

## IV. Administración de Justicia

### TRIBUNAL SUPREMO

#### SALA PRIMERA

##### Sentencias

En la villa de Madrid a 10 de diciembre de 1960; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número veintitrés de los de esta capital, y en grado de apelación ante la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de la misma, por don Antonio Lopes Chaves Junior, mayor de edad, casado, súbdito portugués, comerciante y propietario y vecino de Lisboa, con don José Simoes Balao, hoy su viuda y heredera doña Regina Sendra Gonzalvo, mayor de edad, sin profesión especial y de la misma vecindad, sobre rendición de cuentas y otros extremos; autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de cesación por infracción de Ley interpuesto por la parte actora, representada por el Procurador don Santos de Gandarillas Calderón, y dirigida por el Letrado don Francisco Martos; habiendo comparecido en el presente recurso la parte demandada y recurrida, representada por el Procurador don Paulino Monsalve Flores, y dirigida por el Letrado don Antonio Hernández Gil:

**RESULTANDO** que por el Procurador don Santos de Gandarillas Calderón, en nombre de don Antonio Lopes Chaves, y mediante escrito de fecha 6 de abril de 1953, que por reparto correspondió al Juzgado de Primera Instancia número veintitrés de los de esta capital, se dedujo demanda de juicio ordinario declarativo de mayor cuantía, contra don José Simoes Balao, hoy su viuda y heredera doña Regina Sendra Gonzalvo sobre rendición de cuentas y otros extremos, y cuya demanda basó sustancialmente en los siguientes hechos:

**Primero.** Que en 31 de enero de 1936, la sociedad «Cardoso Pinto y Compañía Limitada», de Lisboa, arrendó a don José Simoes Balao, la finca que entonces denominaron los contratantes Santa Leocadia y que propiamente se concede por «Santa Leocadia y Bassagil», plantada parte de café y cacao y el resto de bosque virgen, enclavada en la Isla de Fernando Poo, por una plazo de diez años a partir de 1 de febrero de 1936, fijándose como renta la cantidad de siete mil pesetas anuales.

**Segundo.** Que dicho contrato privado fue elevado a escritura pública por los mismos otorgantes en 5 de febrero de 1936, con la sola ampliación en describirse en la escritura, las once parcelas que componen la finca Santa Leocadia y Bassagil cuya extensión total, salvo error, asciende a cuatrocientas dieciséis hectáreas cincuenta y ocho áreas y cuarenta y tres centiáreas.

**Tercero.** Que en 20 de enero de 1940, encontrándose en Barcelona el señor López Chaves y don José Simoes Balao, suscriben dos contratos: el primero, de carácter público, ante Notario, en virtud del cual el señor Lopes Chaves, obrando en representación de la Sociedad «Cardoso Pinto, Compañía Limitada», y don José Simoes Balao confirman y ratifican la escritura anteriormente citada de 5 de febrero de 1936, y, como consecuencia, confirman también el arrendamiento de la finca «Santa Leocadia y Bassagil», a

que hace referencia la precitada escritura, introduciendo las siguientes modificaciones:

**Primera.**—A partir del mes de febrero de 1940 el señor Simoes Balao pagará en vez de las 20.000 pesetas que viene abonando en concepto de renta anual, la cantidad de 15.000 pesetas.

**Segunda.**—El arrendatario señor Simoes Balao fue autorizado para levantar en la finca las edificaciones que estimara conveniente para casa con destino a servirle de vivienda y otras para habitaciones de braceros, jornales y operarios, así como las construcciones que considere adecuadas para almacenes y servicios auxiliares, siempre que en el conjunto de las obras a realizar no invierta más de pesetas 100.000, a metros que lo que exceda de dicha suma lo gaste de su exclusiva cuenta, sin derecho a resarcimiento alguno y lo que invierte en construcciones hasta la indicada cantidad de 100.000 pesetas lo pagara la Sociedad «Cardoso Pinto, Compañía Limitada», propietaria de la finca, íntegramente y sin descuento alguno.

**Tercera.**—Que para resarcirse al arrendatario señor Simoes Balao de la suma anticipada se dividirá esta por el número de años que cuando presente los justificantes de los pagos realizados, falte para terminar los dos arrendamientos a que se refiere esta escritura y cociente lo descontará de las 10.000 pesetas que viene obligado a satisfacer como canon en cada una de dichas anualidades que faltan para el término de dos arrendamientos. Que para mayor claridad, dice que estos dos arrendamientos son los siguientes: el primero, el que comenzó el 1 de febrero de 1936 y terminaba en 31 de enero de 1946, y, el segundo, el que se establecía en esta escritura de 20 de enero de 1940, por plazo de diecinueve años, que comenzaba en 1 de febrero de 1946, y habrá de terminar en 31 de enero de 1965.

**Cuarto.** Que el otro documento que suscribieron en Barcelona el 20 de enero de 1940, los hoy demandantes y demandado, fue un contrato privado por el que ambos señores se asociaban para la explotación de la finca «Santa Leocadia y Bassagil» en méritos del referido arrendamiento y por todo el tiempo de éste. Que dicho contrato privado es posterior a la escritura pública de igual fecha, se deduce de que, precisamente, en el documento privado se hace referencia a la existencia de dicha escritura, por lo que aunque se suscribió en el mismo día que ésta, no cabe duda que fue con posterioridad a su otorgamiento. Que de lo pactado en el apartado primero de este documento, se deduce que la última manifestación de voluntad hecha por los hoy litigantes, se halla reflejada en el contrato privado suscrito en Barcelona a 20 de enero de 1940, al que por esta razón califican como documento clave.

**Quinto.** Que examinado detenidamente el contrato referido, dice: que de su estipulación primera se deduce que no se impone a los socios la obligación pura y simple de aportar desde el principio un capital determinado, sino que tal aporte se condiciona a que sea preciso para la explotación de la finca y solamente habrá de hacerse el desembolso en el tiempo y en la medida que ello resulte necesario. Luego «a sensu contrario» si se acredita por cartas del propio demandado señor Simoes Balao que no era necesario can-

dad alguna para la explotación de la finca, habría que concluir que en momento alguno se presente la necesidad de tales aportaciones ni por parte del actor ni por parte del señor Simoes Balao, que atendía a los gastos de la finca, incluso a las reformas y mejoras que se hacían en ella, con los ingresos de la propia y aún quedaba saldo a favor de los señores López Chaves y Simoes Balao. Que en la carta de 30 de abril de 1940 se lee: «Para gastos de la finca nada necesito»; y en la de 21 de agosto de 1941, se añade: «Por este motivo no le puedo decir nada relativo a los ingresos del año 1940, mas estoy cierto que a pesar de todas las mejoras hechas tendemos saldo», y en la de 23 de abril de 1942, el señor Simoes Balao dice: «A pesar de las grandes reformas y mejoras que tenemos hecho en la finca, tenemos saldo a nuestro favor».

**B)** Que en dicha estipulación primera se contempla después la hipótesis de que «hicieran falta desembolsos extraordinarios que aportase uno solo de los interesados o los dos, pero en proporciones desiguales» y para ello debe tenerse en cuenta, relacionando el segundo párrafo de esta cláusula primera, con la segunda, el señalar la necesidad de tal desembolso extraordinario, competía no al señor Simoes Balao, sino a los dos socios conjuntamente, ya que la gestión, dirección y administración de la Sociedad, corren a cargo de los dos socios. Que en esta hipótesis—sigue diciendo el párrafo segundo de la estipulación primera—se abrirá al socio que hubiese hecho la entrega mejor, una cuenta particular por la diferencia resultante, con una bonificación del 6 por 100 anual en concepto de intereses; como el demandado señor Simoes Balao, no ha dado cuenta al actor de la forma en que llevaba administración del arrendamiento, ignora todos los detalles acerca de este particular. **C)** Que la estipulación segunda del tantas veces citado contrato privado, establece que «la gestión, dirección y administración, así como el uso de la finca social, correrá a cargo de dos socios siendo también igual la participación de ambos en ganancias y pérdidas y los derechos y deberes dimanantes de la Sociedad que se constituya». Se añade a continuación que el derecho de arrendamiento aportado por el señor Simoes Balao no conoce a éste preeminencia alguna, ni le da derecho a participación mayor en las ganancias. Que ahora bien, «en justa reciprocidad don Antonio López Chaves Junior, para el caso de que consiga la propiedad de la finca, a cuya explotación se refiere este documento, se obliga en firme, de ahora para entonces, a ceder la mitad del inmueble a don José Simoes Balao en la mitad del precio en iguales condiciones que lo hubiera adquirido». Que el hoy demandante se obliga en firme a ceder la mitad de la finca «Santa Leocadia y Bassagil», al hoy demandado, pero no en forma pura y simple, sino en forma condicional, a saber: «para el caso de que consiga la propiedad de la finca». Que antes de examinar los dos modos principales por los que el actor podía adquirir dichas fincas, se habrá de recordar el artículo 1.115 del Código Civil; que no cabe duda de que si el actor no desea conseguir la totalidad del dominio de la finca, tal adquisición no se llevará a efecto, por lo cual el que se cumpla la condición transcrita depende ciertamente de la

voluntad del hoy actor y, por lo tanto, podría concluirse la obligación de ceder la mitad de la finca al señor Simoes Balao es nula, que la obligación de ceder la mitad de la finca al señor Simoes Balao, no nace hasta que el señor Simoes podría exigir al actor el que le cediera la mitad de la finca en las condiciones en que éste la hubiese adquirido y mediante el abono de la mitad del precio por él satisfecho. Pero como tal condición no se ha cumplido, porque el señor Lopes Chaves no ha adquirido tal totalidad de la finca pretendida, es visto que el señor Simoes no puede exigirle al actor la entrega de la mitad de la finca, y, por consecuencia, tampoco puede exigirle la resolución del contrato de Sociedad, basándose en incumplimiento por parte del señor Lopes Chaves, de una obligación que todavía no ha nacido. Que en cuanto a los dos modos principales de adquirir, por parte del señor Lopes Chaves, la finca de referencia, cuyo propietario actual es la Entidad «Cadarso Pinto, Compañía Limitada», aparece claro que el señor Lopes Chaves podría devenir dueño absoluto y unido de la misma, bien reuniendo en sus manos todas las cuentas de dicha Sociedad; o bien adquiriendo como persona física tal propiedad, que le vendería la Sociedad propietaria representada en escritura pública por otro de los socios que actualmente tiene, a fin de evitar la figura tan discutida del auto-contrato.

Sexto.—Que sobre la base de que el demandado no ha incumplido obligación alguna, por su parte, de las que marca el contrato privado, a que se ha referido, es preciso acatar las cláusulas restantes de dicho contrato, entre las que aparece la tercera, que se refiere a que «la documentación y la contabilidad se llevara conforme a derecho y ajustándose en todo a las practicadas en uso y los ejercicios se cerrarán en 31 de diciembre de cada año y los balances se formalizarán con expresa conformidad y firma de los dos interesados o de sus representantes. Que, he aquí, la obligación por parte del señor Simoes de formalizar los balances a final de cada ejercicio y de rendir cuentas al demandante para que preste su conformidad expresa y los firmen junto con el otro socio.

Séptimo. Que nada de esto ha hecho el señor Simoes Balao desde el año 1940 hasta la fecha de la demanda, a pesar de que en su carta de 17 de noviembre de 1941 dirigida al actor, le decía lo siguiente: «Sobre mi pregunta cuando mi amigo iría a Madrid era pero querer liquidar las cuentas de la finca «Santa Leocadia» del año 1940, a pesar de que todavía no tengo las cuentas de venta de una parte del cacao, mas ya está todo en España; apenas resta un resto de café que creo vendrá por ese próximo barco. Confío que en el mes de enero ya tendrá las liquidaciones todas y podrá rendir las cuentas...»; cosa que confirmaba en su carta de 23 de abril de 1942, en la que prometía enviar las cuentas de los años 1940 y 1941, tan pronto como un señor Simoes, que llevaba quince años de empleado con el hoy demandado, llegara a Fernando Poo.

Octavo.—Que el demandado venía embarcando con destino a la Península los diversos productos recolectados en la finca «Santa Leocadia y Bassagil», de los que los más importantes son café y cacao.

Noveno. Que al llegar el año 1952, como el actor se diera perfectamente cuenta de que don José Simoes Balao tenía el decidido propósito de no rendirle cuentas de la explotación de dicha finca, sino que, por el contrario, trataba de dar sucesivas dilaciones a esta cuestión, con la deliberada intención de no abonarle el importe saldo que sin duda existía en favor del señor Lopes Chaves, el actor se vio obligado a hacerle un requerimiento notarial en 14 de noviembre de 1952, mediante acta extendida por el Notario de Madrid don Juan Marín Sells y que también dió un resultado totalmente negativo.

