de Justicia

### TRIBUNAL SUPREMO

#### SALA PRIMERA

##### Sentencias

En la villa de Madrid a 21 de noviembre de 1960; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Gijón, y en grado de apelación, ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Oviedo, por don Saturnino Bernedo Caso, mayor de edad casado, propietario y vecino de El Píson, en Somio (Gijón), con doña Carmen Sirgo Fernández, mayor de edad, asistida de su esposo; doña María López Villabrille, mayor de edad, soltera, comerciante, y doña Angeles Menéndez, también mayor de edad, viuda, sus labores, y todos vecinos de Gijón, 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 Corujo López Villamil y dirigida por el Letrado don Angel Segura Ferns; habiendo comparecido ante esta Sala la parte demandada y recurrida representada, en concepto de pobre, por el Procurador don Francisco Montesión López y dirigida por el Letrado don Marcelino Piñel:

RESULTANDO que por el Procurador don Manuel Pinilla Gutiérrez, en nombre de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana, de la Comarca de Gijón, representando al asociado don Saturnino Bernedo Caso, y mediante escritura de fecha 3 de enero de 1959, que por reparto correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Gijón, se dedujo demanda contra don Octavio Suárez, doña María López Villabrille, doña Angeles García Méndez y doña Carmen Sirgo Fernández sobre resolución de contrato de arrendamiento, y cuya demanda basó en los siguientes hechos:

Primero. Que el actor es propietario de la casa número 15—antes 43—de la calle de Molino, de Gijón; siendo los demandados los inquilinos del local de negocio y viviendas sitas en el inmueble, pagando la renta mensual de 117 pesetas con 50 céntimos don Octavio Suárez, 113 pesetas con 15 céntimos doña María López, 58 pesetas con 15 céntimos doña Angeles García y 69 pesetas doña Carmen Sirgo.

Segundo. Que el 21 de enero de 1952 se inició expediente contradictorio de declaración de ruina incipiente ante el Ayuntamiento por el dueño del vetusto edificio, al que se adjuntaba certificación del Arquitecto don Mariano Martín de la Viña, en la que se dictaminaba dicha ruina; siendo citados al tiempo de su iniciación todos los inquilinos de la casa. Después de seguidos los trámites de rigor, recayó acuerdo municipal declarando la ruina incipiente parcial.

Tercero. Que por los inquilinos se pidió aclaración del expresado acuerdo, respecto al significado o alcance de la palabra «parcial», por si éste se refería a que una parte del edificio estaba en ruina incipiente y otra no, o si con ello se quería decir que la ruina no alcanzaba el 50 por 100 en su valoración de estado de descomposición, y en este último supuesto poder quedar—según ellos—tranquilos al no existir la ruina. Que el Ayuntamiento previo informe del Perito tercero, contestó que la ruina no alcanzaba al 50 por 100; con

lo cual se aquietaron los inquilinos y se hizo firme la resolución municipal.

Cuarto. Que con fecha 27 de septiembre de 1958 se presentó demanda ante el Juzgado Municipal, cuyos hechos son idénticos—salvo lo del local de negocio—a los ahora nuevamente expuestos y en cuyos autos recayó sentencia, en la que, sin entrar en el fondo del asunto, se estimó la excepción adversa de incompetencia de jurisdicción; que de contrario se presentó como testigo al Perito tercero aludido antes, el Arquitecto don Antonio Roibas de Inza, quien declaró:

a) Ser «más cierto que, independientemente del grado de la ruina, el testigo entendió que en el inmueble en cuestión existía ésta, ya que si no, no hubiera empleado dicha palabra en su dictamen, confirmando el del Arquitecto municipal señor Muñiz (recurrido entonces por los ahora demandados), de que existía ruina incipiente parcial».

b) Ser «más cierto que el indicado edificio, si bien no amenaza ruina inminente, se halla en estado de ruina incipiente, como el propio testigo dictaminó al observar que parte de los elementos de que se compone se encuentran en tal estado, es decir, que la ruina afecta a distintas partes del total conjunto del vetusto inmueble» (documento 5). Que con ello cae por su base la tesis pretendida por los demandados en su forzada defensa, razón por la que señala expresamente a efectos de prueba el repetido expediente de ruina que obra en el Ayuntamiento y el juicio de cognición aludido del Juzgado Municipal número 1. — Invocó los fundamentos de derecho que estimó aplicables al caso y terminó suplicando se dictase sentencia declarando que la casa número 15 de la calle del Molino, de Gijón, ha sido declarada en ruina, acordada por resolución que no dé lugar a recurso, y en expediente contradictorio tramitado ante la autoridad municipal, en el cual fueren citados al tiempo de su iniciación todos los inquilinos y arrendatarios, los ahora demandados, y, en su consecuencia, condenarles al desalojo y resolución de los contratos de arrendamiento urbano respectivos del inmueble ruinoso, apercibiéndoles, en su caso, de lanzamiento e imposición de costas:

RESULTANDO que admitida la demanda y emplazados los demandados, compareció en los autos el Procurador don Eduard Castro Solares, representando a don Octavio Suárez Fernández, y mediante escrito de fecha 13 de enero de 1959 se allanó a la demanda por estimar ciertos los hechos y fundamentos de la misma, y por el Procurador don Julio Carró Arbez, en nombre de doña María López Villabrille, doña Carmen Sirgo Fernández y doña Angeles García Menéndez, mediante escrito de fecha 13 de enero del mismo año, se contestó a la referida demanda, en base a los siguientes hechos:

Primero. Que no es exacto tal y como aparece redactado. La casa señalada con el número 15 de la calle del Molino no es realmente una casa, sino dos, ya que se encuentra materialmente dividida en derecha e izquierda. La de la derecha fué adquirida por don Saturnino mediante el título que se acompaña al número 1 de la demanda. Está compuesta de planta baja y piso alto, ambos destinados a vivienda y arrendados a los demandados don Octavio Suárez, el bajo, y a doña Angeles García Menéndez la planta alta. Que la casa de la mano izquierda la compró el

actor mediante el título que se acompaña al número 2, y está también compuesta de planta baja y piso alto, figurando arrendado el bajo para local de negocio y vivienda a la demandada doña María López Villabrille, y la planta alta, para vivienda exclusivamente, a doña Carmen Sirgo; que con esta aclaración acepta el correlativo, en cuanto a la coincidencia con los nombres de los arrendatarios y renta que satisfacen.

Segundo. Que nada opone a la veracidad del expediente contradictorio seguido ante el Ayuntamiento de Gijón, a instancia del ahora actor, pretendiendo la declaración de ruina del edificio, compuesto por aquéllas dos partes; pero resulta preciso complementar este correlativo con los siguientes datos, dada su relevancia: Don Saturnino Bernedo Caso, que como es natural, tratará de extraer el mayor rendimiento posible a su propiedad pensó, sin duda alguna, en una fórmula para declarar en ruina el inmueble y poder lanzar a los arrendatarios sin ulteriores complicaciones. Este fin no le arredra ni el procedimiento utilizado, ni el incumplimiento de su palabra; se refiere al procedimiento de que hace uso, porque palpable está en el expediente tramitado ante el Ayuntamiento y en los dictámenes que extendieron los respectivos Arquitectos que sólo el abandono del propietario, incumpliendo sus deberes, ha sido el que causó una situación como aquélla, a la que intenta acogerse: incipiente ruina. Pero no en la mano izquierda, sino en la derecha. Que por ello, y mientras fué propietario exclusivo de la mano derecha, ni arregló o mandó arreglar las goteras, ni hizo absolutamente nada para evitar el daño que las mismas causaban en aquel sector. Que más tarde, y al adquirir la mitad izquierda del inmueble, no se le ocurre mejor cosa que comprender este sector o mano en el expediente administrativo de ruina, porque si pasa como una sola finca, la iniciación en la derecha alcanzará también a la parte izquierda. Pero ello no le era dable, ni lo es, ya que de los mismos títulos adquiridos, digo adquisitivos aportados con la demanda, puede verse que se está ante una dualidad de fincas, y no conoce ningún otro título por el que aparezcan ambas agrupadas. Decía también que incumple su palabra, porque don Saturnino, que es primo de la demandada doña Carmen Sirgo, prometió cuando éste la vendió la casa, a medio de la escritura acompañada bajo el número 2 a la demanda, que jamás haría cosa alguna tendente a desalojarla, siendo esa la razón por lo que se le vendió el inmueble. Que es cierto que la resolución recaída en el expediente aludido declara la ruina incipiente parcial. Que esta declaración está erróneamente interpretada, ya que por si sola hace inviable la acción resolutoria. Que aun cuando ya se lo decía en el litigio anterior va a repetir que no se está ante los supuestos de ruina que contempla la Ley de Arrendamientos Urbanos, y la jurisprudencia como causa de resolución arrendaticia. Incipiente parcial quiere decir que se inicia en parte. Un edificio está, por este medio, en incipiente ruina parcial desde el mismo momento en que se termina de construir. Unas tejas rotas, unos canalones, unos simples cristales destruidos ocasionan la calificación de incipiente y parcial ruina. Por lo tanto, calificar de ello al inmueble es no decir nada. Que esta conclusión se halla confirmada por el mismo Perito tercero

señor Roibás, que al informar al Ayuntamiento sobre este caso dice: «La edificación se encuentra en estado satisfactorio, no encontrándose en ella grietas, fisuras ni deterioros anormales. Se aprecian deficiencias, consistentes en falta de tablas en el cerramiento de las galerías posteriores. Se halla en descubierto parte del tilado que comprende el techo de una de las buhardillas. Asimismo existen goteras debidas al deficiente estado de la cubrición de teja, susceptible de fácil corrección. Todos los elementos resistentes y los de enlace se encuentran en estado satisfactorio, y es asimismo normal el estado de conservación de las viviendas. Calificado su estado de ruina incipiente parcial que se puede reparar fácilmente, evitándose así un posible progreso. Y con esta misma calificación fué resuelto el expediente por el Ayuntamiento de Gijón. Más tarde se aclaró la misma a instancia de la demandada María López, que solicitaba información sobre si alcanzaba aquélla o no al 50 por 100; y, finalmente, el mismo Perito tercero declaró ante el Juzgado inferior que esa incipiente ruina parcial no alcanzaba ni con mucho al referido 50 por 100. Que el Arquitecto señor Alvarez Hevia y el mismo del actor, señor Marin no ven daños en los sectores principales de la edificación. Cree, por tanto, haber justificado que en ningún supuesto puede el actor ampararse en la resolución municipal para ejercitar la acción resolutoria, ya que en el presente caso justifica cómo la misma no tiene trascendencia ni puede ser motivadora de una acción tan grave como la resolutoria. En los fundamentos de derecho alegó la excepción de incompetencia de jurisdicción, y después de invocar aquellos que estimó de pertinentes en orden a la contestación, terminó suplicando se dictase sentencia desestimando la demanda por incompetencia de jurisdicción, acumulación indebida de acciones e inadecuación de procedimiento, o por los demás razonamientos expuestos en la contestación, absolviendo a los demandados, con costas a la parte actora. Por medio de otrosí interesó el recibimiento a prueba: RESULTANDO que recibió el pleito a prueba se practicó, a instancia de la parte actora, la de confesión judicial y documental; y a instancia de la parte demandada, las de confesión judicial y documental:

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas, el Juez de Primera Instancia número 2 de los de Gijón dictó sentencia, con fecha 30 de abril de 1959, por la que, desestimando las acciones ejercitadas en la demanda, declaró no haber lugar a decretar el desahucio de los demandados respecto del local de autos, condenando al actor al pago de las costas:

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 Oviedo dictó sentencia, con fecha 7 de julio de 1959, por la que desestimando la excepción de incompetencia propuesta, y entrando en el fondo del asunto, confirmó la del inferior, sin hacer especial condena de las costas causadas en segunda instancia:

RESULTANDO que por el Procurador don Juan Corujo López Villamil, en nombre de don Saturnino Bernedo Caso, y previa constitución de depósito por cuantía de 1.000 pesetas, se ha interpuesto contra la anterior sentencia recurso de injusticia notoria al amparo de los siguientes motivos:

Primero. Al amparo del número 3.º del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, se denuncia en este motivo la infracción, por violación, del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dado el carácter sustantivo, ya que la sentencia recurrida no es congruente con una de las pretensiones deducidas en el pleito, pues uno de los demandados se allanó a la demanda mostrándose conformidad a la misma, y, sin embargo, ha sido

absuelto. Que se pretende razonar la infracción denunciada, distinguiendo entre los siguientes apartados:

A) La norma legal, su carácter sustantivo y la doctrina jurisprudencial.

