

IV. Administración de Justicia

TRIBUNAL SUPREMO

SALA PRIMERA

Sentencias

En la villa de Madrid a 17 de diciembre de 1960, en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Zaragoza, y en grado de apelación, ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de dicha ciudad, por doña Julia Polo Martínez-Conde, mayor de edad, viuda, sin profesión especial, vecina de Santander, contra don José Antonio Cucalón Tejero, mayor de edad, industrial, vecino de Zaragoza, sobre extinción de contrato de arriendo de local de negocio; pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto por el demandado, representado por el Procurador don Enrique Sorribes Tora y defendido por el Letrado don José Valenzuela Soler; habiendo comparecido ante este Tribunal Supremo la demandante y recurrida, representada y defendida, respectivamente, por el Procurador don Santos de Gandarillas Calderón y el Letrado don Antonio Cases:

RESULTANDO que mediante escrito de fecha 12 de junio de 1958, el Procurador don Miguel Segarra Segarra, en nombre y representación de doña Julia Polo Martínez-Conde, dedujo ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Zaragoza, demanda contra don José A. Cucalón Tejero, alegando como hechos:

Primero. Que la actora es dueña en plena propiedad y dominio de una mitad indivisa y usufructuaria de la otra mitad, de la casa número 3 (antes 7) de la calle de Casa Jiménez, de Zaragoza, en la que como arrendatario ocupa el local tienda, destinado a negocio de vinos, el demandado don José A. Cucalón Tejero, como sucesor de su padre, don Enrique Cucalón Benedit.

Segundo. Que el 15 de marzo de 1958, el demandado requirió notarialmente a don José María Galicia Salas, como administrador de la actora, notificándole la decisión de llevar a cabo el traspaso del local objeto de litis, por 175.000 pesetas; de éstas 125.000 por el local y 50.000 por las instalaciones y enseres que existen en el mismo, propiedad del demandado, lo que puso en conocimiento de la actora, por sí le interesaba, según marca la Ley, ejercitar el derecho de tanteo.

Tercero. Que convalidando a la actora ejercitar los derechos que la Ley de Arrendamientos Urbanos le concede, y dentro del plazo señalado, el 10 de abril siguiente hicieron saber al demandado por conducto notarial, que dándose por notificada ejercitaba el derecho de tanteo, optando por consiguiente por el reintegro a su favor de la posesión arrendaticia del local de interés sin existencia, mediante el abono de las 125.000 pesetas, dando al demandado cinco días de plazo para formalizar el documento de adjudicación y recibir el precio.

Cuarto. Que así las cosas, y ante la incomparecencia del demandado en el plazo estipulado en el hecho anterior, la actora le requirió nuevamente, el 15 de abril, a fin de notificarle que la cantidad de pesetas 125.000, que estaban a su disposición, consignadas en poder del Notario actuante, le serían entregadas tan pronto en la efectividad de la rescisión de arriendo dejara libre el local de su objeto.

Quinto. Que a mayor abundamiento, el día 2 de mayo siguiente se celebró a instancia de la demandante, ante el Juzgado Municipal número 2 de los de Zaragoza, un acto de conciliación, insistiendo nuevamente en que se formalizase el derecho de tanteo que había ejercitado la actora; a este acto de conciliación el demandado, reconociendo que la actora había ejercitado en tiempo y forma el derecho de tanteo y que por consiguiente había quedado rescindido el contrato de arrendamiento, con testó textualmente: que se encuentra imposibilitado materialmente para poder desalojar de las existencias e instalaciones el local de la calle Casa Jiménez, número 3, en el plazo que se le exige para poder llevar a cabo la cesión que se ha indicado. Que no obstante está dispuesto a tratar para solucionar el presente asunto a base de las condiciones que se dirían.

Sexto. Que como el demandado iba demorando sin justificación alguna la formalización del derecho de tanteo, resistiéndose a la efectividad y ejecución de la convención jurídica creada entre las partes a su iniciativa y decisión haciendo ineficaz el derecho de la actora, se veía en la necesidad de promover el presente juicio.

Séptimo. Que a efectos de cuantía, arancel y demás precedentes, señalaba como cuantía del presente juicio la cantidad de 125.000 pesetas; y después de citar los fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando que se dicte sentencia declarando extinguido el contrato de arriendo del local número 3 de la casa de la calle de Casa Jiménez, de Zaragoza, apercibiéndole de desahucio y lanzamiento si no lo desaloja dentro del plazo legal, con imposición de costas por su temeridad y mala fe, y ofreciéndole para su entrega el importe de la cantidad consignada de 125.000 pesetas a la firma de la escritura y entrega de la llave del local, descontando la cantidad de 18.357 pesetas en virtud de requerimiento del Juzgado de Primera Instancia número 4 en juicio ejecutivo seguido por don José Martínez Bielsa contra el demandado don José Cucalón.