Décimo. Que dispuesto ya el señor Lo-

pes Chaves a acudir a los Tribunales ante la manifestada fe del hoy demandado, quiso apurar todas las cuestiones previas, teniendo en cuenta que la cláusula sexta del contrato privado de 20 de enero de 1940, establecía que todas las diferencias, dudas y cuestiones que puedan suscitarse se someterán a juicio de amigables componedores que se designarán con arreglo a los preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil y acudió personalmente al Notario de Madrid don Odón Loraque Ibáñez, para formular el requerimiento que consta en el documento número 9, a fin de que el señor Simoes Balao se presentara a otorgar escritura pública de compromiso dentro del plazo de tres días, a contar de aquel en que se le hiciera este requerimiento, sin resultado. Y después de invocar los fundamentos de derecho que estimó aplicables, terminó suplicando se dictase sentencia condenando al demandado a rendir cuentas debidamente justificadas de los ingresos y gastos habidos en la explotación de la finca «Santa Leocadia y Bassagil» en méritos del arrendamiento de la mencionada finca y por el tiempo que va desde 1 de febrero de 1940 hasta la fecha de la demanda, y a que abonase al demandante la cantidad que le correspondiese, según la liquidación practicadas, más los intereses de la misma desde la fecha de la interposición de la demanda y las costas.

RESULTANDO que admitida la demanda y emplazado el demandado don José Simoes Balao, compareció en su nombre el Procurador don Paulino Monsalve Flores, quien mediante escrito de fecha 25 de junio de 1953, contestó a la referida demanda y formuló a continuación reconvencción, estableciendo en cuanto a dicha contestación los siguientes hechos:

Primero. Que es cierto lo que se expone en el correlativo de la demanda, si bien se omite, que cuando en 1936 se otorga el arrendamiento de la finca «Santa Leocadia y Bassagil», ésta se encontraba en estado de completo abandono, pues casi todo el terreno era bosque virgen; que por tal circunstancia el arrendamiento durante un largo período de tiempo, no podía ser reproductivo, ya que la roturación, desbosque, etc., habían de implicar gastos infinitamente superiores a los rendimientos de la pequeña porción susceptible de cultivo. Que a ello hay que agregar que la casa «Cadarso, Pinto y Compañía Limitada», propietaria de la finca, se encontraba al concertar el arrendamiento en el año 1936, en situación financiera difícilísima hasta el punto de no poder hacer efectivo con sus propios medios el crédito que contra ella ostentaba la casa «Drumen, Sociedad Anónima», por lo que fué condición del contrato de arrendamiento, que el señor Simoes se haría cargo de la deuda de la Compañía arrendataria.

Segundo. Que está conforme con el correlativo de la demanda.

Tercero. Que conforme también con cuanto se relata en el hecho tercero del escrito de demanda, si bien le interesa puntualizar: Primero. Que el señor Lopes Chaves Jr. otorgó el contrato de ratificación, prórroga y modificación del arrendamiento de las fincas «Santa Leocadia y Bassagil» en representación de la Sociedad propietaria «Cadarso Pinto y Compañía Limitada», de la que también era socio, y que la aprobación y ratificación de tal contrato por la indicada Sociedad se efectuó en Junta general celebrada en Lisboa en 19 de abril de 1940, con la presencia física del único socio asistente señor Lopes Chaves, quien ostentó además la representación de los restantes socios; y Segundo. Que en el aludido contrato se estipuló que el señor Simoes Balao levantaría en la finca las edificaciones y construcciones necesarias para viviendas de obreros y operarios, almacenes y servicios auxiliares, siendo sólo de cuenta de la Sociedad arrendataria el coste de dichas obras y mejoras hasta la suma de 100.000 pesetas y de cuenta ex-

clusiva del arrendatario «sin derecho a resarcimiento» lo que excediera de dicha suma; que como quiera que el señor Simoes lleva invertida, solamente en edificios, almacenes y secaderos, la suma de 2.322.684 pesetas, de las que 2.222.684 son de su exclusiva cuenta y quedan en beneficio de la finca «sin derecho a reintegro alguno», es bien patente que la tesis del actor de que el señor Simoes por virtud del arrendamiento concertado recibía un considerable beneficio por lo que relativamente módico de la renta, cae por su base, y no puede considerarse en modo alguno que el contrato de arrendamiento otorgado a su favor por «Cadarso, Pinto y Compañía, Limitada», sea la contraprestación del señor Lopes Chaves, como persona individual en que éste pretende apoyar su participación en los supuestos beneficios de arrendamiento, digo arrendatario.

Cuarto. Que está conforme con cuanto se expone bajo el correlativo de la demanda.

Quinto. Que rechaza de plano cuanto bajo este apartado se expone y argumenta en el escrito de demanda y la interpretación que en él se hace del contrato de 20 de enero de 1940 suscrito por demandante y demandado. Que en primer término, bajo el apartado A), se pretende desfigurar y tergiversar el sentido de la cláusula del contrato que regula la aportación de capital por los contratantes en esta «asociación de cultivos». Previene dicha estipulación que el «capital social se aportará por mitades entre los dos socios, el tiempo y en la medida que resulta necesario, para el régimen normal de la finca». Que de ello pretende deducir la parte actora que al no haberse reclamado por el señor Simoes al señor Lopes Chaves cantidad alguna en concepto de aportación es que «no ha sido necesaria cantidad alguna» ni por parte del señor Lopes Chaves ni por la del señor Simoes y que «se ha atendido a los gastos de la finca, incluso a las reformas y mejoras que se hacían en ellas, con los ingresos de la propia finca» y «aun quedaba saldo a su favor» de... «Que lo ocurrido es que, pese a lo estipulado en un principio, el señor Simoes supo bien pronto que su cointergante no estaba en disposición de hacer desembolso alguno, y consideró inútil recabar su aportación, como iba a hacerlo, si don Antonio Lopes Chaves desde el primer momento seguía siendo deudor del señor Simoes. Que de todas las cartas y documentos suscritos por el demandante se desprenden: A) Que el señor Lopes Chaves jamás ha aportado ni un solo céntimo a la «Asociación de Cultivos» que pacto con el demandado, ni tampoco ha colaborado en los trabajos agrícolas mediante iniciativa, dirección o administración. B) Que el señor Lopes Chaves, en todo momento ha sido deudor del señor Simoes; así en carta de 28 de abril de 1940, dice el actor: «En cuanto al dinero que le debo, dentro de poco deberemos tener un buen saldo disponible en Madrid, y en esa ocasión, no sólo le enviaré lo que le debo, sino que también podrá entrar con la parte que juzgue necesaria para los gastos de las fincas». Tal oportunidad no llegó. Que las notas de crédito firmadas por el señor Lopes Chaves en agosto de 1942, junio y julio de 1943, marzo, junio y agosto de 1944, totalizan la suma de quinientas setenta y nueve mil setecientos ochenta y cinco escudos con treinta y tres céntimos de escudo, recibidos por el actor del demandado, y, en saldo de cuentas suscrito por aquél en 17 de noviembre de 1944, con inclusión de los abonos a que se refieren las notas de crédito antes citadas—confiesa el señor Lopes Chaves en una carta de 2 de abril siguiente, reconoce que, a virtud de dos entregas, importantes en junto veinticinco mil cuatrocientas noventa y siete con veintitrés, el saldo a favor del señor Simoes se ha reducido a quinientos mil escudos. Que contra tal evidencia documental, pretende el actor

hacer prevalecer su tesis aportando cuatro cartas del demandado, en las que se contienen párrafos, con los que pretende confundir una esperanza de éxito con un resultado positivo. C) De las cartas y documentos a que se viene refiriendo, se evidencia de igual modo cuál ha sido la actitud del señor Lopes Chaves a lo largo de toda la relación contractual nacida del convenio con el demandado. Que en una primera etapa, subsiguiente a la firma del contrato, nada pide ni reclama, y si para algo alude a cuestiones económicas es para prometer un pronto pago de lo que adeuda al demandado (carta de 26 de abril de 1940) o para reconocer los saldos a favor del señor Simoes. Que los términos en que se dirige a éste rebosan amabilidad y confianza; que al propio tiempo y en la etapa que alcanza hasta el año 1946, el señor Lopes Chaves nada reclama de beneficio, ni pide liquidaciones, pero en cambio reitera sus seguridades de que la única contraprestación a que se obligó en el contrato de 20 de enero de 1940, sería puntualmente cumplida; que era la época en que la finca se está roturando, en que se están haciendo plantaciones de cafetal y cacaoal en trescientas y pico hectáreas, en que se están construyendo edificaciones, almacenes, viviendas. Que en esta época, el señor Lopes Chaves nada pide, ni reclama, extrema en sus cartas el efecto y la confianza y robustece la de su cotorgante en que al fin logrará la propiedad, para que así no se desanime en prodigar sus esfuerzos y dispendios en las mejoras; que así en cartas de 26 de abril de 1940, 31 de julio de 1940, 27 de marzo de 1941 y 19 de febrero de 1943, se observan facilidades, amabilidades y seguridades; nada de reclamar beneficios; nada de pedir liquidación. Que el momento de reclamar se inicia en 1947; en cartas de 12 de septiembre y 5 de octubre de dicho año, el señor Lopes Chaves alude a rumores llegados a oídos del señor Simoes, según los cuales, el primero ha cedido a terceros parte de sus cuotas o participaciones en la sociedad propietaria de la finca suscribiéndose convenios incompatibles con el cumplimiento del contrato celebrado por don José Simoes; que ya en 1949 comienza a variar el tono de sus cartas, y, al propio tiempo que alude por vez primera a una liquidación de sus rentas, y analiza los supuestos derechos nacidos a su favor por las cláusulas del contrato, prepara ya el terreno para justificar un incumplimiento de las obligaciones que contrajo y que tantas veces aseguró estar prácticamente a disposición de cumplir (adquisición de las cuotas de la sociedad y cesión de la mitad de las fincas al señor Simoes). Que así en 5 de octubre de 1947 incluye ya un párrafo en contradicción con todas las seguridades que deba; mientras la finca estaba siendo repoblada a costa del esfuerzo y el capital del demandado, párrafo que revela toda una psicología, y que es preparatorio de la carta de 6 de marzo de 1951. Que el señor Simoes ha invertido más de cinco millones de pesetas en levantar una finca, en convertir en productiva explotación un bosque virgen, fiado en la obligación que contrajo el demandante y en las seguridades que reiteradamente le dió a través de los seis años en que invertía su capital y entrega su esfuerzo y su salud... todo en beneficio del señor Lopes Chaves, actual poseedor de la casi totalidad o totalidad de las cuotas de «Cardoso, Pinto y Compañía Limitada», que ha ido adquiriendo muy baratas, para ser propietario único de la finca, y beneficiarse de las ingentes mejoras cuando expire el arriendo. Que la carta que acaba de comentar no es sino anuncio y preparación de la de 6 de marzo de 1951. Que en ella el señor Lopes Chaves «débil de salud y ya cansado de este asunto que hasta hoy sólo le ocasionó gastos cuantiosos», noti-

fica su propósito de vender su posición en la firma «Cardoso, Pinto y Compañía Limitada», anuncia su condescendiente deseo de dar preferencia a su amigo «si causas especiales no le impidiesen hacerlo»; fija el precio de sus derechos de cuatro mil contos de resis (cuatro millones de escudos) aquellas cuotas que tan barato adquirió, y no deja, de paso, de insinuar amenazas poco veladas para el arrendatario señor Simoes. Que así, cuando alude a su mayoría en el capital social, por lo que él o quien le suceda «dominará la gerencia y vida de la Sociedad»; o cuando en otro párrafo sugiere la posibilidad de enajenar sus cuotas a persona o entidad española a la que la Ley vigente «que regula estas situaciones en la Guinea Española, faculta en este caso especial, prerrogativas excepcionales», lo que «se ha de examinar con atención especialmente en la presente situación». Que en esta carta, el demandado rompe abiertamente su compromiso, y da por cancelada la obligación que contrajo en 20 de enero de 1940 de ceder a su cotorgante la mitad de sus derechos en el precio y condiciones mismas en que los hubiera adquirido. Pero bajo el hecho quinto de la demanda el actor incluye una interpretación del artículo 1.115 del Código Civil, que estima inadecuadamente emplazada en su escrito, tal vez, porque al saltar a la vista de su Letrado director la evidente nulidad de la condición que comenta, le urgí inconscientemente la necesidad de intentar rebatirla sin aguardar para tal menester a la fundamentación legal de su escrito. Que se dice que la condición a que se cometió la contraprestación a que se obligaba el actor «en justa reciprocidad» no está afectada a la nulidad con que sanciona dicho artículo 1.115 a las obligaciones, en que el cumplimiento de la condición dependa de la voluntad del deudor; que el demandado sostiene que así está afectada de nulidad, porque si bien el adquirir la finca (o mejor expresado, la totalidad de las particiones de la Sociedad propietaria) pudiera no depender de la voluntad del señor Lopes Chaves, el no adquirir la totalidad sí que dependía y depende de su exclusiva voluntad; y como el no adquirir cualquier porción de ella—acto y omisión de su defensa—de la obligación que contrajo, es evidente que tal obligación es nula. Pero lo inconveniente es que el actor, admitiendo en principio esta tesis, concluye de ella que, de estimarse así sería nula la única obligación contraída por el señor Lopes Chaves «en justa reciprocidad», pero no las que, a su vez, contrajo su cotorgante.