Uno.—Que el artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que «las sentencias deben ser... congruentes con las demandas y con las demás pretensiones deducidas en el pleito, haciendo las declaraciones que éstas exijan...», en suma, que el fallo debe ser adecuado a las pretensiones de los litigantes, no debe otorgar ni más ni menos que lo pedido, ha de estar en relación con los términos de la demanda y de la contestación resolviendo con adecuación a las peticiones formuladas en ellas.

Dos.—Que el carácter sustantivo de dicho artículo de la Ley Procesal ha sido reconocido por esta Sala, y así la sentencia de 15 de octubre de 1919 decía que «... el fijar la regla de general aplicación en los procedimientos judiciales es de orden sustancial y no meramente adjetivo». Que igualmente la doctrina es unánime en admitir el carácter sustantivo y no meramente adjetivo de dicho precepto. Que además basta considerar que, con referencia al recurso de casación civil, la incongruencia de la sentencia fundamenta la causa segunda del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento.

Tres.—Que la jurisprudencia tiene declarado en cuanto al particular: «Es incongruente el fallo que absuelve de una petición a la que el demandado se había allanado» (sentencias de 29 de febrero de 1888, 16 de noviembre de 1889, 18 de abril de 1901 y 7 de mayo de 1920). «El allanamiento obliga a los Tribunales a fallar de acuerdo con las peticiones concordantes de las partes» (sentencia de 11 de mayo de 1904). «La incongruencia ha de estimarse en relación con los términos de la demanda y la contestación» (sentencias de 17 de abril de 1914, 4 de junio de 1919, 23 de noviembre de 1933, 21 de marzo de 1942, 1 de febrero de 1944 y auto de 10 de mayo de 1947). «La congruencia debe darse entre las peticiones y el fallo» (sentencias de 17 de marzo de 1917, 23 y 28 de junio de 1922 y 29 de febrero de 1936).

B) Los hechos de autos.

Que el demandante solicitó en su escrito de demanda (folio 24 de los autos), que en la sentencia que se dictare, aparte de hacer una declaración sobre ruina de la finca, se condenara a los demandados al desahucio y a la resolución de los contratos de arrendamiento urbano respectivos. Que el demandado don Octavio Suárez Fernández compareció en autos por medio de su Procurador y estando ciertos los hechos y fundamentos de la demanda, se allanó a la misma (folios 28 de los autos). Que la sentencia de primera instancia en su fallo resolvió la desestimación de las acciones ejercitadas en la demanda contra todos los demandados y el no haber lugar a decretar el desahucio de ninguno de los mismos (folio 83 de los autos). Que en la apelación, la sentencia recurrida confirmó la dictada por el Juzgado inferior, rechazando el recurso.

C) Razonamiento de la sentencia, que trasciende al fallo, infringiendo éste el precepto invocado en este motivo:

Que la sentencia recurrida acepta sustancialmente los considerandos de la apelada y al no hacer referencia expresa en sus considerandos al problema es porque lógicamente acepta el que sobre el particular hizo el Juzgado de Primera Instancia de Gijón, de cuya sentencia copia el recurso el penúltimo de sus considerandos.

D) El fallo recurrido, por aplicación correcta del artículo 359 de la Ley R. C. debió declarar resuelto el contrato de arrendamiento del demandado allanado don Octavio Suárez Fernández.

Que la antedicha conclusión se apoya en que, no obsta a la estimación de la

demanda respecto al que se allanó a la misma:

Uno.—Ni el hecho de que en este litigio se haya alegado y estimado una acumulación de acciones, sometiendo la resolución de todas a quien sólo tenía competencia para una, pues por aplicación de las normas adjetivas sobre competencia de los Tribunales en base de un principio de economía procesal el Juzgado de más grado atrae hacia sí la competencia para resolver, otras acciones ejercitadas relativas a viviendas que normalmente competen al Juzgado inferior; de ella no cabe inferir—como erróneamente hace la sentencia recurrida—que el fallo haya de tratar por igual a todos los demandados sea cual fuera su postura procesal, es decir haya de contener idéntico pronunciamiento respecto a los demandados que hicieron pretensiones distintas en su momento oportuno, en suma: haya de condenar a quien deliberadamente se allanó a la demanda renunciando así a un derecho privado perfectamente renunciable cual es el arrendamiento durante su vigencia.

Dos.—Ni el que el Tribunal, apreciando las pruebas practicadas, llegue a la conclusión de que no existe la ruina acordada por el Ayuntamiento y alegadas por el actor en su demanda, tampoco es óbice o impedimento para que si un demandado acepta voluntariamente la existencia de los hechos y admite la procedencia de que se declare resuelto su arrendamiento no se accede a ello por el Juzgado, porque la decisión de éste debe respetar las peticiones que se formularon en la litis y su juicio sobre la apreciación de los hechos y normas que deben regir en el supuesto que estime, sólo debe vincular a los que no se conformaron a allanarse a la demanda, que son los únicos que se sometieron a la decisión del juzgador, ya que el allanado se anticipó a ella y sea cual fuera dicha decisión sobre los hechos no debe haber respecto a éste otro pronunciamiento que el que solicitó en forma y momento oportuno.

Que por el mismo razonamiento que emplea el juzgador en cuanto a este particular de estimar hechos contrarios a los alegados, se llegaría a la conclusión de que en todo juicio en que el demandado se allanase a la demanda debería el Juez calificador, digo calificar los hechos alegados y si no los estimaba concurrentes habría de absover, en contra del principio de congruencia proclamado en el invocado artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la reiterada doctrina de esta Sala sobre el mismo.

Tres.—Que tampoco es procedente que, sobre la vinculación del Tribunal a las peticiones de las partes, se considere vinculado a los hechos—como hace la sentencia recurrida—

Que sobre ellos está el obligado acatamiento que viene impuesto, no sólo por las razones ya alegadas sino también en contemplación de la prorración con éste los acepta antes de que se practique prueba sobre ellos y pueda decidir en cuanto a los mismos el juzgador. Tal anticipado acatamiento, que implícitamente lleva en sí la renuncia a la prueba de los hechos, deja ya vinculado al Tribunal respecto al que se allanó, en momento procesal muy anterior al probatorio y al decisorio, por lo que no debe darse preponderancia a que sobre la vinculación a la pretensión del allanado, quede el Juez obligado a acatar los hechos.

Cuatro.—El principio de congruencia, de naturaleza sustantiva, no admite excepciones y cabe perfectamente que un demandado se allane a la demanda con su consiguiente pronunciamiento condenatorio respecto a éste, mientras que los demás demandados hacen oposición a dicha demanda pudiendo llegar a obtener pronunciamiento absolutorio, puesto que a éstos en nada les afecta el que se haya dictado respecto al anterior.

Que basta considerar que el fallo no debía pronunciarse sobre una misma cosa,

es decir sobre un mismo contrato de arrendamiento que afectara a varios demandados, sino sobre contratos de arrendamientos distintos y por consecuencia la situación de litis consorcio de los demandados no impide por no afectar a la misma el que a uno se condene en virtud de su allanamiento a la demanda o que a los restantes se les absuelva de la misma.

Que tampoco se da en el supuesto de autos, por parte de que se allanó a la demanda ninguna renuncia contra el interés o al orden público, ni en perjuicio de tercero que hubiera movido al Juzgado a respetar estos intereses, ya que, la resolución del contrato de arrendamiento de Octavio Suárez Fernández en nada perjudica a la vigencia de los restantes arrendamientos de locales o, pisos de la finca, de autos.

Segundo.—Amparado también en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se denuncia en este motivo la infracción por interpretación errónea, del artículo 114 en su causa décima de la citada Ley, por cuanto estando acordada la ruina de la finca por resolución firme de la Autoridad municipal, dictada en expediente contradictorio con citación de todos los inquilinos desde su iniciación, procede declarar resueitos, a instancia del arrendador, los contratos de arrendamiento urbano que tiene por objeto locales o viviendas de dicha finca.

Que como el motivo anterior, razona la procedencia del presente tras considerar separadamente:

I.—Respecto la norma, copia el recurso la causa décima del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y dice que: Ya de entrada se observa que el precepto no distingue sobre la clase de grado de ruina, es decir que se refiere al sustantivo—ruina—cualquiera que sea su adjetivo—total, parcial, inminente, incipiente, etcétera—, y en confirmación de ello viene en su párrafo segundo a decir que en el supuesto de «ruina inminente» puede la Autoridad gubernativa disponer el desalajo de la finca, aunque la resolución municipal que así lo declarase no fuera firme, lo que corrobora que el párrafo anterior, o sea el primero de dicha causa décima, se refiere a todos los supuestos de ruina declarada.

II.—En lo que se refiere a los hechos, dice que en el considerando segundo de la sentencia de primera instancia, aceptando sustancialmente en la recurrida y confirmando por los considerandos de la misma, se estima:

a) Que existe resolución de la Autoridad municipal, declaratoria de la ruina incipiente parcial del inmueble.

b) Que la firmeza de tal resolución, alegada por el actor, no fué discutida por los demandados.

Que además de la certificación librada por el Secretario del Ayuntamiento de Gijón, a solicitud del Juzgado en virtud de lo acordado por éste para mejor proveer (que obra al folio 75 de los autos) se recoge:

c) Que el expediente fué contradictorio y que en el mismo a petición de los cuatro inquilinos de la finca admitió dictamen técnico el Arquitecto don Antonio Alvarez Heyla, designado por los mismos.

d) Que los mismos fueron citados previamente al inicio de dicho expediente (resgún resulta de la certificación obrante al folio 19 de los autos).