RESULTANDO que, admitida a trámite la demanda, y emplazado el demandado, don José A. Cucalón Tejero, se personó en los autos representado por el Procurador don José Alfonso Lozano Gracia, el cual, por medio de escrito de fecha 29 de junio de 1958, contestó y se opuso a la demanda, alegando como hechos:

Primero. Que aceptaba el correlativo de la demanda.

Segundo. Que aceptaba también el hecho segundo del mismo escrito, interesando únicamente completarlo, haciendo constar que en la notificación hecha a instancia del arrendatario señor Cucalón, se decía que en el traspaso no se incluían géneros o mercancías, marcas y rótulos.

Tercero. Que aceptaba el hecho tercero de la demanda en cuanto reflejara fielmente el contenido del acta notarial a que se refiere.

Cuarto. Que también aceptaba el hecho cuarto del escrito de contrario.

Quinto. Que también aceptaba el quinto en cuanto refleje, asimismo, con exactitud el contenido del acto de conciliación a que alude.

Sexto. Que era totalmente inexacto el hecho sexto de la demanda; que el demandado no demora sin justificación nin-

gún derecho que pueda corresponder a la actora; lo que sucede es que estos derechos no están perfectamente definidos y se ve sometido a contrapuestas reclamaciones por parte de la propietaria de la finca y de don Manuel Martínez Pescador, que exige el cumplimiento del traspaso porque entiende que aquella no ha ejercitado en forma su derecho de tanteo; que don José Antonio Cucalón está dispuesto en todo momento a llevar a efecto de manera total el traspaso en la forma notificada a la propietaria, pero no de manera parcial; que tampoco puede acceder a las pretensiones de doña Julia Polo sin quedar plenamente a salvo de toda reclamación por parte de don Manuel Martínez Pescador.

Séptimo. Que como el demandado recibiera cierta reclamación del acreedor que le tenía embargado el derecho de traspaso de que se trata, tomó haber podido contraer alguna responsabilidad y decidió desistirse del mismo, que a tal efecto se personó, el día 9 de abril, en la Notaría del señor Herrero a quien encomendó que hiciera la oportuna notificación al representante de la arrendadora, pero el día 11 se vio sorprendido por la notificación que dicho representante le hizo por medio del Notario don Francisco Palá, de que la arrendadora ejercitaba el derecho de tanteo, y al ponerlo en conocimiento del señor Herrero, éste le dio cuenta de que el día anterior, o sea el 8, don José María Galicia le había querido encargar de que hiciera la notificación de que su representada ejercitaba el tanteo, contestando a dicho fedatario que sentía no poder aceptar el encargo porque tenía ya el arrendatario para hacerle saber que dejaba sin efecto la notificación de traspaso.

Octavo. Que después del día 2 de mayo, el demandado dio cuenta de él a don Manuel Martínez Pescador, quien le hizo saber que se creía con derecho al traspaso total en la forma que habían concertado, pues sus noticias eran que la arrendadora no había ejercitado en forma el derecho de tanteo, y como el demandado le contestara que él no sabía qué conducta seguir, fué advertido por el señor Martínez de que debía mirar mucho lo que hacía, pues él tenía su contrato y estaba dispuesto a exigir su cumplimiento; y después de citar los fundamentos de derecho que estimó de aplicación terminó suplicando se dicte sentencia por la que se desestime totalmente la demanda y se absuelva de ella al demandado, con expresa imposición de costas a la actora:

RESULTANDO que recibido el juicio a prueba, a instancia de la parte actora se practicó la documental y a instancia de la parte demandada tuvieron lugar la documental y testifical; y unidas las pruebas practicadas a sus autos y seguido el juicio por sus restantes trámites, el Juez de Primera Instancia número 4, con prorroga de jurisdicción al de igual clase número 1 de los de Zaragoza, dictó sentencia con fecha 4 de octubre de 1958, por la que estimando la demanda presentada por el Procurador don Miguel Segarra Segarra, en nombre y representación de quien consta, declaraba extinguido el contrato de arriendo del local de negocio sito en la casa señalada con el número 3 de la calle Casa Jiménez, de Zaragoza, apercibiéndole al demandado de desahucio y lanzamiento si no lo desalojaba dentro del plazo legal; ofreciéndosele para su entre-

ga a la firma de la escritura y devolución de la llave del local, el importe de la cantidad consignada de 125.000 pesetas, de la que se descontarán las 16.357 pesetas mandadas retener por el Juzgado número 4 en ejecutivo número 91-1957; condenando expresamente en las costas al demandado don José Antonio Cucalón Tejero:

RESULTANDO que contra la anterior sentencia se interpuso por la representación del demandado don José Antonio Cucalón Tejero recurso de apelación, que fué admitido en ambos efectos, y sustanciada la alzada por sus pertinentes trámites, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Zaragoza dictó sentencia con fecha 16 de mayo de 1959 por la que desestimando el recurso de apelación interpuesto en estos autos contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera instancia número 1 de los de Zaragoza, la que confirmaba en todas sus partes y cuyo fallo literalmente transcribía en el primero de los resultandos de esta resolución, que daba por reproducido, sin costas expresas a ninguna de las partes:

RESULTANDO que con depósito de pesetas 5.600, el Procurador don Enrique Sorribes Torra, en nombre y representación de don José Antonio Cucalón Tejero, ha interpuesto recurso de injusticia notoria al amparo de la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos por los siguientes motivos:

Primero. Fundado en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 13 de abril de 1956, se acusa la infracción por aplicación indebida y errónea interpretación de los artículos 29, 35 y 41 de la expresada Ley de Arrendamientos Urbanos, y por el mismo concepto la sentencia de 19 de enero de 1952; e infracción por falta de aplicación del artículo número 32, número quinto, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y 609 del Código Civil y doctrina de las sentencias de 28 de noviembre y 23 de diciembre de 1950, 20 de octubre de 1955 y 27 de febrero de 1957 y violación por la misma causa del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; que la sentencia recurrida al aceptar los considerandos de la que fué apelada, implícitamente hace suyos los fundamentos legales que sirvieron de base al Juzgado para declarar que el ejercicio del derecho de tanteo no está sujeto a formalidad alguna, que el contrato de traspaso se perfecciona con la oferta y aceptación de la cosa y el precio, y que del contenido de los artículos 29, 35, 38 y 43 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la arrendadora ejerció perfectamente el derecho de tanteo, siendo perfecto, entre las partes, el contrato de traspaso; que la propia Audiencia, en el cuarto considerando de la sentencia que impugnaba, afirmaba explícitamente no estar sujeto a formalidad alguna el ejercicio del derecho de tanteo, que se perfecciona por la oferta y la aceptación; que en contra de la apreciación de la Sala sentenciadora, modestamente entendía la recurrente eran erróneas las anteriores declaraciones, pues habiendo sido solicitado por la demandante la extinción del contrato de arrendamiento, por haber ejercitado el derecho de tanteo, ha debido distinguirse entre el ejercicio de dicho derecho y la efectividad del mismo, la cual no se produce hasta que se logra la perfección del contrato de traspaso; y aun perfeccionado dicho contrato, para poder adquirir eficacia plena, debe consumarse; que estos elementales principios sobre el "iter contractus" no sólo no han sido tenidos en cuenta por el Tribunal "a quo", sino que han resultado infringidos por el fallo recurrido, toda vez que si existe discordia entre las partes, como sucede en el caso de autos, en cuanto a la perfección y consumación de un contrato de traspaso, ciertamente corresponde a los Tribunales pronunciarse sobre dichos extremos y dicho pronunciamiento servirá de base para la efectividad de los derechos reconocidos, pero para que el órgano