Sexto. Que niega terminantemente que como se afirma en el correlativo, el actor no haya incumplido condición alguna por su parte de las que contrajo en el contrato que motivó este pleito; que, por el contrario, ha incumplido totalmente la única que en aquel convenio tomó a su cargo; la de ceder a su cotorgante la mitad de la finca o de las cuotas sociales de la compañía propietaria en iguales condiciones y precio en que él las adquiriera. Que, en efecto, el señor Lopes Chaves que a través del periodo 1940-47 fué adquiriendo a bajo precio dichas cuotas, no sólo no las cedió al señor Simoes, sino que formalizó convenio con don Augusto Pinto, por el que quedaban dueños ambos por partes iguales, es decir, con el 50 por 100 cada uno de ellos. Que así se manifiesta con toda claridad en el requerimiento notarial hecho por el demandado en 20 de mayo de 1948 a don José Lopes Chaves, hermano del actor, en el que dicho señor contesta con rotunda afirmación a estos extremos. Que así también se prueba mediante otro requerimiento notarial hecho en 24 de mayo de 1948 a don Mariano Pérez González, amigo del señor Lopes Chaves en que

el requerido afirma ser cierto haber escuchado del propio don Augusto Pinto que tenía formalizada una Sociedad con don Antonio Lopes Chaves, en la que éste que tenía ya adquiridas todas las cuotas de la Sociedad «Cardoso, Pinto y Compañía» le había cedido la mitad de la propiedad de las fincas que lleva en arrendamiento el señor Simoes. Que nada de extraño tiene, pues, que el conocer el demandado la actitud y proceder del señor Lopes Chaves que no sólo incumple, sino que voluntariamente hacía imposible el incumplimiento de la única prestación a que con él se obligó, citaría de conciliación a su cotorgante para que se aviniera «a dar por resuelto y rescindido el contrato celebrado en 20 de enero de 1940, por haber incumplido el señor Lopes Chaves las obligaciones que en el mismo contrato...»

Séptimo. Que se pretende de adverso probar la obligación de rendir cuentas que exige el señor Lopes Chaves mediante la invocación y cita de párrafos de cartas del señor Simoes, suscritas en 1941 y 1942. Se pretende con ello hacer olvidar, de una parte, que el señor Simoes, en aquellas fechas, creía aún en la buena fe de su otorgante; que habían tratado el asunto en un plan amistoso y en ese terreno se creía obligado a tener informado a su asociado de la marcha de los cultivos y plantaciones, y que, por otra parte, el señor Simoes tenía que rendir cuentas al señor Lopes Chaves, como Gerente, que éste era de la Sociedad arrendataria, de las rentas estipuladas por el arriendo, de la mitad de las contribuciones que se obligó a satisfacer del crédito abonado a la «Casa Burmen, S. A.», por cuenta de «Cardoso, Pinto y Compañía», y de otros varios extremos más relacionados con dicho «contrato de arrendamientos».

Octavo. Que niega la certeza de los datos que se hacen figurar bajo este número del escrito de demanda respecto a la producción de la finca que el demandado lleva en arrendamiento, a embarques efectuados y beneficios obtenidos. Pero le interesa destacar que el demandante pretende ya prejuzgar la parte que en la pretendida liquidación aspira a que le corresponda, tomando como base para los trece años a que había de afectar los supuestos rendimientos de la finca en la campaña 1951-1952. Que el señor Lopes Chaves nada quiere saber del déficit constante de la finca cuando fué arrendada al demandado, y para nada le interesan, ni tiene por qué computar los cinco millones y pico invertidos por el señor Simoes en desboscar, roturar, plantar y edificar para que la finca produzca; que lo único que le interesa es el 50 por 100 del producto obtenido, y calculado a base de cifras como las que tan optimistamente señala para la campaña 1951-1952.

Noveno. Que es cierto el hecho del requerimiento notarial a que alude el correlativo, aunque rechaza las apreciaciones de que va acompañada la exposición. Pero cierto también que con gran anterioridad a tal requerimiento, el señor Simoes había citado de conciliación a su oponente en 18 de junio de 1958, y que también con anterioridad al requerimiento, en 6 de marzo de 1961, el propio señor Lopes Chaves dé por resuelto el contrato de 1940, cuando anuncia al señor Simoes que se desentendían del asunto y va a ceder sus cuotas a terceras personas.

Décimo. Que sólo aceptamos del correlativo la certeza del requerimiento notarial a que alude, y destaca la «incoherencia» del señor Lopes Chaves al acordarse de la cláusula compromisoria del contrato y pretender en febrero de 1953 que los amigables componedores «compusieron» un convenio que él venía incumpliendo desde 1957, cuando menos, y que en carta de 6 de marzo de 1951 había dado expresamente por resuelto de su parte—sin sentir para ello necesidad de amigable composición alguna—, al anunciar que se separaba de la «sociedad» formada y cedia

a terceros las cuotas o partes que se obligó a transmitir al señor Simoes; que al aludir bajo el correlativo de la demanda al requerimiento de que se está ocupado, se dice: «Que consta en el documento número 9, que se adjunta»; que no aparece unido a la demanda tal documento. Destacando el demandado que la fecha de tal requerimiento es de 14 de febrero de 1953, ya que omite consignarla el actor, y es particularmente interesante que dos años después de haber manifestado el señor Lopes Chaves por la carta unida a este escrito bajo el número 25, que daba por resuelto el contrato y que incumplía totalmente su obligación de ceder las cuotas, pretenda acogerse a la cláusula compromisoria para que se resuelva la cuestión referente a su liquidación, única diferencia, al parecer, surgida entre las partes, o al menos, única que interesa al requirente.

Invocó en orden a la contestación los fundamentos legales que creyó aplicables, y pasó a continuación a apoyar la reconvencción en los siguientes hechos:

Primero. Que da por reproducidos en este lugar, a todos los efectos, cuandos extremos se exponen bajo los números 1 al 11 de la contestación que antecede. Que si interesa resumir y destacar, al efecto, reconvenccional pretendido, los siguientes:

A) La absoluta inexistencia de aportación económica alguna, por parte del actor, con ocasión del contrato de 20 de enero de 1940.

B) El total incumplimiento por parte del señor Lopes Chaves de la única obligación que contrajo «en justa reciprocidad» en el aludido convenio, ya que además de no haber cedido a su cointerante la mitad de la finca (o de las cuotas sociales) manifiesta claramente en su carta de 6 de marzo de 1951 que da por extinguido su compromiso y las cederá a terceras personas.

C) El hecho probado con las cartas y recibos acompañados de que el señor Lopes Chaves es deudor al señor Simoes de la suma de 500.000 escudos portugueses, que el segundo entregó al primero para el pago de las cuotas de «Cardoso, Pinto y Compañía» que el actor se comprometía a cederle.

D) La circunstancia de que la única obligación que contrajo el señor Lopes Chaves en el contrato es que funda su demanda subordinó de una condición cuyo incumplimiento dependía de la voluntad del deudor, que con no adquirir la totalidad de las cuotas se liberaba de su prestación, según el tenor literal de una cláusula hábilmente redactada.

E) El hecho de haber invertido el señor Simoes más de cinco millones de pesetas en la mejora, roturación, repoblación, edificación y nueva plantación de una finca, a cuya arriegada y cuantiosa inversión fué decidido por la obligación que contrajo el actor en el contrato y por las sucesivas y reiteradas seguridades que le fué dando de que podría adquirir en buen precio la mitad de la finca, hasta que, revalorizada ésta al máximo con capital y esfuerzo exclusivo del señor Simoes, se niega el señor Lopes Chaves a cumplir su prestación, y dueño prácticamente—como o sorio mayorista y casi único de la Compañía propietaria de un precio que ha centuplicado su valor con esfuerzo y dinero ajeno, pretende, además, obtener la mitad de los frutos del mismo, invocando las cláusulas del contrato que estima le confieren derechos, y silenciando o tergiversando las que le imponían obligaciones totalmente incumplidas.

F) El señor Lopes Chaves, extranjero, no naturalizado en España, donde carece de domicilio y bienes, demanda ante los Tribunales españoles a un residente en nuestra Patria, con domicilio, solvencia plena y negocios y bienes en ella y en sus Colonias. Y después de invocar aquellos fundamentos de derecho que estimó aplicables en cuanto a la reconvencción formu-

lada, terminó suplicando se dictase sentencia absolviendo al demandado de la demanda entablada por el actor y condonarse a éste—en méritos de la reconvencción que formula—mediante declarar:

Primero. Que don Antonio Lopes Chaves está obligado a devolver a don José Simoes Baião la cantidad de 500.000 escudos portugueses, más sus intereses legales desde la fecha de la reconvencción.

Segundo. Que el contrato de 20 de enero de 1940 es nulo y sin efecto alguno por infringir lo dispuesto en los artículos 1.115 y 1.266 del Código Civil.

Tercero. En defecto de lo pedido en el anterior apartado, y subsidiariamente, que el contrato en él aludido ha quedado resuelto al quedar incumplidas las obligaciones que en él contrajo el señor Lopes Chaves.

Cuarto. Que procede condenar al señor Lopes Chaves en la cuantía que se fije en período de ejecución de sentencia, los daños y perjuicios seguidos al mismo por el incumplimiento de las obligaciones que el actor contrajo.

Quinto. Que procede condenar en costas al actor por su temeridad al formular la demanda, e igualmente si se opusiera a la reconvencción.

RESULTANDO que conferido traslado para réplica a la parte actora, lo llevó a efecto su Procurador don Santos de Gandarillas, mediante escrito de fecha 3 de agosto de 1953, quien alegó como hechos:

Primero. Queda firme el correlativo de la demanda, ya que ha sido reconocido por la parte adversa. Que no es cierto que el señor Simoes haya dedicado todo su tiempo al cultivo de dicha finca. Que no es cierto que la finca sólo gastos podía originar en muchos años» como se lee en la contestación, pues el propio demandado afirma en su carta de 16 de julio de 1936, que se acompaña bajo documento número 1, que la producción de cacao se acerca a los 40.000 kilogramos este año de 1936. Que a éste había que añadir el importe de la madera que se sacó al desboscar la parte de la finca que no estaba cultivada.

Segundo. Que reconocido íntegramente de adverso el correlativo de la demanda, queda este hecho firmemente asentado.

Tercero. Que también acepta totalmente el señor Simoes Baião la veracidad del correlativo de la demanda, y niega el actor que el señor Baião ha hecho edificaciones por valor de más de dos millones de pesetas.

Cuarto. Que el correlativo de la demanda es reconocido total y absolutamente por la parte adversa, y por ello habrá de atenderse en primer término en esta litis al documento que denomina clave esto es el contrato privado por el que ambos litigantes se asocian para la explotación de las referidas fincas, que reconoce el señor Baião en todas sus partes, así como que es posterior al arrendamiento de igual fecha.