Que concurren, pues, los supuestos de hecho a que se refiere el invocado precepto.

III.—Bajo el epígrafe de la aplicación de la norma a los hechos, se infiere la procedencia de revocar el fallo recurrido y estimar la demanda, dice:

A) Concepto de «ruina».—Cita la sentencia de esta Sala de 11 de octubre de 1955, y añade que no cabe, pues, duda que en el caso de autos la declarada ruina incipiente parcial cae dentro del concepto de ruina recogido en la sentencia citada.

B) Que el Tribunal queda vinculado al acuerdo municipal declaratorio de ruina, y que de dicha vinculación resulta:

1. Del propio texto legal, pues bien claramente contiene el precepto que la declaración de ruina de la finca, acordada por la Autoridad municipal, por resolución firme y en expediente contradictorio, faculta al arrendador para instar la resolución de los contratos de la finca.

2. La jurisprudencia de esta Sala, así lo tiene proclamado, entre otras, en las sentencias de 20 de diciembre de 1958, 11 de octubre de 1955, 8 de mayo de 1954, 5 de marzo de 1957.

C) Cualquier grado de ruina declarada, vializada la acción resolutoria.

Que ya dijo al referirse al precepto infringido, al comienzo de este motivo que la Ley se ha referido sustantivo «ruina», con independencia de cómo puede adjetivarse el mismo, es decir, con independencia de la clase de ruina que haya sido declarada, puesto que en otro caso hubiera hecho las distinciones pertinentes y donde la Ley no distingue no cabe distinguir.

Que la Ley, pues, no ha contemplado más que el que haya sido declarada la ruina y por tanto resulta inapreciable cualquier distinción que pueda hacerse al efecto, como infundadamente hace la sentencia recurrida.

Que la correcta interpretación que viene sosteniendo ha sido reiteradamente proclamada por ésta en numerosas sentencias de las que invoca las siguientes: 9 de marzo de 1959, 20 de diciembre de 1958, 23 de octubre de 1957, 11 de octubre de 1955, 19 de diciembre de 1952.

D) Que la circunstancia de que el estado de ruina haya sobrevenido por la desidia del propietario al no ejecutar las obras de reparación necesaria, no enerva la acción resolutoria, y sobre el particular, invoca la jurisprudencia de esta Sala en lugar de dar razonamientos que pudieran pecar de imperfección, y a tal efecto cita las sentencias de 16 de noviembre de 1957, 30 de septiembre de 1957, 19 de diciembre de 1953.

E) Que tampoco enerva la acción resolutoria, la posibilidad de que sea reparado el estado de ruina de la finca, para dejarla en buen uso y conservación; que la sentencia recurrida contempla en su considerando segundo este supuesto y concluye que, como lo afectado por la ruina incipiente parcial es susceptible de fácil reparación es visto que no se trata del caso previsto en el número décimo del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; mas este razonamiento está en abierta contradicción con el citado precepto en razón a lo ya apuntado en los apartados precedentes de este motivo, por que declarado el estado de ruina cualquiera que sea su grado, mediante resolución de la Autoridad municipal, con los requisitos que exige dicho artículo, no pueden los Tribunales ordinarios modificar tal declaración, ni en modo alguno enervarla, según expresamente reconoce la sentencia de esta Sala de 23 de octubre de 1957, la cual, en un supuesto bastante análogo al presente, declara haber lugar al recurso revocando la sentencia de la Audiencia y dejando sin efecto la del Juzgado de Primera Instancia.

Que recoge dicha sentencia del 23 de octubre de 1957 que el artículo 156 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946—119 de la vigente—que la sentencia recurrida invoca, sólo es aplicable cuando la Autoridad competente disponga la ejecución de obras que impidan que la finca siga habitada, pero fuera del supuesto de declaración de ruina de la finca; mas no cuando tal supuesto se haya producido, porque entonces sólo cabe aplicar la citada causa novena—hoy décima—.

Tercero.—«Ad cautelam» de que esta Sala estimara que se trata de un problema de hecho, en cuanto a si existe o no «ruina» de la finca, porque la sentencia recurrida distingue entre este concepto y

el de «ruina incipiente parcial», estimando que esta última no es verdadera «ruina» de la edificación, articula el presente motivo, que se ampara en la causa cuarta del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por error de hecho en la apreciación de la prueba pericial y documental obrante en autos 73 vuelto y 74, 19 y 75 consistentes en el informe pericial del técnico señor Dadavieso, digo Cada-vieso, acordado para mejor proveer y en la certificación del Secretario del Ayuntamiento de Gijón de fecha 19 de septiembre de 1958 aportada con la demanda y en otra certificación del mismo Secretario de fecha 21 de abril de 1959 unida a los autos a requerimiento del Juzgado para mejor proveer.

Que la indicada prueba pericial practicada para mejor proveer (folio 73 vuelto) reconoce en el extremo segundo de su informe que la ruina de una edificación puede ser de las tres clases siguientes: a) inminente; b) incipiente, y c) ruina normal o simplemente «ruina», luego el propio Perito admite que el concepto de ruina, es uno, que constituye el sustantivo, como ha venido sosteniendo, y dentro del mismo pueden darse la ruina inminente, la ruina incipiente y la ruina normal o simplemente ruina (y añade, ello en cuanto a su grado, porque en cuanto a su extensión puede ser parcial o total), luego si al final de su informe indica el Perito que ruina (normal o simplemente ruina) y ruina incipiente son dos estados completamente distintos, poniendo esta declaración en relación con la antes citada sobre sus clases, forzosamente debe llegarse a la conclusión de que se refiere a ser dos estados completamente distintos, dentro del concepto general de ruina y en consecuencia es errónea la conclusión de la sentencia recurrida de que la ruina incipiente parcial no sea ruina.

Que, a mayor abundamiento el contenido de las dos certificaciones del Secretario del Ayuntamiento de Gijón referida en el encabezamiento, evidencia que no se ha distinguido como conceptos opuestos o distintos el de ruina y el de ruina incipiente parcial.

Que ninguna otra prueba hay en autos que contradiga la correcta apreciación que acaba de hacer de las citadas pericial y documentos.

Que en consecuencia, si ruina incipiente parcial no es concepto opuesto ni distinto, al de «ruina» sino una clase de la misma, entran en aplicación los razonamientos que ha hecho en el anterior motivo segundo los cuales da por reproducidos íntegramente aquí en evitación de repeticiones innecesarias:

RESULTANDO que admitido el recurso por la Sala, y dado traslado del mismo a la parte recurrida a los efectos prevenidos en el artículo 139 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, lo llevó a efecto en su nombre el Procurador don Francisco Monteserín López, quien mediante escrito impugnó el referido recurso, alegando:

Al motivo primero.—Que el Juzgado de Primera Instancia dedicó al problema del allanamiento del señor Suárez Fernández un solo considerando, aceptando, digo aceptado por la Audiencia Territorial que es el penúltimo, y lo copia a continuación el recurrido.

Que el fundamento que se contiene en el referido considerando, que el recurrente pretende infructuosamente destruir en las extensas consideraciones que al efecto formula, puede y debe robustecerse acudiendo a la doctrina del «litis consorcio» pasivo necesario de la que se ocupa la moderna doctrina procesalista española y de la que aún no se ha ofrecido ocasión al Tribunal Supremo para perfilar en sus diversos aspectos.

Que esto justifica la posición como meramente doctrinal en que se está al desarrollar la indicada institución, no regulada de modo orgánico o unitario por las Leyes de procedimiento.



Que se produce el «litis consorcio necesario» siempre que por la naturaleza de la relación jurídico-material que en el proceso se actúa, los litigantes están unidos de tal modo que a todos afecta la resolución que en él puede dictarse; y en el mismo sentido, dice Guasp que la razón de ser del «litis consorcio necesario» se encuentra, o en una norma expresa que así lo establezca positivamente, o bien en el principio general de que la indivisibilidad o inescindibilidad de una cierta situación jurídica procesal no permite un tratamiento por separado con relación a los diversos sujetos que en ella concurren, añadiendo que «aparte de toda hipótesis explícita hay que admitir la existencia del litis consorcio propiamente necesario cuando el supuesto de un posible fallo reparado y contradictorio sea jurídicamente, mejor que lógicamente, intolerable» («Derecho Procesal Civil», página 218).

Que es evidente que en estos casos de resolución de contratos de arrendamientos de viviendas y locales de negocio por causa de ruina del edificio, en los que el litigio puede versar y casi siempre versa sobre si el expediente administrativo se tramitó o no con los requisitos legales y sobre si la declaración que lo puso fin alcanza entidad suficiente para determinar o no la resolución de los arrendos, se está ante un caso de litis consorcio propiamente necesario pues nada más intolerable, jurídicamente hablando y siguiendo la teoría del autor citado, que pleitos separados, uno para cada vivienda o local de negocio, con posibilidad de que en unos casos se resuelva la resolución y en otros no, en méritos de la distinta apreciación que hagan los diversos juzgadores de los hechos controvertidos. Que a este «grave peligro de fallos contradictorios» alude la sentencia de 19 de diciembre de 1952.

Que se está ante un caso de «litis consorcio» necesario, y hay que tener en cuenta que no cabe el allanamiento por separado de uno de los consortes. Dice Guasp al tratar del contenido jurídico del «litis consorcio»: «Los actos de terminación se realizan por y frente a cada litis consorcio así, el litigio se decide por una sola sentencia (artículo 159), pero su contenido puede ser distinto para cada parte, excepto en el caso de litis consorcio necesario: y la propia diferencia de trato se observa en los supuestos de terminación anormal: renuncia, desistimiento, allanamiento, transacción, que podrán o no hacerse aisladamente, según la clase de litis consorcio de que se trate.» Esto es, caben en el voluntario y no en el necesario.

Que la posición del Juzgado es, por lo tanto, correcta y por otra parte viene avalada por la sentencia de 6 de mayo de 1946 donde se dijo que «el allanamiento implica un reconocimiento de los hechos procesales sin impedir la valoración jurídica de los mismos para dictar la sentencia que en Derecho proceda».

Que las precedentes consideraciones cree que son suficientes para desvirtuar las expuestas por el recurrente en este primer motivo.

Pero conviene destacar una de las injustas consecuencias que se producirían si se admitiera la tesis del recurrente en el sentido de proceder una sentencia por la que se estimasen las pretensiones del actor de manera parcial, esto es, condenando al demandado que se allanó. Que en tal supuesto tendrían aplicación las líneas finales del párrafo primero del artículo 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que libera de la imposición de costas al demandante cuyos pedimentos se estiman parcialmente, con lo que tal allanamiento perjudicaría a los demás codemandados quienes, no obstante triunfar plenamente, tendrían que pagar las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad; posiblemente a esta finalidad «tortífera» obedece la dócil postura de don Octavio Suárez Fernández, acaso «estimulado» para ello por el actor.

Al motivo segundo.—Que la tesis del re-

currente conduciría al absurdo de reducir al órgano jurisdiccional a la categoría de mero ejecutor del acuerdo municipal recaído en expediente ajustado al trámite legal de la cotradicción, sin que pudiera adentrarse en si la resolución administrativa es procedente o no en vista del contenido del expediente, traído a los autos por los testigos o certificaciones pertinentes y sin que las probanzas del pleito, practicadas para aclarar los puntos dudosos de dicho expediente, pudieran influir en la decisión final del caso.

Que sería absurdo, evidentemente, que si todos los Arquitectos que dictaminan en el expediente, informan que no existe la ruina que el arrendador postula y a pesar de ello la Comisión Municipal declara la existencia de tal ruina, el Juzgado haya de desentenderse de tales dictámenes y decretar sin más la resolución, aun cuando los demás dictámenes periciales obrantes en los autos como pruebas practicadas durante el litigio, fueran conformes con aquellos otros del expediente administrativo; que la postura del recurrente no viene apoyada la cual pretenda, por las sentencias que cita en el folio 7, vuelto, de su escrito pues tales sentencias han recaído en casos muy distintos del ahora controvertido de cuyas especiales peculiaridades pasa a tratar.

Que en él se califica de «ruina» algo que en realidad no lo es: siguiendo al Perito tercero cuyo informe obra en el folio 75, vuelto, la edificación se encuentra en estado satisfactorio, las deficiencias que en ella observa son fácilmente reparables y consistentes en falta de tablas en el cerramiento de las galerías posteriores, en hallarse al descubierto parte del trillado del techo de una de las buhardillas y en goteras por defectos de las tejas; todo lo demás está bien y los desperfectos señalados se pueden reparar fácilmente.

Que como dice el Arquitecto señor Cadavieso (folio 74) esto no merece el calificativo de «ruina» propiamente dicha, toda vez que «ruina y ruina incipiente son dos estados completamente distintos».

Que de admitirse la tesis del recurrente puede afirmarse que un elevado tanto por ciento de los actuales edificios están en estado de ruina.

Que una «ruina incipiente y parcial» quiere decir, según los Arquitectos citados, existencia de pequeños desperfectos de fácil reparación cuya existencia no puede dar lugar a la resolución de los contratos de arrendamiento que tengan por objeto dependencias del edificio deteriorado, extremo que puede y debe tener en cuenta el juzgador cuando ante él se deduzcan esas pretensiones resolutorias.

Que la sentencia recurrida, por lo tanto, ajustada a derecho y la confirmada del Juzgado de Gijón pone de manifiesto las absurdas consecuencias que en el orden jurídico se producirían si prevaleciera la tesis actora, que es, en sustancia, la misma que en el recurso se mantiene.

Que con ello basta para dejar debidamente impugnado este segundo motivo a pesar del alarde jurisprudencial que en su desarrollo hace el recurrente.

Conviene por ello recordarle que para que exista doctrina jurisprudencial en sentido propio son precisos ciertos requisitos entre los que figuran los siguientes:

a) Para poder alegar la doctrina se necesitan identidad o fundamental analogía entre los supuestos de hecho, de los preceptos legales y fuentes jurídicas, respecto de las que se creó la doctrina, y los supuestos de hecho y preceptos legales aplicables al caso motivo del recurso; y

b) Sólo puede considerarse doctrina legal a la que haya sido motivo decisivo en las sentencias que se alegue la contienen. La doctrina legal hace respecto a la «questio iuris», y es natural que para conocerla se acuda a los razonamientos jurídicos, en que se funda o considerandos. Esta práctica, y más aún la de destacar

una o unas frases aisladamente de un considerando, puede resultar viciosa.

Que para conocer la «ratio decidendi» de la sentencia hay que examinarla en su integridad. Muchos de los razonamientos se dan «a mayor abundamiento» y tienen carácter de declaraciones auxiliares, in-necesarias, y en tal caso no decisivas.

Que tal es la doctrina que deduce Castro de las sentencias del Alto Tribunal que cita («Derecho Civil de España», tomo primero, página 564) y que el recurrente no ha tenido en cuenta.

Al motivo tercero.—Que no son precisas consideraciones extensas para refutar este motivo que en realidad quedó impugnado precedentemente: con independencia de las calificaciones periciales, el juzgador ha estimado con acierto que la «ruina» de que habla el artículo 114 de la Ley en su número décimo, no es la ruina que se produce en el presente caso, que no es propiamente ruina, sino pequeños desperfectos del edificio fácilmente reparables, susceptibles algunos de ellos, como las tejas, de producir la ruina verdadera al transcurrir los años.

Que la solución del caso no es la de demoler el edificio—que es lo característico de la verdadera ruina—, sino la de reparar tales desperfectos, obligación que incumbe al arrendador a tenor del artículo 107 de la citada Ley y cuyo incumplimiento reiterado, por parte del hoy recurrente, ha dado lugar a que los desperfectos sean mayores de lo que es corriente:

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Eduardo Ruiz Carrillo:

CONSIDERANDO que los documentos y pericias citadas, en cuanto afirman que el estado físico de la finca y la declaración acordada por resolución que no da lugar a recurso en expediente contradictorio tramitado ante la Autoridad municipal, es el de ruina incipiente y parcial con arreglo a lo informado por el Perito tercero, no acreditan incida en manifiesto error de hecho en la apreciación de la prueba, la sentencia impugnada por este defecto, que sienta como base de su fallo el expresado hecho en contemplación de los mentados elementos probatorios por ella valorados en conjunto con todas las demás probanzas practicadas:

CONSIDERANDO que tampoco incide en el defecto de infracción, por errónea interpretación del artículo 114 en su causa décima de la citada Ley, en cuanto el juzgador deja de aplicarlo, no porque acepte que la Autoridad municipal haya declarado en estado de ruina la totalidad de la finca, sino, por todo lo contrario, por reputar que dicha Autoridad declara no está en ruina, ya que no afirma que tal, sea su estado, habida cuenta que lo que asevera, prohibiendo expresamente, como base de su decisión, el dictamen de un Perito individualmente determinado, es que en parte de la finca, se observan deterioros de fácil reparación, que iniciando el proceso de ruina de no ser reparados ahora, conducirían a la ruina plena o simplemente ruina, de modo que lo que establece es, que la ruina actualmente no existe, aunque debe producirse en un futuro lejano a partir del estado de iniciación o incipiencia parcial en el que se halla todo ser temporal y perecedero desde que comienza su vida, dado que cada instante de ésta que pasa, lo acerca más a la muerte, estadios de toda existencia terreno que en arquitectura se diferencian por grados expresados por los adjetivos incipiente, actual e inminente, por lo que bien se advierte que del mismo modo que el estado de ruina, calificado de inminente o caída o destrucción inmediatamente próxima, no puede identificarse con el de ruina actual o caída o destrucción probable en un futuro mediato aunque no lejano, ésta no puede equipararse con la denominada incipiente, mucho menos cuando el Perito que utiliza esta calificación manifiesta que la usa para expresar descuidos de entretenimiento o conservación que de no ser reparados oportunamente



conducirían a una ruina que actualmente no existe, sentado lo cual, es obvio que el hecho de que la Autoridad municipal declare en estado de «... ruina incipiente y parcial con arreglo a lo informado por el Perito tercero...», que es el enjuiciado, constituye una explícita afirmación de que actualmente no se encuentra en ruina y sólo a la declaración de ruina anuda la expresada causa décima, al efecto jurídico de la resolución de la relación arrendatícia, sometida, según ella, como toda relación de coordinación entre sujetos de derecho privado, a la protección de la jurisdicción judicial común u ordinaria, carente de la precisa cometida a la judicial contencioso-administrativa, para enjuiciar los actos de subordinación o imperativos de la Administración a la que en el particular que a estos autos atañe, corresponde la policía de los edificios urbanos en tanto éstos afectan al interés común o general, cual le afecta la caída o destrucción inminente, probablemente próxima de alguno de ellos, por lo que es visto que con el vocablo «ruina», único que sin adjetivación alguna emplea la norma arrendatícia, ésta designa únicamente la ruina propiamente tal o sea la actual, no la que no existiendo de presente puede producirse en el futuro como efecto de no reparar defectos o desgastes de uso fácilmente eliminables por el arrendador en cumplimiento de su obligación y sin privar de su derecho a los arrendatarios, y como sólo la declaración de ruina actual, es la «condictio juris» de la resolución locativa, la decisión de que no es actual, sino futuramente posible o aun probable, no impone a los Tribunales el inexcusable deber de aceptarla como declaración no hecha, de ruina, sino el de respetarla como declaración entregada en lo que tiene de ambigua, a su interpretación, y que al sentar, a virtud de ella que no existe declaración de ruina, no desconoce, sino acepta como exacta la valoración de la Autoridad administrativa que se limita a decir que empieza o que en la actualidad existen desperfectos que en sortes causal, según el cual, el efecto del efecto, es efecto de la primera causa o la causa de la causa es causa del efecto causado, pueden determinar en su día la ruina que ahora niega, o sea que si la declaración administrativa de «ruina» no permite que los Tribunales la desconozcan como tal hecho declarativo aunque pericialmente se acredite, ante ellos, que físicamente es sólo incipiente, la declaración administrativa de iniciación de incipiente de ruina o «de ruina incipiente», no sólo les consiente sino les obliga a valorar su grado y circunstancias en función del derecho privado de los arrendatarios para dar lugar a la privación de él cuando las obras son precisas para detener la destrucción total, o para negarla, si a tal fin son suficientes las de mera reparación, intensidad de éstas, que puede ponderar, como según la jurisprudencia ha declarado, es ponderable la extensión de la ruina cuando no es total, sino parcial y se trate de finca con varios inquilinos:

**CONSIDERANDO** que don Saturnino Bernedo Caso ha ejercitado acumuladas, por virtud de lo prevenido en el artículo 126 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, las diferentes acciones que estimó corresponderle contra los distintos inquilinos de la misma finca, por contratos diferentes, pero fundadas todas las acciones en el hecho común de la declaración de ruina parcial e incipiente de la finca:

**CONSIDERANDO** que habiéndose allanado el demandado don Octavio Suárez Fernández, a la demanda en la que se pedía se decretare la resolución del contrato de arrendamiento, existente entre él y el demandante, la obligada congruencia exigida por el artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, entre la sentencia y la demanda y las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, imponía la resolución del mismo, en cuanto a la acción ejercitada contra don Octavio

Suárez Fernández conforme a las pretensiones concordes de ambos litigantes y pidiendo el demandante la resolución del contrato de arrendamiento y lo mismo implícitamente el demandado, mediante su allanamiento a la demanda, de lo que resulta la falta de petición alguna de absolución de don Octavio Suárez Fernández, y, por lo tanto, la infracción, por su violación del precepto legal citado, y, en consecuencia, la estimación del recurso por su segunda causa:

**FALLAMOS** que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso, respecto a doña Carmen Sirgo Fernández, doña María López Villabride y doña Angeles García Menéndez, contra la sentencia que en fecha 7 de julio de 1959 dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Oviedo, y ha lugar al mismo sobre el pronunciamiento absolutorio de don Octavio Suárez Fernández, que dejamos sin efecto, y, en su lugar revocamos la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Gijón con fecha 30 de abril de 1959 y por el contrario, decretamos la resolución del contrato de arrendamiento del piso celebrado entre don Octavio Suárez Fernández y don Saturnino Bernedo Caso y condenamos al primero al pago de las costas de la primera instancia correspondientes a don Octavio Suárez Fernández, sin especial pronunciamiento respecto a las de segunda instancia y condenando al recurrente al pago de las del recurso, y líbese 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 excelentísimo señor 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 22 de noviembre de 1960; en los autos incidentales sobre resolución de contrato de arrendamiento, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Palma de Mallorca, y en grado de apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de dicha capital, por don Antonio Jover Rosselló, mayor de edad, constructor, contra doña Catalina Fons Ferrer, mayor de edad, soltera, industrial, vecinos ambos de Palma de Mallorca; pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto por la demandada, representada por el Procurador don Antonio Martínez Álvarez y defendida por el Letrado don Francisco Téllez Migueles; no habiendo comparecido en este Tribunal Supremo el demandante y recurrido:

**RESULTANDO** que mediante escrito de fecha 25 de abril de 1958, el Procurador don Jaime Vinals Pizá, en nombre y representación de don Antonio Jover Rosselló, dedujo ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Palma de Mallorca, demanda contra doña Catalina Fons Ferrer; alegando como hechos:

Primero. Que el actor es copropietario de la finca urbana sita en Palma de Mallorca, señalada con los números 12, 14 y 16 de la calle de Bosch.