Quinto. Que en este punto discrepa la contraparte, y el apartado A) del actor; que se basa en la interpretación gramatical lógica y jurídica de la primera estipulación del documento-clave, en relación con las cartas del propio demandado de 30 de abril de 1940, 21 de agosto de 1941 y 23 de abril de 1942, se contesta de adverso que «pretendemos desfigurar y tergiversar el sentido de dicha cláusula»; añade que «el señor Simoes supo bien pronto que su cointerante no estaba en disposición de hacer desembolso alguno y consideró inútil recabar su aportación». Que en cuanto al extremo B) del correlativo de la contestación reconoce el actor paladinamente que, en efecto, el señor Baião remitió 20.000 pesetas al señor Lopes Chaves para que éste adquiriera un solar en España, cuyas pesetas le fueron devueltas en seguida, deudor en otras ocasiones del señor Lopes Chaves, quien nunca le exigió recibo, pero consta en alguna de las cartas del propio señor Simoes, por ejemplo en la de 9 de agosto de 1936, en

que éste le ruega al señor Lopes Chaves remita a la familia del señor Baião, en Porto, dos mil escudos mensuales, mientras éste no pueda hacerlo. Que mención especial precisa el saldo a favor del señor Simoes de 500.000 escudos; dice que éstos tienen su origen en la siguiente operación; de las exportaciones de cacao y café que se hacen en el extranjero, pertenecientes a portugueses agricultores de Guinea, el Instituto Español de Moneda Extranjera concedía el 15 por 100 de su importe en escudos para que aquéllos pudieran llevarlos a Portugal con el fin de atender a sus gastos familiares; que estas concesiones legítimas de divisas supusieron para el señor Simoes Baião, como arrendatario de la finca «Santa Leocadia» y «Bassagli», cuyos productos eran los exportados al extranjero, la cantidad de 525.467 escudos con 23 centésimas de escudo, que naturalmente el demandado remitió a Portugal al señor Lopes Chaves y éste se los acreditó en cuenta; que después el señor Baião precisó 25.497 escudos con 23 centésimas de escudo, para sus gastos particulares, que el actor le entregó, quedando un saldo a su favor de 500.000 escudos. Que esto no quiere decir en modo alguno que el actor señor Lopes Chaves deba al señor Baião tal cantidad, sino solamente que el primero reconoció al segundo tal abono y cuando éste presente la cuenta en debida forma habrá de tener presente dicha partida para incluirla en la liquidación, sin olvidar que una gran parte de tales escudos pertenecen al propio señor Lopes Chaves como socio en la explotación de las fincas de referencia. Que la concesión de estas divisas se prueba por los documentos aportados por el propio demandado, número 8, bajo el número 9, primer párrafo. Que por último el demandado invoca las cartas del actor en 5 de octubre de 1947 y 6 de marzo de 1951 (documentos números 21 y 25 unidos a la contestación) y afirma con notoria inexactitud que en esta carta el demandante rompe abiertamente su compromiso y da por cancelada la obligación que contrajo en 20 de enero de 1940 de ceder a su cointerante la mitad de sus derechos en el precio y en las condiciones en que las hubiere adquirido». Que el contrato privado, de 1940, estipulación segunda, párrafo tercero: «En justa reciprocidad con Antonio Lopes Chaves Jor, para que caso de que consiga la propiedad de la finca, cuya explotación se refiere este documento, se obliga en firme de ahora para entonces a ceder la mitad del inmueble a don José Simoes Baião en la mitad del precio e iguales condiciones que la hubiere adquirido ... etcétera». Pregunta el actor, que afirma el señor Lopes Chaves en su carta de 5 de octubre de 1947, y dice: «Hasta hoy no cedí a nadie la más ligera parte de los derechos que tenía y que adquirí posteriormente ... etcétera. El señor Pinto continúa todavía siendo socio de la firma ... etcétera. Nosotros nunca podemos tener la certeza de aquella que aún no se ha realizado y cuya decisión no depende únicamente de nosotros». Y en la de 6 de marzo de 1951 (documento número 25). «Ya me siento cansado de este asunto que hasta hoy sólo me ha ocasionado gastos cuantiosos (los hechos para comprar las cuotas de la Sociedad) y de la cual no recibí ni siquiera una peseta partida por mitad. Me siento, pues, sinceramente en disposición de ceder todos mis derechos, separándome completamente de la Empresa ... después de oír a mi amigo, a quien en todas las circunstancias daré voluntariamente la preferencia». Y vuelve a preguntar, como después de la lectura de estas cartas puede afirmar de buena fe la contraparte que el señor Lopes Chaves rompe abiertamente su compromiso y dé por cancelada la obligación contraída.

Sexto. Ratifica el correlativo de la demanda en sus dos aspectos: negativo uno, a saber: que el señor Simoes no ha cumplido tampoco la obligación de formalizar



los balances finales de cada ejercicio y de rendir cuentas al actor, para que prestara su conformidad y los firmase, junto con el otro socio. Positivo el otro, que el señor Lopes Chaves ha cumplido todas sus obligaciones y es totalmente falso que haya formalizado convenio con don Augusto Pinto, por el que quedarán dueños por partes iguales de la Sociedad «Cadarso, Pinto y Compañía».

Séptimo. Que el derecho a exigir la rendición de cuentas por parte del señor Simoes lo basa en las cláusulas segunda y tercera del contrato privado de 20 de enero de 1940, así como las propias cartas del señor Simoes unidas a la demanda y al escrito de contestación.

Octavo.—Ratifica el correlativo de la demanda.

Noveno. Que como de adverso se reconoce el requerimiento notarial hecho al señor Simoes por el actor nada ha de añadir respecto a este extremo. Que la carta del señor Lopes Chaves de 6 de marzo de 1950 (documento número 25 de la contestación) no dice lo que le atribuye el contrario; que como en ella se puede leer, deja la referencia al señor Simoes Baiao para cederle su posesión dentro de la Sociedad «Cadarso, Pinto y Compañía», así como en el 50 por 100 que tiene en el arrendamiento que lleva con el propio señor Baiao.

Décimo. Que sobre la base que mantiene de que el señor Lopes Chaves no ha venido incumpliendo ningún convenio desde el año 1947, sino que siempre ha solicitado en forma amistosa, pero reiterada, la rendición de cuentas justificadas al demandado y de que en su carta de 6 de marzo de 1951 no dice, digo dió por resuelto tal convenio, sino que únicamente anunció que estaba cansado de este asunto y que daba la preferencia al señor Baiao para cederle su posesión tanto en la Sociedad como en el 50 por 100 del arrendamiento, no ve por ninguna parte la «incoherencia» que le atribuye la contraparte. A continuación contestó a la reconvencción, alegando como hechos:

Primero. Que las dos partidas que aduce el señor Simoes para basar su reconvencción son: Primera. La de 500.000 escudos portugueses, que remitió al señor Lopes Chaves en virtud de la concesión de divisas que le hizo el Estado Español, en atención a las exportaciones de cacao y café producidos en la finca arrendada, y en cuya suma tienen una gran participación el propio demandante; que no es cierto por tanto que dichos escudos supongan el pago de las cuotas de la Sociedad «Cadarso, Pinto y Compañía», que el actor se comprometió a ceder al demandado, sino que son un producto de la finca arrendada que habrá de considerarse como ingreso a los efectos de la liquidación correspondiente, cuando el señor Simoes la presente. Segunda. La de 5.000.000 de pesetas que el demandado dice haber invertido en nuevas plantaciones y construcciones efectuadas en la finca, cuyas cantidades aparecen por primera vez en el escrito de contestación, ya que nunca se refiere a ellas en las numerosas cartas dirigidas al actor desde el año 1940 hasta la fecha, de la réplica. Que por tanto cae por su base la procedencia de la reconvencción formulada de adverso. Ratificó los fundamentos de derecho dados en cuanto a la demanda, negando aplicación y alcance a los invocados por el demandado, y en cuanto a la reconvencción negó procedencia y aplicación a los artículos invocados de contrario, insistiendo que quien se había enriquecido injustamente era el demandado, e invocando el artículo 1.902 del Código Civil, terminando suplicando se dictase sentencia en la forma solicitada en la demanda, desestimando la reconvencción formulada, absolviendo de la misma el actor, con costas al demandado. Por medio de otrosí interesó el recibimiento a prueba:

RESULTANDO que dado traslado a la parte demandada para dúplica, mediante

escrito de fecha 28 de agosto de 1953, alegando como hechos:

Primero. Mantiene íntegramente cuando en el correlativo de la contestación se expuso, y niega rotundamente que se haya vendido jamás madera de la finca «Santa Leocadia». Que también es inexacto que don José Simoes Vaz (que ningún parentesco tiene con el demandado) fuera encargado de las fincas; sólo fué empleado de bosques, cuyos servicios dejaron de interesar al señor Simoes, quien le despidió en 1950; de ahí que niegue todo valor a la carta, que, firmada por José Simoes Vaz y fechada en 9 de mayo de 1950, se aporta con la réplica, en fiagante contradicción.

Segundo. No existe discrepancia.

Tercero.—Que está conforme en que el señor Lopes Chaves, en el contrato de ratificación y prórroga del arrendamiento actuó en representación de la firma «Cardoso, Pinto, Limitada», autorizado a ello por las leyes de su país y a virtud de ostentar la confianza de sus consocios.

Cuarto. Que existe conformidad en la fecha y contenido literal del documento que el actor insiste en llamar «Claves» y a cuyo texto intenta acogerse tan sólo en lo que entiende que le favorece; que disiente en su interpretación, validez y efectos.

Quinto. Que los 500.000 escudos a que en este hecho se alude fueron real y efectivamente entregados por el señor Simoes, como no puede menos de reconocer el actor en la evidencia de los comprobantes, si bien pretende revestir tal entrega de un carácter de «depósito» a tener presente en la liquidación que pretende se le practique, y sin olvidar que una gran parte de tales escudos pertenecen al propio señor Lopes Chaves como socio en la explotación de las fincas de referencia; pero en las mismas cartas que invoca, el actor «toma buena nota... de que la Dirección de Marruecos y Colonias le ha concedido (a Simoes, no a él) las divisas a que tiene derecho», y no se le ocurre entonces llamarse a la parte ni reclamar derecho alguno sobre ellas. Que los documentos acompañados a la contestación bajo los números 11 a 18, prueban el carácter de aquella entrega, con cargo a las cuales el señor Lopes Chaves hizo algunos pagos de cuenta del demandado, calificando siempre en sus notas y liquidaciones el remanente, de «saldo a favor del señor Simoes», lo que excluye el carácter de «entregas a cuenta de sus beneficios», que ahora pretende darles. Que bajo este mismo «hecho» de la réplica se intenta desvirtuar las afirmaciones del demandado de que en las cartas de 5 de octubre de 1947 y en la de 5 de marzo de 1951 se prepara el terreno primero y se rompe abiertamente después el compromiso contraído de ceder al señor Simoes la mitad de las cuotas de la Sociedad propietaria de las fincas, por la mitad del precio de su adquisición; que no basta, para sostener lo contrario, mutilar su texto, porque obran íntegras unidas a autos bajo los números 21 y 25 de documentos de contestación. Que aquellas cuotas que «tan baratas» adquirió el señor Lopes Chaves, aprovechando el estado deplorable de la finca y las circunstancias especiales de sus consocios, pretende enajenarlas a tercero en cuatro millones de escudos, merced a la revalorización lograda por el esfuerzo y el capital empleado.

Sexto. Que efectivamente el señor Simoes se mostró convencido en 23 de septiembre de 1947 de la inexactitud de los rumores a él llegados sobre el incumplimiento del compromiso de su cointerorganista; que no tardó mucho en poder comprobar su certeza hasta llegar a confirmación plena por el propio interesado en su carta de 6 de marzo de 1951.

Séptimo. Que es innecesario insistir sobre el correlativo del escrito adverso.

Octavo. Ratifica el correlativo del mismo número de la contestación.

Noveno y décimo. Ratifica igualmente

los correlativos de la contestación. En los fundamentos de derecho ratificó los de la contestación, rechazando los invocados de contrario en cuanto no estuvieran conformes con los por él alegados, haciendo las pertinentes glosas y comentarios jurídicos de unos y otros; y después de reproducir plenamente los hechos de la reconvencción, así como sus fundamentos de derecho, terminó suplicando se dictase sentencia de conformidad con lo que tenía interesado en su escrito de contestación. Por medio de otrosí interesó el recibimiento a prueba:

RESULTANDO que, recibido el pleito a prueba, se practicaron a instancia de la parte actora las de documental, consistente, entre otras, en los documentos unidos a los escritos de demanda y réplica, confesión judicial, del demandado, testifical y reconocimiento de firma; y a instancia de la parte demandada, las de confesión judicial, documental pública y privada, consistente en la reproducción de los documentos acompañados al escrito de contestación y pericial:

RESULTANDO que, unidas a los autos las pruebas practicadas, y seguido el juicio por sus restantes trámites; el Jefe de Primera Instancia del número nueve de los de esta capital con jurisdicción prorrogada al de igual clase número 23 de la misma, dictó sentencia con fecha 7 de diciembre de 1954, por la que, desestimando las peticiones formuladas en la demanda, absolvió a la parte demandada y estimando en parte la reconvencción declaró la nulidad absoluta o inexistencia y sin efecto alguno del contrato de asociación de 20 de enero de 1940, y que el actor está obligado a devolver al demandado la cantidad de 500.000 escudos portugueses, condenando al demandante a estar y pasar por dichas declaraciones; declaró también, en virtud de lo anteriormente resuelto, no ser preciso pronunciamiento específico en cuanto al pedimento tercero de la reconvencción; y desestimó las demás peticiones formuladas por la parte demandada en la reconvencción, absolviendo de las mismas al demandante, sin hacer expresa imposición de costas:

RESULTANDO que, apelada dicha sentencia por la representación de la parte actora y sustanciada la alzada con arreglo a derecho, la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de esta capital dictó sentencia con fecha 20 de junio de 1955, por la que, sin hacer expresa imposición de costas en ninguna de ambas instancias, confirmó en todas sus partes la apelada:

RESULTANDO que por el Procurador don Santos Gandarillas Calderón, en nombre de don Antonio Lopes Chaves Junior, y previa constitución de depósito de 3.000 p. stas, se ha interpuesto contra la anterior sentencia recurso de casación por infracción de Ley, con base en los siguientes motivos:

Primero. Se articuló al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por violación, al interpretarse erróneamente los artículos 1.115, 1.119, 1.114 del Código Civil, en relación con los artículos 1.256, 1.274 y 1.276 del mismo Cuerpo legal y doctrina legal mantenida en las sentencias del Tribunal Supremo que luego se dirán. La sentencia recurrida al declarar en su fallo «la nulidad absoluta o inexistencia y sin efecto alguno del contrato de asociación de 20 de enero de 1940 suscrito en Barcelona entre los litigantes» se basa—según se aprecia en el cuarto considerando de la misma—en que «se puede considerar demostrado que si el actor apelante—hoy recurrente—no ha cumplido con la obligación contraída en la tan citada cláusula del contrato privado de 20 de enero de 1940, o sea, si el señor Lopes Chaves no adquirió la totalidad de las acciones de «Cardoso, Pinto y Compañía Limitada», no fué por causa independiente de su voluntad, sino porque no quiso o no convino a sus particulares intere-

ses». «Por todo lo cual—continúa textualmente el mismo considerando cuarto—es procedente, como lo hace el Juzgado inferior, declarar la nulidad de la obligación impuesta al deudor en el tan repetido contrato y, en su consecuencia, la nulidad absoluta del mismo.» Que el contrato privado de 20 de enero de 1940 dice textualmente en el párrafo tercero del número dos del pacto segundo, lo siguiente: «En justa reciprocidad, don Antonio Lopes Chaves Junior, para el caso de que consiga la propiedad de la finca, a cuya explotación se refiere este documento, se obliga en firme de ahora para entonces a ceder la mitad del inmueble a don José Simoes Balao, en la mitad del precio e iguales condiciones que lo hubiera adquirido y si a este señor no le conviene la adquisición, continuará la Sociedad hasta la terminación del plazo estipulado»; esto es, que el hoy recurrente, señor Lopes Chaves, para el caso de que consiga ceder su mitad al señor Simoes. Que no cabe duda de que se trata de una declaración de voluntad condicional creadora de una relación de derecho. Si se cumple la condición, el señor Lopes Chaves se obliga a ceder la mitad de la finca; pregunta la parte recurrente qué es una condición y dice que desde el punto de vista técnico-jurídico, la condición consiste en el hecho de subordinar la formación—o desaparición—de una relación de derecho a la realización de un acontecimiento futuro o incierto, que ahora bien, el acontecimiento previsto en la declaración de voluntad condicional puede ser un hecho, cuya realización dependa: a) de la naturaleza—condición casual—; b) que está en las facultades de deudor hacer llegar o impedirlo—condición potestativa—; c) que dependa a la vez de la voluntad del obligado y de la voluntad de un tercero—condición mixta—. A la primera se refiere el artículo 1.169 del Código Civil francés; a la segunda, el artículo 1.170, y a la tercera, el artículo 1.171; en nuestro Código no existen preceptos separados para cada una de dichas condiciones; sólo el artículo 1.115 se refiere en el primer párrafo a la condición exclusivamente potestativa—o rigurosamente potestativa, como la llama el profesor Castán—o rigurosamente, digo y en su segundo párrafo a las condiciones casual (si dependiere de la suerte) y Mixta (o de la voluntad de un tercero). Pero dentro de las condiciones potestativas hay que distinguir dos clases de una relevancia enorme para el caso presente, a saber: a) La condición simplemente potestativa que supone por parte del interesado, no sólo una manifestación de voluntad, sino la realización de un hecho exterior; y b) La condición exclusivamente potestativa—rigurosamente potestativa, según Castán—que depende únicamente de la voluntad del deudor, y por consiguiente se formula así: «Si volueron, si quisiera, si lo juzgo conveniente. Que sólo la condición exclusivamente o rigurosamente potestativa, es decir la que depende únicamente de la voluntad del deudor es la que destruye la eficacia del vínculo jurídico, pues es evidente que una persona no queda seriamente obligada cuando dice: «os venderé mi caso, si quisero, que por ello el artículo 1.115 del Código civil declara nula la obligación «cuando el cumplimiento de la condición depende de la exclusiva voluntad del deudor», pero no cuando dependa también de la voluntad de un tercero, pues entonces «la obligación surtirá todos sus efectos con arreglo a las disposiciones de este Código. Que debe notarse también que en el primer caso el artículo 1.115 citado declara nula la obligación condicional, pero no dice que el contrato en su totalidad sea anulado, por lo que también al declarar el fallo recurrido «la nulidad absoluta o inexistencia y sin efecto alguno del contrato de asociación de veinte de mil novecientos cuarenta» interpreta erróneamente a su juicio dicho artículo 1.115 del Código civil. Que el señor Lopes Chaves,

para el caso de que consiguiera la propiedad de la finca de autos, se obligaba a ceder su mitad al señor Simoes; pero para adquirir la totalidad de dicha finca, que pertenecía a una Sociedad Limitada, o bien que comprara a dicha Entidad o bien había de reunir en su mano todas las cuotas o participaciones de dicha Limitada, y en su caso u otro, tal adquisición no pedía exclusivamente de la voluntad del señor Lopes Chaves, sino también de la voluntad de un tercero, a saber: los socios de la Entidad «Cardoso, Pinto y Compañía Limitada», que podían estar dispuestos o no a vender sus cuotas. Que el hoy recurrente «graba adquirir las cuotas que pertenecían al señor Cardoso, don Juan Serodio y a otros socios que residían en Portugal, pero al tratar con el señor Pinto—que era el socio más importante y que vivía siempre en Santa Isabel de Fernando Poo, por lo que tenía un concepto más exacto del valor que la finca tenía a sazón se encuentra con que éste, al principio, se opone a toda venta, para terminar exigiendo por su cuota una cantidad desproporcionada. Que por ello el señor Lopes Chaves manifiesta al señor Simoes que hay que aguardar una oportunidad. (Hecho cuarto en el segundo considerando de la sentencia recurrida, carta de 27 de marzo de 1941.) Que «esta actitud del hoy recurrente se interpreta por el Tribunal «a quo», en el sentido de que impidió voluntariamente el cumplimiento de la condición, entrará en juego el artículo 1.119 del Código civil, según las elocuentes y definitivas palabras del comentarista señor Manresa. «Es indudable que la palabra «exclusivamente» del artículo 1.115 autoriza «a sensu contrario» la licitud de condiciones que sólo en parte dependen de la voluntad del deudor y en parte también de la de un tercero o de la suerte; y que en casos tales de condición mixta, la realización de esta segunda parte se regirá por las reglas de su clase respectiva; y en cuanto a la parte que dependa del deudor, si éste no la cumple, será de aplicación lo prevenido en el artículo 1.119 del Código Civil, que el artículo 1.119 dice que «se tendrá por cumplida la condición cuando el obligado impidiese voluntariamente su cumplimiento», y pregunta el recurrente si se ha probado en autos que el señor Lopes Chaves se opusiera a comprar las cuotas del señor Pinto o a adquirir la finca de autos, diciendo que esta prueba corria a cargo de la parte adversa; y ni siquiera ha intentado su probanza; que en efecto, debía haber demostrado que el titular de las otras cuotas de la Sociedad «Cardoso, Pinto y Compañía Limitada» estaba dispuesto a cederlas al recurrente o que las había ofrecido y que éste no había querido comprarlas. Entonces se hubiera tenido por cumplida la condición mixta, y sólo entonces sería exigible la obligación contraída por el recurrente de ceder la mitad del inmueble al señor Simoes Balao en la mitad del precio e iguales condiciones de adquisición. Pero nunca procedería la nulidad de todo el contrato. Que por parte, si el señor Balao opinaba que el señor Pinto estaba dispuesto a vender su cuota social, pregunta el recurrente por qué no la adquirió el mismo, y entonces, dueñas ya de la Sociedad ambos litigantes, podía exigir al recurrente el que le cediera la mitad de la finca, y dice que lo que ocurre es que el señor Balao optó por el segundo extremo de la facultad que en forma alternativa le ofrecía la propia cláusula, que dice: «Y si a este señor no le conviene la adquisición (de la mitad de la finca) continuará esta Sociedad hasta la terminación del plazo estipulado». En resumen, el recurrente no se obligó pura y simplemente a comprar la totalidad de la finca ni todas las cuotas o participaciones de la Sociedad propietaria del inmueble; se comprometió a que en el caso de que consiguiera la propiedad de dicha finca, cedería su mitad al

señor Simoes; el adquirir una cosa determinada no depende única y exclusivamente del que quiere comprar, sino también de la voluntad de un tercero que se la quiera vender. Que se trata de una condición mixta, o a lo más, simplemente potestativa, pero nunca exclusivamente o rigurosamente potestativa, que es la única que anula la obligación, conforme al artículo 1.115, párrafo primero, del Código Civil. Que al declarar, pues, la sentencia recurrida «la nulidad de la obligación impuesta al deudor en el tan repetido contrato y en su consecuencia la nulidad absoluta del mismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.115 del Código Civil «ha violado este precepto al interpretar erróneamente y procede la casación de dicho fallo por este motivo. Que en cuanto a la Jurisprudencia invocada a sentencia de 13 de abril de 1940, dictada por esta Sala, en la que se afirma que «el caso entra de lleno en el ámbito del artículo 1.115 del Código Civil, que declara válida la obligación condicional; cuyo cumplimiento depende en parte de la voluntad de un tercero, y en su virtud, el pacto contenido en la repetida cláusula es perfectamente lícito, y está ajustada a derecho la denegación por la Sala sentenciadora de la nulidad del convenio transaccional»; que la misma doctrina sustenta la sentencia de 6 de febrero de 1954 al decir que «tal condicionamiento no constituye una condición nula, como pretende el recurrente, acogiéndose al artículo 1.115 del Código Civil, porque no depende de la exclusiva voluntad del deudor, sino conjuntamente de la de éste y de un tercero», y la sentencia de «a Sala de lo Social de este Supremo Tribunal, dictada con fecha 30 de noviembre de 1944, que establece «es de aplicar el contenido del último párrafo del artículo 1.115 del Código Civil cuando la condición de la admisión del actor en su antiguo puesto quedó supeditada no sólo a la voluntad del armador demandado, sino a la del mismo actor y a la de su hermano que debía consentir a su readmisión». Que por otra parte, las sentencias de 21 de mayo de 1926 y 14 de enero de 1927 se refieren al artículo 1.119 del Código Civil y sientan la tesis de que se tendrá por cumplida la condición cuando el obligado impidiese voluntariamente su cumplimiento, pero esto es preciso probarlo en autos, y en los presentes no ha existido prueba alguna de este respecto. Que procede, por tanto, la casación de la sentencia recurrida por este primer motivo, declarando perfectamente válida la condición a que ha aludido, así como el contrato privado de 20 de enero de 1940 y condenando a la parte adversa a que rinda cuentas de los ingresos y gastos habidos en la explotación de la finca tantas veces mencionada.

Segundo.—Amparado en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por violación e interpretación errónea de los artículos 1.281, 1.282, 1.284, 1.285 y 1.286 del Código Civil, en relación con el artículo 1.124 del mismo Código y doctrina legal contenida en las sentencias del Tribunal Supremo que se invocan. Que de acuerdo con el artículo 1.281 del Código Civil «en la interpretación de los contratos se estará al sentido literal de sus cláusulas, si los términos del mismo son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes»; el 1.282 afirma que para juzgar «de la intención de los contratantes deberá atenderse principalmente a los actos, concurrentes y posteriores», y por último, el artículo 1.284 establece que «si alguna cláusula de los contratos admitiera diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto». Que el contrato privado de 20 de enero de 1940 está redactado en términos tan claros que no dejan lugar a dudas y por ello ha de sujetarse al sentido literal de sus cláusulas; y en ellas se dice (pacto segundo) que «don José Simoes Balao y don Antonio