Segundo. Que la finca a que se refiere el hecho anterior, está compuesta de los nueve locales siguientes: Primero, bajos señalados con el número 12; segundo, bajos señalados con el número 14; tercero, bajos señalados con el número 16; cuarto,

piso señalado como primero derecha del número 15; quinto, piso primero izquierda del número 15; sexto, piso primero interior del número 14; séptimo, piso segundo derecha del número 14; octavo, piso segundo izquierda del número 14, y noveno, piso segundo interior del número 14.

Tercero. Que los bajos señalados con el número 14 de la finca referida, están ocupados en virtud de contrato de arrendamiento otorgado con el anterior copropietario don Antonio Jover Oliver en 1 de diciembre de 1955, estando destinado el local a la industria de productos cárnicos.

Cuarto. Que conforme era de ver por las cláusulas especiales del referido contrato de arrendamiento otorgado con la demandada, se autorizaba a ésta para montar en el local la industria de elaboración de productos del cerdo, siempre y cuando pusiera en las debidas condiciones el local, las calderas y los fogones para su aprobación y conformidad; que ello no obstante, la demandada no cumplió con lo pactado y procedió a la elaboración de embutidos sin tener el local en las debidas condiciones, y había continuado desde el primer momento teniendo en pleno funcionamiento su industria en el local; pero en tal malas condiciones que resulta incómoda e insalubre para el resto de los inquilinos de la finca y aun para los vecinos de las viviendas de otras fincas que tienen sus huecos de ventilación comunicados con el patio interior de la finca; acompañando en aseveración de lo expuesto copia simple de dos instancias, una, dirigida al Alcalde de Palma de Mallorca y la otra al Gobernador civil de la provincia, por 13 de los vecinos (no inquilinos de la finca), afectados por la notoria incomodidad e insalubridad de la industria de la demandada, en donde se exponen claramente los motivos de queja de estos inquilinos de viviendas vecinas; que también se acompañó la contestación de la Fiscalía de la Vivienda de la provincia y tres cartas del Alcalde de Palma dirigidas al señor Jover y compañeros de la calle de Bosch, todos los cuales documentos demuestran las gestiones que se habían llevado a cabo para que la demandada pusiera en las debidas condiciones su industria, sin que nada se hubiera conseguido debido a la postura de la señora Fons; acompañándose también fotografías tomadas en 27 de octubre de 1957, que demostraban el estado del cobertizo del patio en donde está instalada la caldera de que se sirve la demandada para su industria; que posteriormente, y persistiendo la demandada en la elaboración de productos cárnicos de modo notoriamente incómodo e insalubre, siete de los nuevos inquilinos de que consta la total finca, dirigieron al demandante el requerimiento notarial cuya copia auténtica se acompañaba, levantada por el Notario don Tomás Sastre en 22 y 24 de marzo de 1958, por medio del cual requirieron al señor Jover para que ejercitara a la mayor brevedad la acción resolutoria del contrato de arrendamiento del local de negocio que ocupa la demandada, amparados en la causa octava del artículo 114 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos; que los motivos que aluden en dicho requerimiento eran harto elocuentes: La demandada, tiene en el local de autos instalada una industria de matanza y elaboración de embutidos; que en un cobertizo dentro del patio de la finca tiene instalada la señora Fons la caldera (o calderas), en la que verifica la cocción de los embutidos u otras materias, de las que emana un vaho insoportable y que, junto con el humo que se desprende de la combustión de los materiales empleados, asciende por el mismo patio, al que dan las ventanas de todos los pisos de la finca, convirtiendo el aire en pestilente y totalmente irrespirable, de manera que todos los vecinos de la finca se ven en la necesidad de tener cerrados sus huecos de ventilación que dan al patio, puesto que, de otra manera, no podrían materialmente vivir en sus casas

respectivas; que por otra parte, la cámara frigorífica que tiene instalada doña Catalina Fons en su industria, está provista, al parecer, de dispositivo automático, y, a cualquier hora del día, y, lo que es peor, de la noche, el motor se pone en marcha y el ruido que produce retumba en el patio y hace imposible el descanso nocturno de los vecinos de la finca».

Quinto. Que el demandante en virtud del requerimiento practicado y por imperio de lo establecido en la causa octava del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigentes, se veía obligado a la interposición de la demanda de resolución de contrato de arrendamiento del local de negocio objeto de este juicio; y después de citar los fundamentos de derecho que estimó aplicables, terminó suplicando que previos los trámites legales se dictara sentencia por la que se declarase resuelto el contrato de arrendamiento del local bajos señalados con el número 14 de la calle de Bosch de aquella ciudad; aperiéndolo de lanzamiento a la demandada si no lo desaloja y deja a la libre disposición del demandante dentro del plazo legal, con expresa imposición de costas a la demandada:

**RESULTANDO** que admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada doña Catalina Fons Ferrer, se personó en los autos representada por el Procurador don Juan Bennaser Llinás, el cual por medio de escrito de fecha 20 de mayo de 1958, contestó y se opuso a la demanda, alegando como hechos:

Primero. Que puede que sea cierto el correlativo de la demanda, si el título acompañado no estaba contradicho por otro posterior.

Segundo. Que no era cierto el correlativo de la demanda, el cual estaba en contradicción con los títulos acompañados.

Tercero. Que era cierto el correlativo de la demanda y por tanto lo concordaba.

Cuarto. Que no era cierto este hecho de la demanda y por tanto lo negaba; que la demandada en todo momento, no sólo había cumplido las obligaciones contractuales, sino que además, había cumplido con todas las obligaciones administrativas y municipales inherentes a la industria a que con la autorización del arrendador, destinó el local; acompañando los documentos originales siguientes:

a) Carta o documento de fecha 26 de enero de 1956, suscrito por don Antonio Jover Oliver, padre del demandante y arrendador en el contrato referido en el hecho tercero, mediante el cual y ratificando conversaciones personales mantenidas, lo que prueba que siempre y en todo momento obraron de acuerdo, se autorizó a la arrendataria demandada para embaldosar la pared, construir dos tabiques a fin de aislar dos pequeñas dependencias, construir una cámara frigorífica, construir un tejadillo en el patio, instalar un servicio sanitario de retrete, construir cielos rasos y colocar en las paredes ganchos a fin de poder servir de sostén de los cerdos sacrificados, y «las obras complementarias de las anteriores y en general aquellas que constituyan un beneficio para la finca»; que era de hacer notar que la finca y locales, antes de ser arrendados por la demandada estaban en un verdadero estado de abandono, y, precisamente, por una razón de higiene y en beneficio de la explotación, han sido completamente adecentados dejándolos en el estado en que se encuentran, aunque para ello, la demandada de su peculio haya tenido que gastar sumas de consideración.

b) Título de la industria o fábrica de chacinería, concedido por la Inspección General de Sanidad Veterinaria, con fecha 28 de enero de 1957, inscrito en el registro de dicho Centro con el número 1.425, quedando encuadrada en la novena categoría a los efectos del pago del canon sanitario.

c) Acta de autorización levantada por la Jefatura Provincial de Ganadería.

d) La información practicada en el

oportuno expediente y su publicación, sin que se formulara oposición, en el «Boletín Oficial del Estado» del día 8 de junio de 1956.

e) La autorización concedida por la Alcaldía de Palma, en uso de las atribuciones que le confiere el apartado séptimo del artículo 121 del Decreto de 17 de mayo de 1952, para apertura y funcionamiento de una industria dedicada a la matanza y embutidos.

f) Acta de reconocimiento y autorización de funcionamiento de la Delegación de Industria de Baleares de 27 de noviembre de 1956.

g) Plano de las instalaciones, firmado por un Perito industrial; que era falso y completamente amañado cuanto se deja establecido en el hecho que se contesta; que todas las quejas de los vecinos son completamente falsas e infundadas; que en primer lugar, en el local no se efectúan operaciones de matanza, ya que las reses se sacrifican en el Matadero municipal, en cuyo establecimiento son tratadas y limpiadas las vísceras; en segundo lugar, las únicas operaciones que se realizan son las de descuartizado de reses y manipulación de los productos para su conservación en cámara frigorífica, para el despacho o venta como carne en el mercado, o para la elaboración de embutidos, cuyas operaciones no desprenden vahos ni olores; que en tercer lugar, las operaciones de cocción y los vahos correspondientes, se efectúan y producen en una habitación completamente cerrada que existe en el patio; los humos son recogidos por una chimenea que los eleva a considerable altura, y los vahos son recogidos mediante un extractor eléctrico, por otra chimenea o salida completamente independiente de la anterior, o sea, que es materialmente imposible que los pocos que se producen salgan al exterior, y que por lo que se refiere a la cámara frigorífica y motor consiguiente, están en el interior del local: la primera con todas las garantías de higiene y salubridad completamente aislada y cerrada, y el segundo, colocado precisamente en el lugar y forma que indicó el Inspector municipal, sin que produzca más ruido que el normal de una instalación en su género; que las fotografías acompañadas, más que tales fotografías son una composición acomodada a sus conveniencias porque no reflejan la verdad, como tampoco refleja la verdad ninguno de los fundamentos de la demanda que se negaba.