lio Lopes Chaves Junior se asocian para la explotación de la finca «Santa Leocadia y Bassagli» en méritos del referido arrendamiento y por todo el tiempo de éste; esto es, que el contrato privado de asociación se celebraba en méritos del contrato público de arrendamiento y por todo el tiempo que durara éste, o sea que un contrato dependía del otro y naturalmente que el señor Lopes Chaves, que tenía a la sazón varias cuotas de la Sociedad arrendadora, no hubiera consentido en la prórroga del contrato de arrendamiento por diecinueve años si no hubiera participado en la asociación para explotar dicha finca. En lógica se estudia que son inadmisibles las hipótesis que conducen al absurdo y esto sería el suponer que el recurrente sabiendo en el año 1940 que la finca daba más de medio millón de pesetas de beneficio anual iba a consentir en prorrogar un contrato de arrendamiento si no se le hacía partícipe de dichos beneficios. Que siguiendo el estudio del contrato privado, declarado nulo por el Tribunal «a quo», se ve que en el pacto segundo, número 1, se dice textualmente que el capital social se aportará por mitades entre los dos socios al tiempo y en la medida que resulte necesario para el régimen de explotación normal de la finca. Que si la venta de los productos de la finca dejaba suficientes beneficios para atender a su cultivo; pregunta el recurrente por qué el señor Balao iba a recabar fondos del señor Lopes Chaves. Que deben verse las cartas del propio señor Simoes unidas a la demanda a las que se alude en el apartado A) del hecho quinto de la misma; pero si en efecto el señor Simoes hubiera precisado más fondos, pregunta el recurrente por qué no se los pidió a él, y dice que no existe en los autos ninguna prueba de que se le haya pedido dinero al señor Lopes Chaves y éste se haya negado a enviarlo. Que en el número dos del pacto segundo se lee: «siendo también igual la participación de ambos en ganancias y pérdidas y los derechos y deberes dimanantes de la sociedad que se constituye», y pregunta si cabe más claridad en esta cláusula. Ella quiere decir que si el año 1940 se recogieron en la finca sesenta mil kilogramos de cacao, que a doce pesetas el kilo suponían setecientas veinte mil pesetas, más el importe del café y la madera del desbosque, suponía un total de ingresos de ochocientas mil pesetas y de éstas se deducían trescientas mil pesetas de gastos, quedaba un beneficio líquido de quinientas mil pesetas, de las cuales al señor Lopes Chaves correspondían doscientas cincuenta mil pesetas y al señor Simoes otras doscientas cincuenta mil pesetas; que respecto a esos datos no puede asegurarse sean exactos, porque el señor Simoes no ha rendido cuenta alguna, pues precisamente éste era el primordial fundamento de la demanda. Y después de este razonamiento de una simplicidad matemática evidente, pregunta el recurrente si puede seguir afirmándose por el Tribunal «a quo» (véase Considerando segundo, punto quinto), «que en ningún momento y bajo ningún concepto contribuyó el señor Lopes Chaves a los gastos de explotación de la finca tan repetidas». Y sigue estableciendo el contrato privado en el mismo número dos: «como nota aclaratoria se hace constar que el derecho de arrendamiento aportado por el señor Simoes Balao no concede a éste preeminencia alguna, ni le da derecho a participación mayor a las ganancias como si no tuviera significación económica o hubiese sido aportado por los dos interesados»; pregunta la parte recurrente si no indica esto a las claras que tanto en la aportación del primer contrato de arrendamiento por diez años como en la prórroga del mismo por diecinueve años más, se consideraba en pie de igualdad a ambos litigantes y se reconocía la intervención directa que el señor Lopes Chaves había tenido en los dos arrendamientos, y si no se ve perfectamente el juego de am-

bas voluntades al pensar el señor Lopes Chaves: Si no hay Sociedad a partes iguales en la explotación de la finca no hay prórroga de arrendamiento; y por su parte, el señor Simoes Balao: Si no hay prórroga de arrendamiento por un largo plazo, no hay Sociedad con participación de beneficio. Que en el número tres de dicho documento privado se lee que «La documentación y la contabilidad con los libros correspondientes a una y otra se llevarán conforme a derecho y ajustándose en todo a las prácticas en uso» y «Los ejercicios se cerrarán en treinta y uno de diciembre de cada año, y los balances se formalizarán con la expresa conformidad y firma de los dos interesados o sus representantes», y dice la recurrente que nada de esto ha cumplido el señor Simoes Balao. Preguntado si es, pues, extraño que el señor Lopes Chaves en carta de 6 de marzo de 1951 (esto es, a los once años de ver incumplidas sus obligaciones por parte del señor Simoes Balao) hiciera valer la cláusula establecida en el número cuatro del pacto segundo, que dice: «Si por cualquier eventualidad, alguna de las dos partes contratantes no estuviese dispuesta a continuar esta Sociedad, deberá comunicarlo a la otra con un plazo de seis meses, proponiendo la cantidad que aceptaría o pagaría, pudiendo, en caso de no convenir al otro, la adquisición o cesión de su parte, transferirlo a tercera persona; no obstante lo cual, don Antonio Lopes Chaves se compromete a no ceder su parte en esta Sociedad, en ningún caso, a más de dos personas y debiendo comunicarlo con alguna anticipación a don José Simoes Balao para su conocimiento». Que tal actitud del recurrente está amparada en el artículo 1.124 del Código civil; y ha sido interpretado erróneamente por el Tribunal «a quo» al afirmar en el segundo Considerando de la sentencia recurrida, punto cuarto: «rompiendo por consiguiente todos los compromisos contraídos con el señor Simoes Balao en la tan repetida cláusula del contrato privado de 20 de enero de 1940». Que en cuanto a la Jurisprudencia invoca la sentada de una forma constante en sentencias de 28 de junio de 1898, 8 de julio de 1903 y 10 de febrero de 1925, al declarar que «infringe este artículo la sentencia que resuelve un contrato en perjuicio de uno de los contratantes si ambos habían factado a sus recíprocas obligaciones», añadiendo las sentencias de 2 de junio de 1931, 25 de mayo de 1933, 15 de enero de 1934, 13 de julio de 1945 y 12 de marzo de 1947, que esta facultad resolutoria no existe, si el que pide la nulidad del contrato no cumplió las obligaciones que a él correspondían». Que por otra parte, las sentencias de 24 de octubre de 1941 y 5 de junio de 1944 afirman que «para que esta acción prospere ha de justificarse que el incumplimiento de las obligaciones del deudor se debe a causas imputables al mismo, sin que baste un mero retraso que no implica necesariamente se frustre el fin perseguido». Que como las sentencias de 12 de diciembre de 1914 y 12 de marzo de 1947 establecen que hay que estar en casación a lo resuelto por la Sala respecto a quien dejó de cumplir el contrato mientras no se impugne conforme al número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, por ello, en el tercer motivo de este recurso impugnará de una manera expresa, al amparo de dicho precepto, lo establecido por la Sala.

Tercero.—Autorizado por el número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, porque al apreciar las pruebas practicadas obrantes en autos hubo error de derecho y error de hecho, resultante este último de documentos y actos auténticos que demuestran la equivocación evidente del Juzgador. Que el Tribunal «a quo» para fundamentar su fallo por el que declara «la nulidad absoluta o inexistencia y sin efecto alguno del contrato de asociación de 20 de enero

de 1940» empieza por dejar sentado en el segundo considerando unos hechos cuya certeza está en pugna evidente con las propias manifestaciones de la parte adversa, como va a probar a continuación; Que el primer hecho de la sentencia recurrida afirma que cuando el demandado don José Simoes Balao arrendó en 31 de enero de 1936 la finca, su rendimiento era reducido o nulo. Que por el contrario, el propio señor Simoes Balao en carta de 17 de julio de 1938 (véase réplica documento número uno, folios setenta y tres y setenta y cuatro), reconocida por él mismo y que hace plena prueba en su contra—y por ello tiene las características de documento auténtico a los efectos de casación—afirma textualmente que la «cosecha de este año no será muy grande, pues ha hecho un tiempo terrible; asimismo creo que la producción de la finca se acerca a los cuarenta mil kilogramos de cacao este año». Que el tercer hecho sentado por el Tribunal «a quo» olvida al transcribir el pacto segundo del contrato privado de 20 de enero de 1940 las palabras más importantes de dicho pacto, las que expresan la razón y el motivo de la prórroga del arrendamiento por diecinueve años más y por ello comete un error de hecho evidente, que no es extraño conduzca a la Sala al error de derecho cometido en el tercer Considerando, al afirmar que la causa del contrato de asociación para la explotación de la finca no fué precisamente porque el señor Lopes Chaves consiguiese como representante de «Cardoso, Pinto y Compañía Limitada» la prórroga del contrato de arrendamiento por diecinueve años más, como sostiene esta parte, sino la obligación que contrajo el señor Lopes Chaves de comprar la totalidad de las acciones de «Cardoso, Pinto y Compañía Limitada» y cederle la mitad de las mismas en la mitad de su importe». Que si el hecho tercero de los sentados por la Sala hubiera transcrito íntegramente el pacto segundo del contrato diría que don José Simoes Balao y don Antonio Lopes se asocian... en méritos del referido arrendamiento, esto es, por razón, por causa de dicho contrato y por todo el tiempo de éste; es decir, no sólo por los diez años primeros, sino también por la prórroga de diecinueve años más, en cuya concesión interviene tan eficazmente el señor Lopes Chaves, como que era no sólo el representante de la sociedad arrendadora, como afirma simplemente la sentencia, sino el socio mayoritario de la misma Entidad y que, por tanto, tenía el poder de decisión de la misma, pudiendo haber prorrogado o negado la prórroga a su libre y omnímoda voluntad. Que también en el hecho cuarto aparece un error evidente cometido por la Sala, pues se lee: «Hasta que en carta de 6 de marzo de 1951 (folio 351) y olvidando por completo sus anteriores propósitos y ofrecimiento, le dice al señor Simoes que «resuelve vender su posición tanto en la firma «Cardoso, Pinto y Compañía Limitada» como en el cincuenta por ciento que tiene en el arrendamiento que desea recibir... «cuatro mil contos por todos sus derechos, rompiendo por consiguiente todos los compromisos contraídos con el señor Simoes en la tan repetida cláusula del contrato privado de 20 de enero de 1940». Que por el contrario, lo que hizo el señor Lopes Chaves es utilizar la cláusula número cuatro del pacto segundo del mismo contrato, que establece: «Cuatro.—Si por cualquier eventualidad alguna de las dos partes contratantes no estuviese dispuestas a continuar esta Sociedad, deberá comunicarlo a la otra con un plazo de seis meses, proponiendo la cantidad que aceptaría o pagaría, pudiendo en caso de no convenir al otro la adquisición o cesión de su parte, transferirlo a tercera persona; no obstante lo cual, don Antonio Lopes Chaves se compromete a no ceder su parte en esta Sociedad en ningún caso a más de dos personas y debiendo comunicarlo con alguna anti-

cipación a don José Simoes Balao para su conocimiento.» Que el quinto hecho, a saber: «Que en ningún momento y bajo ningún concepto contribuyó el señor Lopes Chaves a los gastos de la explotación de la finca tan repetidas es totalmente inexacto, como ya ha afirmado anteriormente en este mismo recurso. (Motivo segundo.) Que el sexto hecho, si bien expresa la verdad, no dice toda la verdad, porque se refiere al envío de quinientos mil escudos, llevado a cabo por el señor Simoes al señor Lopes Chaves, pero no dice de dónde proceden estos escudos y para qué los mandaba al señor Lopes Chaves, que la realidad es que tales escudos, según confiesa el propio señor Simoes Balao en su carta de 23 de abril de 1942 (folio 20 del apuntamiento) le habían sido concedidos a este cultivador por el Instituto Español de Moneda Extranjera en atención al cacao que procedente de la finca «Santa Leocadia y Bassaglia», exportó al extranjero. Así dice que la Cámara Oficial de Fernando Poo en el reparto de 15 de diciembre de 1941 le ha asignado la equivalencia en escudos de 71.338 pesetas con un céntimo. Ya tengo hecha la instancia a la Dirección de Marruecos y Colonias para que me sean entregados, que por ello se ve que tales escudos provenían de la venta de productos de la finca al extranjero y como ganancias obtenidas habrían de entrar en la liquidación que el señor Simoes Balao estaba obligado a practicar al final de cada año. Véase ahora si las cartas suscritas por ambos litigantes que obran en autos y el contrato privado de 20 de enero de 1940, declarado nulo en la sentencia recurrida, son documentos auténticos a efectos de casación. Que de acuerdo con el procesalista don Manuel de la Plaza, auténtico, según nuestro Diccionario, no es sólo lo que hace fe pública, sino lo que se acredita de cierto y positivo; es decir, lo que por sí basta para justificar un hecho. Y por eso, cuando la Ley Procesal Civil habla de autenticidad, no alude a los quiles de su valor a efectos de probar sin más un hecho o al de patentizar que no es legítima una desviación de lo que por modo irrefutable está ya acreditado. Que en consecuencia, si con apoyo de un documento auténtico se denuncian errores de hecho, como ocurre en el presente caso, el Tribunal habrá de decidir, así lo que el documento prueba con evidente, como lo que no puede probarse por medio y es susceptible de ser contradictorio con el apoyo de otras probanzas. Que por ello, si el propio señor Simoes Balao reconoce en su carta de 17 de julio 1936, que la cosecha de este año no será muy grande, pues ha hecho un tiempo terrible; pero creo que la producción de la finca se acerca a los cuarenta mil kilogramos de cacao este año, no cabe duda que es un error de hecho el cometido por la Sala al afirmar que era reducido o nulo el rendimiento de la finca en el año 1936, y es igualmente cierto que la precitada carta es un documento auténtico que hace fe en contra del propio señor Simoes Balao; nótese bien que el número siete del artículo 1.692 de la Ley Procesal autoriza también el recurrente de casación cuando haya habido error de derecho en la apreciación de las pruebas, esto es cuando exista vicio en la valoración probatoria y por ello debe estimarse que el Tribunal «a quo», puesto frente al material de conocimiento que el proceso le brinda y, en especial, al criterio privado de 20 de enero de 1940 lo ha apreciado erróneamente al afirmar que la prórroga del contrato por diecinueve años no era causa del contrato de asociación para la explotación de la finca; que el señor Simoes Balao no tenía obligación de confeccionar el balance al final de cada año, y, por tanto, de rendir cuentas al señor Lopes Chaves, y por último, que éste era el único que había incumplido sus obligaciones al escribir su carta de 6 de marzo de 1951. Que en

consecuencia, debe casarse también por este motivo la sentencia recurrida, condenando a la parte adversa a que rinda cuentas de los ingresos y gastos obtenidos en el cultivo de la finca «Santa Leocadia y Bassaglia» desde el año 1940 hasta la fecha, en virtud del contrato privado que se declara subsistente y en todo su valor y que fué concertado en méritos del arrendamiento de la aludida finca y por todo el tiempo del mismo.