Quinto. Que no era cierto el correlativo de la demanda y por ello lo negaba; afirmando que si el demandante había interpuesto la demanda era por pura conveniencia ya que no hay que ser muy sagaces para presumir su confabulación con los supuestos requirentes; y después de citar los fundamentos de derecho que estimó aplicables, terminó suplicando que se dictara sentencia no dando lugar a la demanda, y absolviendo de ella a la demandada, con expresa imposición de costas al demandante:

**RESULTANDO** que recibido el juicio a prueba, a instancia de la parte actora se practicó la de documentos, pericial y testifical; y a propuesta de la parte de mandada tuvieron lugar las de confesión en juicio, documental y testifical; y unidas las pruebas a los autos, y seguido el juicio por sus oportunos trámites, el Juez de Primera Instancia del Juzgado núm. 2 de Palma de Mallorca, dictó sentencia con fecha 16 de octubre de 1958, por la que estimando la demanda interpuesta declaró resuelto el contrato de arrendamiento de local de negocio sito en los bajos del número 14 de la calle de Bosch, de dicha ciudad, dedicado por la demandada a industria de chacinería, condenando a la misma, doña Catalina Fons Ferrer a desocupar el local indicado y dejarlo a la libre disposición del actor don Antonio Jover Rosselló y demás copropietarios en el plazo legal de cuatro meses, apercibiéndole de lanzamiento si no lo verifica,

y todo ello con imposición de costas a la misma demandada:

**RESULTANDO** que contra la anterior sentencia se interpuso por la representación de la demandada doña Catalina Fons Ferrer, recurso de apelación, que fue admitido libremente y en ambos efectos, y sustanciada la alzada por sus pertinentes trámites, la Sala de lo Civil de la Audiencia de Palma de Mallorca dictó sentencia con fecha 17 de enero de 1959, por la que sin hacer condena de las costas de la apelación, confirmó en todas sus partes la sentencia apelada:

**RESULTANDO** que con depósito de 1.000 pesetas, el Procurador don Antonio Martínez Alvarez, en nombre de doña Catalina Fons Ferrer, ha interpuesto ante este Tribunal Supremo recurso de injerencia notoria, fundado en las causas tercera y cuarta del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por los siguientes motivos:

Primero. Al amparo de la causa cuarta de dicho artículo 136: error de hecho en la apreciación de la prueba resultante de la siguiente, documental y pericial obrante en autos: Contrato de arrendamiento de 1 de diciembre de 1955 con la autorización que expresamente concede para instalar industria de chacinería; carta del arrendatario, de 26 de enero de 1956 que la confirma; autorización que expresamente concede para instalar industria de chacinería; carta del arrendatario, de 26 de enero de 1956 que la confirma; autorizaciones concedidas para el funcionamiento de esta industria, de la Jefatura Provincial de Ganadería, Delegación de Industria, Dirección General de Sanidad y Ayuntamiento, e informes periciales; alegando que se interpone este primer motivo del recurso «ad cautelam» aun cuando las afirmaciones fácticas de la sentencia recurrida lo hacen innecesario, pues en la misma, categóricamente se expresa que la recurrente, al instalar en el local arrendado la industria de chacinería actuó debidamente facultada para ello; y así razona: «...en efecto, aquel poder existir, no menos que el derecho de adaptarlo a las exigencias de la industria establecida... para deducir que procede la resolución... cuando la conducta de la persona autorizada, aun desenvolviéndose en el círculo en que su poder jurídico puede manifestarse, causa una molestia intolerable a sus vecinos»; que ello no obstante, se levanta este motivo para que, en ningún caso, pueda afirmarse que la sentencia recurrida no se ha combatido por el cauce procesal adecuado, pues de la prueba documental y pericial invocada como infringida resultan los siguientes hechos: a) que la recurrente estaba autorizada expresamente por el arrendador para instalar en este local la industria de chacinería, ya que del mismo contrato de arrendamiento resulta era éste el destino del objeto arrendado; b) que la industria se instala cumpliendo todos los requisitos legales y obteniendo las necesarias autorizaciones administrativas, municipal, de Sanidad, industria, y ganadería; c) que la instalación se realiza acomodándose a los trámites de la autorización concedida; conclusiones fácticas que corrobora la restante prueba practicada, pues el hoy recurrido no ha negado nunca que no concediera la autorización, ni que la industria no se instalara en las condiciones convenidas para establecer, toda su prueba única y exclusivamente, sobre la base de la notoria incomodidad.

Segundo. Al amparo de la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente: Infracción, por interpretación errónea del artículo 114 de la misma en su causa octava en relación con la jurisprudencia de esta Sala, contenida en sentencias de 22 de octubre de 1951, 4 de abril de 1952 y 6 de junio de 1955, con la consiguiente infracción, por no aplicación, de los artículos 1.091, 1.554, número tercero, 1.556 y 661,



todos ellos del Código Civil, ya que si el arrendador, cual acontece en este caso, autoriza expresamente la instalación de la industria que se califica de notoriamente incómoda, la acción que ejercite con fundamento en tal causa, no puede ser estimada, sin que el ejercicio en tal causa, no puede ser estimada, sin que el ejercicio obligatorio de la acción implique el triunfo de la misma; e igual para su heredero, que se subroga en todos sus derechos y obligaciones; consiguiente infracción por aplicación indebida, del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en su causa octava; alegando que la sentencia recurrida incide en el error de derecho de considerar probada la notoria incomodidad para los restantes inquilinos o arrendatarios procede la resolución del contrato, aun cuando, en virtud del mismo, se autorizara expresamente por el arrendador la instalación de la industria que la determina, porque, según expone «está tutelado el derecho de los arrendatarios de no soportar las inmisiónes de humos, exhalaciones y ruidos provenientes de los locales ocupados por otros arrendatarios y que superen la norma tolerabilidad»; que el Tribunal «a quo» interpreta erróneamente el artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en su causa octava, pues el ejercicio de acción por el arrendador, aun cuando sea obligatorio, no implica el preceptivo éxito de la misma que nunca será posible si por el propio éxito de la misma que nunca será posible si por el propio arrendador se ha consentido expresamente la situación contra la que demanda ya que, conclusión contraria, infringiría los artículos 1.091, 1.554 del Código Civil, en su número tercero: el artículo 1.091 porque si «las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de Ley entre las partes contratantes», tiene fuerza de Ley para este arrendador mantener el arrendatario en el derecho que expresamente concedió de que en el local objeto del contrato se instalara la industria de chacinería; el artículo 1.554 por cuanto en su número tercero impone al arrendador la «obligación de mantener el arrendatario en el goce pacífico del arriendo por todo el tiempo del contrato», por lo cual, si arrienda para que se instale industria de chacinería, ha de mantener al arrendatario en el ejercicio de esta industria; que la Audiencia ha interpretado erróneamente esta causa de resolución del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, influida, sin duda por la supresión del tercer párrafo de la causa séptima del artículo 149 de la Ley anterior, según el cual la demanda deducida al amparo de los dos párrafos anteriores únicamente podía ser estimada cuando los hechos que la determinaron fueran ignorados por el actor en el momento de la celebración del contrato, cuando en realidad nada modifica sobre lo que afecta al mismo derecho de obligaciones, pues, celebrado el contrato y otorgado consentimiento sobre el objeto y destino del mismo, no puede triunfar la acción que pretende resolver lo que expresamente se consintió; que en la Ley de Arrendamientos Urbanos anterior era bastante que el actor conociera los hechos al momento de la celebración del contrato para que la acción no se estimara; en la vigente, suprimido este párrafo, no es suficiente el conocimiento del actor, es preciso más, o sea, el consentimiento; que haya consentido expresamente la situación de hecho que determina la resolución; si ha consentido, la demanda no puede prosperar porque se vulneraría el principio de que nadie puede ir válidamente contra sus propios actos y el mismo Derecho de obligaciones; que en el caso de ahora, el actor consintió expresamente que se instalara en el local objeto del litigio, la industria de chacinería y la recurrente, con base en este consentimiento y, por tanto, en el mismo contrato, realizó a costa de importantes des-

embolsos, su instalación; que posteriormente aparecen los otros arrendatarios que actúan como requirentes al impulso del propio arrendador; la posición de éste no puede ser más cómoda ni más beneficiosa para el mismo pretender y obtener la resolución del arrendamiento con base en situación que expresamente ha consentido al celebrar el contrato, como si ninguna responsabilidad le cupiera, ni ninguna responsabilidad le fuera exigible; que no es éste, ni puede serlo, el alcance del precepto, si se relaciona, como es obligado con los artículos 1.091 y 1.554 del Código Civil en su número tercero; que para su mejor entendimiento, es necesario exponer las siguientes situaciones; que entre arrendatarios afectados y arrendatario causante, no existe vínculo alguno, pues como razona la sentencia de 11 de febrero de 1957 «... el objeto de la postulación procesal, el fin del proceso es extinguir una relación arrendaticia o negocio jurídico en que los inquilinos son extraños... la facultad que la Ley les otorga es extraprocesal, forma parte del supuesto de hecho que da lugar al nacimiento de la acción procesal, o sea, que la actividad de ellos se reduce a solicitarlo del propietario por existir un estado o situación de hecho que compromete el derecho establecido a su favor, facultad ésta en correlación con la obligación del dueño, conforme el artículo 1.554 del Código Civil, de mantener en el goce pacífico de la cosa arrendada»; que los arrendatarios afectados por la incomodidad, pueden requerir al arrendador para que ponga fin a esta situación mediante el ejercicio de la pertinente acción resolutoria del contrato de arrendamiento, con base en el artículo 114 de la Ley de Arrendamientos en su causa octava, que tiene su fundamento en el artículo 1.554 del Código Civil, según el cual, es obligación de dueño mantener al arrendatario con el goce pacífico de la cosa arrendada, obligación que se infringe por la incomodidad que causa otro arrendatario; que el arrendador, si es requerido por la mayoría, tiene obligación de promover la acción, pero tal obligación como legal, y comprendida en el artículo 1.089 del Código Civil y de hacer, personalísima, se traduce, caso de incumplimiento, en la obligación de indemnizar a los solicitantes los daños y perjuicios que con tal omisión e inactividad les causaren (artículo 1.101 en relación con el 1.098 del mismo texto legal); que así, el arrendador puede optar entre: Ejercer la acción contra el arrendatario que causa la incomodidad; o no ejercer la acción para soportar la posibilidad de que los demás arrendatarios, promuevan contra el mismo la de daños y perjuicios; que en ningún caso, el obligatorio ejercicio de la acción por el arrendador puede implicar el necesario éxito de la misma; y si no lo obtiene, porque expresamente consintió la situación contra la que demanda, ha de soportar la de daños y perjuicios de los otros arrendatarios; que no es lógica ni legalmente posible la cómoda posición en que se coloca el arrendador por la doctrina que la sentencia recurrida establece, pues convenido el contrato con un específico destino para el objeto arrendado, que expresamente consintió el arrendador, si este específico destino causa incomodidad a los otros arrendatarios o inquilinos, es el arrendador quien ha de responder frente a los mismos, y nunca el propio contrato, con su resolución, como si este artículo 114 proclamara en favor de aquél la irresponsabilidad más absoluta, y contraria a derecho, por sus propios actos, libre y voluntariamente consentidos; que en cuanto a las relaciones entre arrendador y arrendatario causante de la incomodidad, es necesario distinguir: a) que los hechos que la determinan se hayan producido por voluntad unilateral del arrendatario; en este caso, el arrendatario soporta las consecuencias de sus propios actos, y es

procedente la resolución del contrato mediante el ejercicio de esta acción por el arrendador, por sí, o a instancia o requerimiento de los otros arrendatarios; b) que los hechos que la determinen sean consecuencia del contrato de arrendamiento y del destino consentido en el mismo para el objeto arrendado; es el caso en litigio, en el que claramente se ha consentido por el arrendador, en el mismo contrato de arrendamiento, la instalación de esta industria de chacinería; que el arrendador, si opta por ejercer acción contra el arrendatario antes que resarcir daños e indemnizar perjuicios a los otros arrendatarios, o procurar pacíficamente, y a su costa, el que cese la incomodidad, no obtendrá la resolución del contrato porque a ello se opondrá su propio consentimiento; que es absurdo que el arrendador pueda resolver contrato por aplicación del objeto arrendado al mismo destino que expresamente consintió, y así ha venido a reconocerlo esta Sala en las sentencias de 22 de octubre de 1951, 4 de abril de 1952 y 6 de julio de 1955; que en conclusión, la jurisprudencia ha confirmado que si el arrendador conocía el destino del objeto arrendado, determinante de la incomodidad, la acción resolutoria, con base en la misma no puede prosperar; y menos será posible si, cual acontece en este caso, el arrendador consiente expresamente este destino en el mismo contrato de arrendamiento y la industria queda instalada al amparo del mismo, cumple las condiciones precisas y obtiene las necesarias autorizaciones administrativas.

Tercero. Al amparo de la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente; infracción, por no aplicación de las sentencias de 7 de junio de 1929, 19 de julio de 1933, 17 de mayo de 1941 y 22 de febrero de 1946, porque, con otras, sanciona la jurisprudencia del respeto a los propios actos, y de la imposibilidad de ir contra los mismos, la cual, en este caso, se infringe al declararse procedente la acción ejercida por el arrendador con base en situación expresamente consentida al celebrar el contrato de arrendamiento; en consecuencia infracción, por aplicación indebida, del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos en la causa octava; alegando que es necesario para la aplicación de este principio, que los actos sean eficaces, como exige la sentencia de 21 de enero de 1922; que tengan, inequívocamente aquella significación y eficacia jurídica contrarias a la acción intentada en el pleito, a que alude la sentencia de 13 de julio de 1892; y sean de tal trascendencia que, por su mismo carácter trascendental se hallen ajustados a la definición contenida en la sentencia de 16 de mayo de 1941, y por este carácter causen estado fijando inalterablemente, y sin posible retractación, la posición jurídica de sus autores; que es indudable que el arrendador en el mismo contrato, y en carta posterior, define su voluntad de que en el local objeto del mismo se instale la industria de chacinería, y, por tanto, consiente la posible incomodidad en todo lo que es inherente a tal industria; que la responsabilidad es única y exclusivamente del arrendador al aceptar contrato en tales condiciones, con la posible incomodidad que pueda producir para los otros arrendatarios; y ha de soportar las consecuencias de sus propios actos; que la doctrina de la sentencia recurrida, si triunfa, llevaría a la consecuencia de que el arrendador puede contratar con absoluta libertad, y sin responsabilidad, sin ponderar las mismas relaciones arrendaticias por él establecidas... para después instar la resolución, en perjuicio, única y exclusivamente, de quien con él contrata y que, con base en el mismo contrato, realiza importantes desembolsos; por lo que conclusión tan antijurídica no puede prosperar.

Cuarto. Al amparo de la causa cuarta



del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos vigente; error de hecho en la apreciación de la prueba resultante de los contratos de arrendamiento que figuran a los folios 83, 84 y 85 en razón a las fechas de su celebración y al ser parte en los mismos, inquilinos requerientes: 1 de julio de 1957, don Juan Mena Jiménez; 24 de octubre de 1957, don Gabriel Vives Brunet; 1 de febrero de 1958, don Antonio Moreno Illescas; los tres de fecha posterior al arrendamiento objeto del litigio, que fué convenido en 1 de diciembre de 1955.

Quinto. Al amparo de la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente; infracción, por aplicación indebida, del artículo 114 de la misma en su causa octava, ya que el arrendador no tenía obligación de ejercitar la acción resolutoria por no haber sido requerido por la mayoría de inquilinos o arrendatarios; alegando que la sentencia recurrida acepta, en lo sustancial, los considerandos de la de primera instancia; en la del Juzgado se afirma que de los nueve arrendatarios, siete han requerido al actor para que solicitara la resolución del contrato; y que no todos los inquilinos requerentes tienen ventanas en el patio, dado que, por lo menos, tres de ellos no tienen salida por ningún hueco patio donde está instalado el coberterizo con las dos calderas causantes de los vahos y de los humos (considerando cuarto, último párrafo, de la sentencia de primera instancia); y si se relacionan estas afirmaciones fácticas con las del anterior motivo del recurso, resulta: Que de los siete arrendatarios, requirientes, tres, tienen contrato de arrendamiento de fecha posterior al que es objeto de litigio; el ilustre tratadista García Royo afirma: «no podrán computarse a estos efectos los votos de aquellos ocupantes arrendatarios que advengan a serlo cuando ya existía el motivo de la causa de resolución ejercitada»; que de los siete arrendatarios, también tres no tienen huecos ni ventanas, por lo que no resultan afectados por la incomodidad; que los arrendatarios o inquilinos del inmueble son nueve, dos instan el requerimiento; tres requerientes sin interés ni derecho, y quedan cuatro, que no constituyen mayoría.

Sexto. Al amparo de la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente; infracción, por aplicación indebida, del artículo 114 de la misma, en su causa octava, ya que no concurre requisito esencial para el éxito de esta acción, cual es la notoria incomodidad; alegando que si se relaciona este motivo de recurso con el primero y con los informes periciales en que se basa el error de hecho que en aquel motivo de recurso se acusa, resulta que no concurre la notoria incomodidad que ha de ser manifiesta, indudable y trascendente:

RESULTANDO que admitido el recurso, y no habiéndose personado en este Tribunal Supremo el recurrido, quedaron conclusos los autos para sentencia.

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Bernabé A. Pérez Jiménez:

CONSIDERANDO que entre las causas de resolución de contrato que enumera el artículo 114 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos figura en el número octavo cuando en el interior de la vivienda o local de negocio tengan lugar actividades que de modo notorio resulten inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres, y en párrafo aparte dice que esta acción podrá ejercitarse por el arrendador o a iniciativa de cualquiera de los inquilinos o arrendatarios, siendo obligatorio ejercitarla el arrendador cuando lo solicite la mayoría de los inquilinos o arrendatarios que vivan en la finca, de cuyo sentido gramatical se desprenden con claridad manifiesta las siguientes conclusiones: a), que la razón de la resolución radica en el estado o situación de hecho proveniente del uso de la cosa sien-

do indiferente el destino pactado en el contrato; b), que el cumplimiento de formalidades administrativas para la instalación de la industria o negocio no afecta a las consecuencias del mismo en el orden civil; c), que el arrendador actúa necesariamente por dispositivo legal cuando lo solicita la mayoría de los inquilinos, por lo que es obvio que si la industria instalada en el local de autos de cocción y elaboración de embutidos resulta insalubre e incómoda por las emanaciones de humo o vapores y los ruidos que produce el motor para su funcionamiento y de otra parte, cinco o siete de los nueve vecinos que ocupan el inmueble han interesado del dueño la resolución del contrato en debate), no se ha infringido el apartado 8 del artículo 114 de la Ley especial, sino, por el contrario, la sentencia recurrida lo ha interpretado rectamente y ha hecho justa aplicación del mismo, y por ende, se han de desestimar los motivos segundo, tercero, quinto y sexto, donde con reiteración se da por infringida susodicha causa octava del artículo 114, ni tampoco se han vulnerado los artículos 1.091, 1.554, 1.556 y 661 del Código Civil, puesto que el contrato que se discute sólo entra en juego en la presente acción en cuanto implica el estado de perturbación que priva a los ocupantes del goce pacífico del hogar que habitan, a cuyo «saneamiento con fin exclusivo» va encaminado el presente litigio:

CONSIDERANDO que los motivos primero y cuarto formulados por error de hecho son inaceptables; el primero porque la sentencia no niega ni desconoce la realidad del contrato a resolver, donde se estipula el destino de la instalación de la industria que se ejerce, ni el cumplimiento de formalidades administrativas para el funcionamiento de la industria, de la que dice, independiente del contrato y acuerdos administrativos que autoriza-

ran su instalación, sino ateniéndose sólo a sus resultados, que es molesta e insalubre, por lo que los documentos invocados, o sea, el contrato y autorizaciones no contradicen la afirmación base premisa del fallo, y el motivo cuarto adolece de vicio esencial que impide su acogimiento puesto que no dice la afirmación combatida, como es de rigor conforme al texto legal que regula esta fase del procedimiento, ya que se ha señalado con claridad y precisión el error sufrido al apreciar la prueba, razones que impiden la estimación de dichos motivos primero y cuarto.

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto por doña Catalina Fons Ferrer contra la sentencia que con fecha 17 de enero de 1959 dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Palma de Mallorca; condenamos a dicha recurrente al pago de las costas y a la pérdida del depósito constituido, al que se dará el destino legal; y libérese 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», pasándose al efecto las copias necesarias, no pronunciamos, mandamos y firmamos.—Manuel Ruiz Gómez.—Luis Vacas.—Eduardo Ruiz.—Bernabé A. Pérez Jimenes.—Baltasar Rull.—Rubricados.

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

## JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

### BARCELONA

Don Ladislao Pérez Manjón, Magistrado, Juez de Primera Instancia del Juzgado número ocho de esta ciudad,

Hago saber: Que en el expediente sobre declaración de fallecimiento de don Juan José Soriano Gómez, hijo de Narciso y de Emerenciana, nacido en Royuela (Teruel) el día 19 de abril de 1910, de estado casado con la instante de este expediente, doña Paula Soriano Hernández, se expide el presente edicto de conformidad con lo que determina el artículo 2.038 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Barcelona, 13 de marzo de 1961.—El Juez de Primera Instancia, Ladislao Pérez Manjón.—El Secretario, Cándido Mola.—1.348.  
1.ª 28-3-1961

### CARMONA

Don José Álvarez de Toledo y Tovar, Juez de Primera Instancia de esta ciudad y su partido,

Hago saber: Que en este Juzgado se sigue expediente instado por doña Gloria Rodríguez Zabala, viuda de don José Pérez Rodríguez, que fué Procurador de los Tribunales en este partido judicial, sobre cancelación y devolución de la fianza que por éste fué constituida, en el que se ha acordado por proveído de esta fecha librar el presente, a fin de que dentro del término de seis meses a partir de la inserción del mismo en el «Boletín Oficial del Estado», se formulen contra él las reclamaciones que se consideren pertinentes.

Dado en Carmona a 9 de marzo de 1961. El Juez, José Álvarez de Toledo y Tovar. El Secretario (ilegible).—1.800.

### FIGUERAS

En este Juzgado de Primera Instancia d. Figueras se sigue expediente, a instancia de Teresa Castelló Gubert, vecina de Llansá, sobre declaración de fallecimiento de su hermano Felipe Castelló Gubert, nacido en Llansá a 14 de marzo de 1918, hijo legítimo de Felipe Castelló Domenech y Teresa Gubert Calsina, cuyo último domicilio lo había tenido en dicha población, el cual fué movilizado forzoso en el año 1936, incorporándose al ejército rojo, no precisándose en qué brigada, sin que de él y desde 13 de febrero de 1938, que se hallaba en el frente de Teruel (Alfambra) se hayan tenido más noticias.