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

CONSIDERANDO que del estudio de lo actuado se desprende que el problema básico y esencial del litigio y del recurso estriba en la calificación jurídica que merezca la estipulación última del pacto segundo del contrato celebrado entre los litigantes en Barcelona con fecha 20 de enero de 1940, por el cual se asociaron para la explotación y cultivo de la finca «Santa Leocadia y Bassaglia», sita en Fernando Poo, que propiedad de la sociedad portuguesa «Cardoso, Pinto y Compañía Limitada», llevaba en arrendamiento al señor Simoes Balao y en virtud de la cual acordaron: «En justa reciprocidad, don Antonio Lopes Chaves Junior para el caso de que consiga la propiedad de la finca a cuya explotación se refiere este documento, se obliga en firme de ahora para entonces a ceder la mitad del inmueble a don José Simoes Balao en la mitad del precio e iguales condiciones que lo hubiere adquirido, y si a este señor no le conviene la adquisición, continuará esta Sociedad hasta la terminación del plazo estipulado; ya que alegado por el recurrente señor Lopes Chaves que no ha podido adquirir la propiedad de la finca, queda centrada la cuestión en determinar si la condición consignada en dicha cláusula es exclusiva o rigurosamente potestativa, en cuyo caso acarrearía su nulidad y con ella la del contrato, como determina el artículo 1.115 del Código civil, o si por el contrario, en la clasificación admitida por la doctrina científica y por la jurisprudencia de este Tribunal, debe conceptuarse como simplemente potestativa o mixta en la determinación legal, supuesto que implica su validez y el de la obligación principal; debiendo entrarse en el estudio del caso concreto y particular para determinar si dependía rigurosa y exclusivamente de la voluntad del recurrente el adquirir o no la propiedad de la finca o si ese acto jurídico dependía de su voluntad y la de un tercero, en que la condición se calificaría de mixta ante la absoluta imposibilidad de dar normas interpretativas de carácter general para situaciones análogas:

CONSIDERANDO que si bien es cierto que en principio y dado el contenido y sobre todo la redacción de la cláusula trascrita, parece deducirse que la adquisición de la propiedad de la finca por el señor Lopes Chaves no dependía exclusivamente de su voluntad, que tenía que conjugarse con la del dueño de la misma, «Cardoso, Pinto y Compañía Limitada», y sólo «para el caso de que lo consiguiera» se cumpliría la condición y nacería su obligación de transmitir a su colitigante la mitad de ella; no es menos cierto que del estudio de lo actuado y esencialmente de los hechos declarados probados en la resolución recurrida, se deduce en forma que no deja lugar a dudas que el señor Lopes Chaves que en nombre de «Cardoso, Pinto y Compañía» otorgó escritura pública de prórroga del arrendamiento de la finca en cuestión que venía disfrutando el señor Simoes por diecinueve años, más con la contrapartida de aumento de la renta de siete a 16.000 pesetas anuales, que debe entenderse causa del contrato, inmediatamente en la misma fecha convino el contrato debatido por el que se asociaba personalmente y a espaldas del propietario, con el arrendatario para la explotación de la finca, comprometiéndose a comprarla y ceder

la mitad al colono, guardando y haciendo guardar secreto el convenio para impedir la elevación del precio, con la consiguiente deslealtad para su representada; deduciéndose también que el propio recurrente no sólo asumía más de la mitad del capital de la Sociedad, sino que por sí y con la representación que le otorgaron varios de sus consocios, llevaba unipersonalmente la dirección, el control y la absoluta gestión de «Cardoso, Pinto y Compañía», al punto de aparecer probado que las Juntas de socios de la Sociedad estaban exclusivamente formadas por él, que tomaba los acuerdos y resoluciones que estimaba por conveniente por sí y ante sí, llevándolas a efecto; todo lo que, unido al hecho de no haber probado, ni intentado probar siquiera, que hiciera las adquisiciones de parte de la finca que comunicó al señor Simoes, ni el precio por ellas pagado, ni las dificultades u oposición a la venta de la parte correspondiente al señor Pinto, lleva al convencimiento de que al otorgarse el contrato cuestionado el señor Lopes Chaves era el verdadero árbitro de «Cardoso, Pinto y Compañía» y dependía exclusivamente de su voluntad el adquirir o no la finca, y si no lo hizo, como se desprende de sus cartas, fue al principio por lograr un bajo precio para ella, y después porque cambió de parecer y deseó conservar la totalidad de la finca, en su dominio o asociarse para su explotación con el copropietario señor Pinto, dada la extraordinaria supervaloración que había obtenido la finca con los trabajos de desbosque, raturación y cultivo que había exclusivamente realizado con su trabajo y sus medios económicos el señor Simoes;

CONSIDERANDO que, sentidos los razonamientos precedentes, decae el primer motivo del recurso, que, al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se sustenta en la interpretación errónea por la sentencia recurrida de los artículos 1.115, 1.119 y 1.114 del Código Civil, en relación a los 1.256, 1.274 y 1.275 del mismo Cuerpo legal y doctrina jurisprudencial que cita; ya que, demostrado que el cumplimiento de la condición dependía exclusivamente de la voluntad del deudor, acarrea a nulidad de la obligación, como ordena el primero de los preceptos citados, que ha sido acertadamente interpretado y con él los restantes aducidos;

CONSIDERANDO que el segundo motivo del recurso, por el mismo cauce procesal que el anterior, denuncia la violación y la interpretación errónea de los artículos 1.281, 1.282, 1.284, 1.285 y 1.286 de la Ley sustantiva civil, en relación a artículo 1.124 y jurisprudencia aclaratoria que cita, basándose en la claridad de las cláusulas del contrato, en que si se concedió la prórroga del arrendamiento fue como compensación de la participación en sus productos, con olvido de que la prórroga la concedió Lopes Chaves como representante de la Compañía propietaria, en tanto que la asociación para el cultivo la verificó con carácter personal, y otros incumplimientos contractuales que achaca al demandado, para deducir que no puede solicitarse la resolución del contrato por ser su primer infractor, y en último caso, si hubiera incumplimiento por ambas partes, se compensarían, subsistiendo la obligación; motivo que perece con sólo tener en cuenta que no se ejercita en el pleito una acción resolutoria del artículo 1.124, sino la de nulidad del contrato derivada del 1.115, ambos del Código Civil;

CONSIDERANDO que el tercero y último motivo del recurso, ahora sustentado en el número séptimo del 1.692, se basa en error de hecho y de derecho en la apreciación de las pruebas por la sentencia impugnada, tampoco puede prosperar, en cuanto al segundo, porque ni siquiera se citan los preceptos de valoración de prueba que se estiman infringidos, y en cuanto al error de hecho, porque los documentos citados como auténticos para



acreditar la evidente equivocación del juzgador carecen de tal condición a los efectos de casación por ser, o bien el propio documento básico de la acción, que ha sido examinado y valorado por la sentencia, sin que quepa sustituir con la propia interpretación la siempre más objetiva y ponderada de la Sala sentenciadora, o bien cartas particulares reconocidas y aceptadas, pero que no demuestran en forma evidente lo que se quiere deducir, ya que cualquiera que fuera el volumen de rendimientos de la finca y sus gastos de puesta en cultivo, nunca podrían hacer revivir un contrato que nació nulo.

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por infracción de Ley interpuesto a nombre de don Antonio Lopes Chaves Junior, contra la sentencia que con fecha 20 de junio de 1955 dictó la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de esta capital; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas y a la pérdida de la cantidad que por razón de depósito ha constituido a la que se dará el destino que previene la Ley; y libre al Presidente de la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución del apuntamiento que remitió.

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

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Antonio de Vicente Tutor y de Guelbenzu, Magistrado de la Sala Primera del Tribunal Supremo, y Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando audiencia pública la misma en el día de su fecha, de lo que como Secretario certifico. — Por mí compañero señor Rey-Stolle.

## AUDIENCIAS TERRITORIALES

### MADRID

El Presidente de la Junta de Expurgo de la Audiencia Territorial de Madrid, hace saber, que en sesiones celebradas los días 20, 22 y 28 de marzo último, fueron declarados inútiles por la expresada Junta documentos y legajos terminados en años anteriores a mil novecientos veintinueve que obran archivados en esta Junta y cuya declaración de inutilidad ha sido aprobada por la Sala de Gobierno de la misma.

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

Madrid, 22 de abril de 1961.—1.916.

## JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

### BARCELONA

En virtud de lo dispuesto por el señor Juez de Primera Instancia del Juzgado número once de esta ciudad, en proveído de fecha doce de abril del corriente año, dictado en los autos de procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, promovidos por la entidad «Ignacio Coll, S. A.», contra la Sociedad «S. E. Y. D. O. U. X. S. A.», por el presente se anuncia la venta en pública subasta por segunda vez y término de veinte días, para la que servirá de tipo el setenta y cinco por ciento de la primera; de los bienes hipotecados a la seguridad del crédito reclamado y al que se refiere la demanda de autos, que son:

Porción de terreno en parte de la cual se hallan construidas varias cuadras y edificios accesorios, sita en la ciudad de Sabadell, limitada por las calles de Ausias March, San Fernando y Leonor de Moncada. Tiene su entrada por la calle de Ausias March, en donde le corresponde el número 142; ocupa la superficie de metros cuadrados 7.747,84. Landa, al frente, Este, con calle de Ausias March; a la izquierda, entrando, Sur, con calle de San Fernando; a la derecha, Norte, con porción segregada antes descrita, y al fondo, Oeste, con calle Leonor de Moncada. Inscripción octava de la finca número 8.960, duplicado, obrante al folio 7 del tomo 1.072 del archivo del Registro de la Propiedad de Sabadell.

Adscrita a dicha porción se halla la siguiente maquinaria: Un motor Diesel «Bussing Nag», tres cilindros, de 35 HP. de fuerza. Un motor «Hispano-Suiza», cuatro cilindros, de 45 HP. de fuerza. Un motor «Junkers», tres cilindros, de 60 HP. de fuerza, Krupp. Dos alternadores de 15 K. W. cada uno y cuadro de distribución. Una caldera de nueve hervidores con condensador y tubos de calefacción. Una bomba para la alimentación de la caldera de vapor. Una máquina de vapor de 100 HP. de fuerza. Un caballete de hierro de vapor, con válvula de bronce. Dos tornos de 1,20 y cuatro metros, respectivamente. Una máquina limadora. Dos máquinas de taladrar. Una máquina fresadora. Una fregua fija, con ventilador eléctrico. Una sierra mecánica. Varios modelos yunque cizalla, muelas esmeril, útiles de taller, etc. Dos máquinas peñadoras para estambre. Dos máquinas continuas de retorcer de 440 husos cada una. Una máquina continua de retorcer de 30 husos. Diez máquinas pasaje de preparación. Tres máquinas devanadoras. Dos máquinas dobladoras de 60 husos cada una. Cuatro máquinas continuas de hilar de 440 husos cada una. Tres máquinas continuas de hilar de 400 husos cada una. Una máquina continua de hilar de 40 husos. Nueve urdidores mecánicos. Una máquina de encolar o parar «Ruth». Ocho canilleras marca «Universal Winding» sexta. Dos máquinas «Gill». Un dinamo de 5 KW. para producir fluido para alumbrado. Nueve motores, de 1/2, 2, 3, 4, 12, 15, 20, 60 y 100 HP. de fuerza. Varios recambios peines, lizas, cajas de hilar, etc. Dos baterías de 12 vol. para motor «Bussing». Una instalación de soldadura autógena. Una máquina cordonera y juego estiraje. Un dispositivo para prensa cilindro, y, asimismo, los setenta telares siguientes:

Dieciocho números del 1 al 18, inclusive, los números pares, dos cajones en un lado; los números impares cuatro cajones en un lado, de ancho 182 cm. de púa y máquina de 16 lizos; dieciocho números del 19 al 36, ambos inclusive, todos con dos cajones en un lado, de 172 cm. de púa y máquina de 17 lizos, uno de número 37, cuatro cajones en un lado, de 182 cm. de púa y máquina de 20 lizos; nueve de números 38 al 46, ambos inclusive, dos cajones en un lado de 172 centímetros de púa y máquina de 16 lizos, todos con para-urdimbres y pulsadores de trama; cuatro de números 81, 82, 102, 104 Pic y Pic, con cuatro cajones a cada lado, de 200 cm. de púa y máquina de 26 lizos; dos de números 83 y 102 Pic-Pic con dos cajones a cada lado, de 200 cm. de púa y máquina de 26 lizos; nueve de números 84 al 92, ambos inclusive, cuatro cajones en un lado de 200 cm. de púa y máquina de 20 lizos; dos con para-urdimbres, más siete para-urdimbres, para colocar; nueve números, 93 al 101, inclusive, de cuatro cajones a un lado de 200 centímetros de púa y máquina de 30 lizos; uno con para-urdimbres, más tres para-urdimbres para colocar; todos de procedencia francesa y sin marca de constructor.