Lo que se hace público a los efectos del artículo 2.042 de la Ley Procesal Civil. Figueras, veintidós de febrero de mil novecientos sesenta y uno.—El Secretario (ilegible).—Visto bueno, el Juez Comarcal en funciones de Primera Instancia por vacante del cargo (ilegible).—1.880.  
1.ª 28-3-1961

### GERONA

Don José L. Bermúdez de la Fuente, Juez de Primera Instancia de la ciudad de La Bisbal y su partido, provincia de Gerona,

Por el presente hago saber: Que en este Juzgado se tramita expediente para devolución de fianza constituida por el que fué Registrador de la Propiedad, de este Partido don Eduardo de Fuentes Cervera, mayor de edad, casado, jubilado, vecino de Madrid, con domicilio en la calle Antonio Maura, número 20, el cual había prestado sus servicios en los Registros de la Propiedad de:

Medinaceli (Soria).  
Chinchón (Madrid).  
Valdepeñas (Ciudad Real).  
La Bisbal (Gerona).

Lo que se hace público a los efectos previstos en el artículo 533 del Reglamento Hipotecario, en La Bisbal a 17 de marzo de 1961.—El Juez, José L. Bermúdez de la Fuente.—El Secretario, Pedro García. —1.801.

#### GETAFE

Don Antonio Anaya Gómez, Juez de Primera Instancia de Getafe y su partido.

Por el presente edicto hace saber: Que en este Juzgado, y bajo el número 207 de 1959, se tramitan autos incidentales de pobreza a instancia de don Francisco de la Rosa Granado; en cuyos autos, y para hacer efectivas las costas a que ha sido condenado dicho demandado, se ha acordado la venta en pública subasta, por primera vez y término de ocho días, los bienes muebles embargados a dicho demandante que al final se describen, cuya subasta se celebrará en la Sala Audiencia de este Juzgado el día 12 de abril próximo, a las once horas, con arreglo a las siguientes condiciones:

1.ª Servirá de tipo el de tasación de los bienes.

2.ª No se admitirán posturas que no cubran las dos terceras partes del mismo.

3.ª Los licitadores deberán consignar previamente sobre la Mesa del Juzgado una cantidad equivalente al 10 por 100 del citado precio.

4.ª El remate podrá ser obtenido a calidad de ceder.

Los bienes objeto de subasta son:

Primero. Una estufa eléctrica, en avanzado estado de uso, sin marca, pintada en negro, valorada en 150 pesetas.

Segundo. Una mesa camilla redonda, de madera, y tres sillas también de madera, en tono oscuro, valoradas en 55 pesetas.

Getafe, 18 de marzo de 1961.—El Juez, Antonio Anaya Gómez.—El Secretario (ilegible).—1.381.

#### LA ESTRADA

Don Luis Losada Magariños, Juez de Primera Instancia accidental del partido de La Estrada.

Hago público: Que en este Juzgado y a instancia de María Barros Taboada, mayor de edad, casada, labradora y vecina de Magdalena, municipio de Forcarey, se incoó expediente sobre declaración de ausencia de su marido, José María Novoa Otero, de cuarenta y tres años de edad, hijo de Adolfo y de María, natural de Magdalena, Forcarey, y vecino que fué de la misma, el cual se ausentó para el Brasil hace unos diez años, sin que desde entonces se hubiesen tenido más noticias del mismo.

Dado en La Estrada a veinticinco de febrero de mil novecientos sesenta y uno. El Juez, Luis Losada.—El Secretario, Manuel Lois Vidal.—1.877. 1.ª 28-3-1961

#### MADRID

En virtud de providencia dictada por el ilustrísimo señor don Acisclo Fernández Carriedo, Magistrado, Juez de Primera Instancia número diecinueve de los de esta capital, en los autos ejecutivos promovidos por el Procurador señor Pacheco, en nombre y representación de la Banca López Quesada, S. A., contra don Melchor Escrig Magdalena, sobre reclamación de cantidad, se saca a la venta en pública subasta, que se celebrará por primera vez en la Sala de Audiencia de este Juzgado el día diecinueve de abril próximo, a las doce de su mañana, y por el tipo de quinientas cincuenta mil pesetas, en que ha sido tasado, el automóvil embargado al demandado marca «Pegasc», matrícula verde de Madrid número 508330, de 1960 SP., matrícula ac-

tual número 260352, con motor Diesel número 376475, chasis número 376475, de 6 cilindros, de 41 caballos fiscales, tara 7.500 kilos y carga Cmx. 10.000.

Y se advierte a los licitadores:

Que para tomar parte en la subasta deberán consignar previamente en metálico el diez por ciento del expresado tipo en la Secretaría de este Juzgado o en la Caja General de Depósitos.

Que no se admitirán posturas que no cubran por lo menos las dos terceras partes de mencionado tipo de subasta.

Que el remate puede hacerse a calidad de ceder a tercero.

Y que el mencionado camión se encuentra depositado en poder de don Juan Blázquez Sánchez, que tiene su domicilio en la calle del Olvido, número 18.

Dado en Madrid a veintitrés de marzo de mil novecientos sesenta y uno.—El Secretario (ilegible).—Visto bueno, el Juez de Primera Instancia (ilegible).—1.899.

\*

En virtud de providencia dictada en el día de hoy por el Ilmo. señor don Acisclo Fernández Carriedo, Magistrado, Juez del de Primera Instancia número 19 de los de esta capital, en autos ejecutivos promovidos por el Procurador señor Guerra, en nombre y representación de don José María Ruiz Aizpiri, contra don Francisco Muñoz Múgica, representado asimismo por el también Procurador señor Moreno Rodríguez, sobre pago de pesetas, se saca a la venta en pública subasta, que se celebrará por primera vez en la Sala Audiencia de este Juzgado el día 29 de abril próximo, a las doce de su mañana, y por el tipo de 453.930 pesetas, en que ha sido tasado el piso embargado al demandado que es el siguiente:

Piso quinto B de la finca número 26 de la calle del Duque de Sesto, de esta capital, con línea de fachada de 7,50 metros, a la calle de su situación y una superficie de vivienda de 78 metros cuadrados y 20 metros cuadrados de terrazas. El solar que corresponde a esta vivienda, teniendo en cuenta los elementos comunes de portal, escaleras y ascensor es de 106,60 metros cuadrados. La construcción es con estructura de hormigón armado sobre zapatas del mismo material, cubierta de terraza a la catalana con tabiquillos, muros de cerramiento de fábrica de ladrillo y mortero de cemento, enlosados de cemento y revoco a la catalana en muros al interior y de fábrica de cara vista en fachadas, portal y escalera, solados de mármol y revestidos en paredes del mismo material en portal, ascensor para subida y bajada, calefacción central por agua caliente. La vivienda consta de vestíbulo, comedor, estar, dos dormitorios principales, baño, cocina, office, aseo y dormitorio de servicio. Las ventanas y puertas de madera de pino de primera molidura a dos haces y con herrajes de buena calidad, persianas enrollables de madera, pavimento de madera y parquet en piezas principales y de baldosa hidráulica en dormitorio de servicio y cocina y de mosaico de gres en aseos, instalaciones de abastecimiento de agua y sanitarias con tubo de hierro galvanizado y aparatos sanitarios de loza de primera calidad, instalación de gas, cocina para gas, instalación eléctrica empotrada bajo tubo bergmann, pintura al temple picado y liso en paramentos y al óleo sobre carpintería, decoración de escayola en techos, etcétera, y todo ello de acuerdo con el tipo de construcción de confort y bien terminada.

Y se advierte a los licitadores: Que para tomar parte en la subasta deberán consignar sobre la Mesa del Juzgado o en la Caja General de Depósitos el 10 por 100 del expresado tipo de cuatrocientas cincuenta y tres mil novecientos treinta pesetas, sin cuyo requisito no serán admi-

tidos; que no se admitirán posturas que no cubran, por lo menos, las dos terceras partes del tipo citado; que los autos y la certificación del Registro estarán de manifiesto en la Secretaría del que refrenda; que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación, y que las cargas y gravámenes anteriores y preferentes—si los hubiere—al crédito del actor, continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Dado en Madrid a 15 de marzo de 1961. El Secretario (ilegible).—Visto bueno, el Juez (ilegible).—1.861.

#### OLIVENZA

Don Justo Hernández Castaño, Juez Comarcal en funciones de Primera Instancia de la ciudad de Olivenza y su partido.

Hago saber: Que en este Juzgado se tramita procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria instado por la Cooperativa Caja Rural de Ahorros y Préstamos de Olivenza, contra doña Herminia Díaz Méndez, en reclamación de 120.000 pesetas de principal, 745,70 de intereses y 41.854,30 para costas y gastos, dimanante de un préstamo hipotecario constituido en escritura otorgada el 10 de marzo de 1953, ante el Notario de Olivenza don Francisco Pastor Moreno, siendo las fincas objeto del procedimiento las siguientes en esta ciudad:

Una.—Casa en la calle de San Blas Grande, número 3. Mide 414 metros cuadrados aproximadamente. Se compone de 17 habitaciones de piso bajo, cochera, cuadra, patio y dos bornos para cocer pan y 14 habitaciones de piso alto. Linda: derecha, Teófilo Borralló y Juan Núñez López; izquierda, otra de Herminia Díaz y Aurora Rodríguez, y espaldas, Aurora Rodríguez y calle Santa Catalina. Está inscrita.

Dos.—Casa en la calle Alfonso Moro, hoy Ramón y Cajal, que hace esquina a la de San Blas, teniendo el número 30 y 32 en la primera calle y el número 1 en la segunda calle; consta de 6 habitaciones y corral en el piso bajo y 6 en el alto; mide 14 metros de fachada por 11 de fondo. Linda: derecha, calle Alfonso Moro, con la de San Blas, a la que hace esquina, e izquierda y espaldas, con la casa anteriormente citada. Está inscrita.

A instancia del acreedor se acordó sacar a subasta las expresadas fincas, cuyo remate tendrá lugar el día veintinueve del próximo mes de abril y hora de las doce, en la Sala Audiencia de este Juzgado, sirviendo de tipo para la primera la cantidad de ciento treinta y un mil doscientas pesetas y para la segunda la de cuarenta y cinco mil cuatrocientas pesetas, que es el pactado, no admitiéndose postura inferior al mismo, debiendo consignar los postores, excepto el acreedor, en el Juzgado o establecimiento público adecuado, el 10 por 100 del tipo fijado para tomar parte en la subasta. Los autos y certificación del Registro, comprensiva de la inscripción de dominio y Derechos reales a que están afectos los inmuebles, se hallan de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación de las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Dado en Olivenza a dieciocho de marzo de mil novecientos sesenta y uno.—El Juez, Justo Hernández.—El Secretario, Miguel Molina.—1.904.