Valorada la descrita finca y maquina-

ria, formando parte de la misma, en la cantidad de dieciséis millones de pesetas, sirviendo de tipo para esta segunda subasta el setenta y cinco por ciento de la primera.

La celebración del remate tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en el Palacio de Justicia, Salón de Victor Pradera, piso bajo, el día ocho de junio próximo, a las once de su mañana, bajo las condiciones siguientes:

Primera.—No se admitirá postura inferior al tipo de subasta fijado.

Segunda.—Para tomar parte en la subasta deberán los licitadores consignar previamente en la mesa del Juzgado o en el establecimiento público destinado al efecto, una cantidad igual, por lo menos, al diez por ciento efectivo del tipo de la finca que se subasta, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Tercera.—Que los autos y la certificación del Registro se hallan de manifiesto en la Secretaría para que puedan ser examinados por los que deseen tomar parte en la subasta, haciéndose constar que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación de la finca, y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito de la actora continuarán subsistentes, entendiéndose asimismo que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate, así como que los gastos de ésta hasta la posesión de los bienes serán de cargo del rematante.

Barcelona, 14 de abril de 1961.—El Secretario, Federico Sainz de Robles, 3.018.

Según lo dispuesto por el Juzgado de Primera Instancia número seis de los de esta capital, en autos de juicio ejecutivo seguido por el Banco Español de Crédito, representado por el Procurador don Cándido Vidal de Llobatera, contra don Santiago Fatjó Fatjó, se expide este edicto por el que se anuncia por primera vez la venta en pública subasta de la finca que se describe en el Registro de la Propiedad, en los términos siguientes:

Casa y edificios industriales en construcción, en el término municipal de Vich, en la calle de San Jorge, donde le corresponde el número uno; mide una extensión superficial total de setecientos setenta y seis metros cuadrados, de los cuales lo edificado, después de obras de reforma y ampliación, ocupará: dos plantas casa, ochenta metros; dos plantas almacén, a la izquierda, ciento cuarenta y cinco metros; dos plantas industriales, al fondo, ciento veinte metros, y dos plantas almacén, a la derecha, cincuenta y seis metros; estando el resto destinado a patio de entrada, central y posterior, y linda, en junto, a Oriente, con sucesores de doña Encarnación Masferrer; a Mediodía, con Ayuntamiento de Vich, antes dicha señora Masferrer; Poniente, con el Matadero municipal, y a Clerzo, con calle de San Jorge, antes carretera de Can Pau Raba.

Valorada pericialmente, con el solar y edificaciones, en cuatrocientas veinticuatro mil noventa y dos pesetas sesenta y nueve céntimos.

Para la celebración del remate, en la Sala Audiencia de dicho Juzgado, sito en los bajos del Palacio de Justicia de esta ciudad, a la derecha, entrando, segundo patio, se ha señalado el día veintinueve de mayo próximo, a las once horas, y se advierte a los licitadores que para la subasta servirá de tipo el precio de valoración indicado; que no se admitirán posturas que no cubran las dos terceras partes del mismo; que los autos y la certificación del Registro referente a los títulos de propiedad de la finca, estarán de manifiesto en la Secretaría del Juzgado para que puedan examinarlos,

entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor, continuarán subsistentes, entendiéndose así también que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate, y que deberán consignar previamente en la mesa del Juzgado o en la Caja de Depósitos de la provincia, en efectivo, el diez por ciento, por lo menos, de la expresada cantidad que sirve de tipo.

Barcelona, 10 de abril de 1961.—El Secretario, Antonio González.—3.064.

En cumplimiento de lo ordenado en proveído del día de la fecha, dictado en los autos de procedimiento judicial sumario seguido en este Juzgado a instancia de don Daniel Lluís Cid y don Juan Blanquet Cordorniu, se saca a primera y pública subasta por todo su valor, tasado en la escritura de deudor en doscientas mil pesetas, y por término de veinte días la siguiente finca hipotecada:

Urbana: Casa-torre con su solar, sin número, sita en la carretera de Vallvidrera al Tibidabo, del término de San Vicente de Sarriá, agregado hoy al de Barcelona, que se compone de bajos y un piso en su frente y de bajos y tres pisos con jardín en la parte de detrás. De superficie, en junto, trescientos veintiséis metros setenta y seis decímetros cuadrados, equivalentes a 8.848,68 palmos, también cuadrados, y linda: por su frente, Norte, con dicha calle de Valldrera al Tibidabo; por la derecha entrando, Oeste, con herederos de don Ricardo Forga; por la izquierda, Este, con doña Herminia Torras Vadillo, y por detrás, Sur, con la rambla de Oliveras.

Título.—Le pertenece por compra a don Juan Mateu Murt, en escritura autorizada por el que fué Notario de esta ciudad don Eladio Crehuet, el día 4 de mayo de 1942, y figura inscrita en el Registro de la Propiedad, de Occidente de los de esta ciudad, al tomo 1.038, del archivo, libro 123, de la sección de Sarriá, folio 15, finca número 1.958, inscripción séptima.

Cuya subasta tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado el día treinta de mayo próximo, a las doce horas, haciéndose constar: Que para tomar parte en la subasta deberán los licitadores consignar en la mesa del Juzgado o en la Caja de Depósitos el diez por ciento del precio que sirve de tipo para la subasta. Que los autos y la certificación del Registro a que se refiere la regla cuarta estarán de manifiesto en la Secretaría del Juzgado; que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación, y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor, continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos sin destinarse a su extinción el precio del remate; que servirá de tipo para la subasta el pactado en la escritura de constitución de hipoteca y no se admitirá postura alguna que sea inferior a dicho tipo, cuyas posturas podrá hacerse en calidad de ceder el remate a tercera persona.

Barcelona, 9 de abril de 1961.—P. el Secretario (ilegible).—3.025.

En virtud de lo dispuesto por el señor Juez de Primera Instancia del Juzgado número once de Barcelona, en proveído de fecha dieciocho de abril del corriente año, dictado en los autos de procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la

Ley Hipotecaria, promovidos por don José Mestres Pascual contra don Luis Gumara Botifoll, por el presente se anuncia la venta en pública subasta, por primera vez y término de veinte días, de la finca hipotecada a la seguridad del crédito reclamado:

Finca: Una casa de planta baja, con almacén y primer piso, situada en la villa de San Pedro de Riudevitlles, en esta provincia, calle del Trull, señalada de número cuatro, ocupa un solar que afecta la figura de un rectángulo y mide cinco metros setenta y siete centímetros de ancho y diecisiete metros cuarenta y cinco centímetros de largo, lo cual constituye la superficie de cien metros sesenta y ocho decímetros cuadrados, y linda, al frente, Oeste, con la expresada calle del Trull; a la derecha, saliendo, Norte, con casa y huerto de los sucesores de Pedro Eloy, y a la izquierda, Sur, y a la espalda, Este, con huerto de la finca propiedad de Luis Gumara Aguadé. Inscrita la escritura base de la hipoteca en el folio 64 vuelto del tomo 18 del Ayuntamiento de San Pedro de Riudevitlles, finca número 1.570, inscripción segunda, del Registro de la Propiedad de Vilafranca del Panadés.

Valorada la descrita finca en la escritura de constitución de hipoteca en la cantidad de ciento veinticinco mil pesetas.

La celebración del remate tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en el Palacio de Justicia.—Salón de Víctor Pradera, piso bajo,—el día cinco de junio próximo y en hora de las once y media de su mañana, bajo las condiciones siguientes:

Primera.—No se admitirá postura inferior al tipo de tasación.

Segunda.—Para tomar parte en la subasta deberán los licitadores consignar previamente en la mesa del Juzgado o en un establecimiento público destinado al efecto, una cantidad igual, por lo menos, al diez por ciento efectivo del valor de la finca que se subasta, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Tercera.—Que los autos y la certificación del Registro se hallan de manifiesto en Secretaría para que puedan ser examinados por los que deseen tomar parte en la subasta, haciéndose constar que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación de la finca y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor, continuarán subsistentes entendiéndose asimismo que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate, así como que los gastos de éste, hasta la posesión de los bienes, serán a cargo del rematante.

Barcelona, 19 de abril de 1961.—El Secretario, Federico Sainz de Robles.—3.026.

#### CEUTA

Don José Sánchez Faba, Magistrado, Juez de Primera Instancia de Ceuta.

Hago saber: Que en este Juzgado se tramita expediente de declaración de fallecimiento de don Blas Quero Vázquez, nacido en La Zubia el 10 de julio de 1908, hijo de Diego y de Carmen, de estado casado con doña Francisca Romera, Montenegro, el que desapareció el 20 de julio de 1938 con el patrullero «Muluva», sin que desde entonces se hayan tenido noticias suyas.

Dado en Ceuta a 21 de marzo de 1961. El Juez, José Sánchez.—El Secretario (ilegible).—1.580. y 2.º 29-4-1961.

#### MADRID

En este Juzgado de Primera Instancia número tres, se ha promovido por don Juan Caballero Ciria, mayor de edad, casado con doña Eulalia Alende Gutiérrez,

vez, empleado y de esta vecindad, expediente de dominio para inscribir a su favor en el Registro de la Propiedad número siete de esta capital, la siguiente finca urbana:

Solar situado en la calle de Ana María, número 23, de esta capital, antiguo Ayuntamiento de Chamartín de la Rosa, en el barrio denominado de Castillejos. Tiene una superficie total de ciento ochenta y cinco metros con diez centímetros cuadrados, equivalentes a dos mil trescientos ochenta y cinco metros cuadrados con treinta y un décimos, también cuadrados. Linda, por la entrada, al Este, en línea de 6,40 metros, con la calle de Ana María; por la derecha, al Norte, en línea de 24 metros, con solar que fué de don Francisco Carbajal, hoy casa de doña Guillerma Moratilla Gómez; por el testero, al fondo, en línea de 8,75 metros, con resto de la finca de que se segregó, hoy casa de don Celestino Martín Póderosa, y por el Sur o izquierda, en línea de 24 metros, con solar que fué de don Hipólito Fernández, hoy casa de doña Otilia López Saguallo.

Y en virtud de lo acordado en providencia de esta fecha en expresado expediente, se cita a don Juan José Padilla Infantes, a nombre del cual figura arriaraca la finca, cuyo paradero se ignora, y en su caso, a sus herederos o causahabientes, y se convoca a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada, a fin de que dentro de los diez días siguientes a la publicación de este edicto en el «Boletín Oficial» de esta provincia, puedan comparecer unos y otros ante este Juzgado a alegar lo que a su derecho convenga, bajo apercibimiento que de no hacerlo les parará el perjuicio a que haya lugar en derecho.

Madrid, 12 de abril de 1961.—El Juez (ilegible).—El Secretario (ilegible).—3.070.

Por, el presente, y a los efectos prevenidos en el artículo 2.038 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se hace saber que en este Juzgado de Primera Instancia, número 12 de Madrid, y a nombre de doña Encarnación Elena Rivero Caballante, se ha promovido expediente de ausencia de su esposo, don Juan Jerónimo Tejero Romero, natural de Tribujena (Cádiz), hijo de Emilio y de María, vecino que fué de esta capital, de donde se ausentó el día 1 de enero de 1950, sin que desde cuya fecha haya vuelto a tener noticias del mismo.

Madrid, cinco de abril de mil novecientos sesenta y uno.—El Juez de Primera Instancia (ilegible).—El Secretario (ilegible).—2.370. y 2.º 29-4-1961

#### SANTA MARTA DE ORTIGUEIRA

Don Juan Antonio Cruz Requejo, Juez de Primera Instancia de la villa de Santa Marta de Ortigueira y su partido (La Coruña).

Hago saber: Que en este Juzgado se tramita expediente para la declaración de fallecimiento de don Vicente Rego Paz, nacido en la parroquia de Cuiña, de este Municipio, el 22 de noviembre de 1845, y que en el año 1865 se ausentó para la República de Cuba, del cual no se han tenido noticias desde el año 1883, habiendo instado dicha declaración su sobrina doña Isolina Carmen Rego Lorenzo.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.042 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Dado en la villa de Santa Marta de Ortigueira a doce de abril de mil novecientos sesenta.—El Juez de Primera Instancia, Juan Antonio Cruz Requejo.—El Secretario (ilegible).—2.130.

y 2.º 29-4-1961