jurisdiccional pueda hacer tales declaraciones, es preciso que sea solicitado para ello por las partes contendientes, cosa que no ha sucedido en el pleito de que se trataba, como ciertamente denunció el recurrente en su escrito de contestación a la demanda, señalando la falsa postura de la arrendadora; que de otra parte, y esto es esencial, no puede afirmarse ser perfecto el contrato de traspaso, con fundamento en los artículos que estimaba erróneamente interpretados por la Audiencia; en efecto, el artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos otorga en favor del arrendador de local de negocio el derecho de tanteo, en caso de traspaso, que no es otra cosa que el derecho reconocido al mismo para poder quedar con el local por el mismo precio, o sea, a subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario, conforme expresa el artículo 29; que esta subrogación, que constituye traspaso, está sujeta a determinadas formalidades que no han sido observadas en el caso de que se ocupa; que el mismo artículo 41, en su número primero, señala que para que el traspaso obligue al arrendador, esto es, goce de eficacia, será menester que se observen las anteriores reglas y además... que en la escritura que solemne la cesión...; lo que supone la exigencia de tal escritura previa, que la perfección del contrato, no sólo no ha sido otorgada, sino que la sentencia recurrida, en su parte dispositiva, al confirmar el fallo de la apelada, dispone después de declarar extinguido el contrato, por confusión de derechos, la firma de dicha escritura, desprendiéndose la errónea interpretación que denunciaba, en la que también incide la Audiencia en su cuarto considerando, al afirmar que la acción ejercitada por la actora fué la adecuada al solicitar la extinción del contrato por confusión de derechos, en los que va implícitamente envuelta la acción de tanteo, como así lo proclama la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de enero de 1952, lo cual, dicho con el debido respeto, no era cierto, pues dicha sentencia se ocupa de hacer una perfecta distinción sobre la procedencia del ejercicio de acción resolutoria o rescisoria, que no guarda ninguna relación con el caso debatido, ni menos aun contiene la afirmación proclamada que la atribuye la Sala de instancia; que a mayor abundamiento, la Audiencia desconoce en su fallo la exigencia contenida en el artículo 32 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al disponer que serán requisitos necesarios para la existencia legal del traspaso...

Quinto. Otorgarse el traspaso por escritura pública...; precepto infringido por su falta de aplicación, como igualmente por el mismo motivo, el artículo 609 del Código Civil, que determina que los derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten, entre otras formas, por consecuencia de ciertos contratos, mediante la tradición, requisito este, "ficta traditio", que se hubiera cumplido con la firma de la escritura, que la sentencia impugnada pospone a la declaración de perfección del contrato de traspaso, y a la extinción del arrendamiento, por confusión de derechos, uno de los cuales, como se había visto, era "non natus"; que al dictar el fallo la sentencia no había tenido en cuenta, conforme alegó el recurrente, en primera instancia y luego sostuvo en la apelación, que existe una marcada diferencia en los resultados procesales que pueda producir, entre el ejercicio de la acción de tanteo, solicitando la declaración de tal derecho, y el de la extinción del arrendamiento; como consecuencia del tanteo la primera de ellas tiene carácter principal, y la segunda accesorio; que la sentencia del recurrente procedía al ejercicio de la acción de tanteo y como consecuencia, de prosperar, la entrega del local arrendado; pero no comb ha ocurrido en autos el de la extinción del arrendamiento, corroboraba su opinión tanto la práctica judicial, como demostraban las sen-

tencias de 28 de noviembre y 23 de diciembre de 1950, como la doctrina jurisprudencial contenida en las de 20 de octubre de 1955 y 27 de febrero de 1957, también infringidas por inaplicación por el fallo que se combatía; que la arrendadora venía obligada a ejercitar acción de tanteo para obtener la declaración de ser ejercitado en tiempo y forma; como debió también en tiempo y forma haber consignado el precio del traspaso y pedir la declaración de bien hecha la consignación y como consecuencia, la condena del arrendatario a otorgar la escritura de cesión, y sólo entonces se habría producido la transmisión, y con ésta, la confusión de derechos, y, en consecuencia, la extinción del arrendamiento; que al no entenderlo así la sentencia recurrida comete la injusticia notoria que se denuncia, agravada al no tener en cuenta que la arrendadora en el suplico de su demanda, generador del pacto procesal de litis contestatio, y, por ello, definitivamente vinculante, no interesó ninguna declaración sobre el ejercicio y efectividad del derecho de tanteo, ni sobre la perfección del contrato de traspaso, por lo que resulta evidente la incongruencia de tales declaraciones, y por ende, la violación del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Segundo. Fundado en la misma causa tercera del artículo 136 de la vigente de Arrendamientos Urbanos; infracción por errónea interpretación del artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y sentencia de 19 de enero de 1952 y 24 de marzo de 1953; y violación por inaplicación de los artículos 1.177, 1.178, 1.262, 1.518 y 1.521 del Código Civil y doctrina de las sentencias de 18 de mayo de 1943, 20 de diciembre de 1943, 18 de noviembre de 1944, 5 de diciembre de 1950 y 20 de octubre de 1955; que la sentencia recurrida en el cuarto considerando afirma que el derecho del ejercicio de tanteo, reconocido al arrendador en el artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos no está sujeto a formalidad alguna, y en el mismo fundamento del fallo transcribe literalmente un considerando de la sentencia de esta Sala de 19 de enero de 1952, que implícitamente exige ejercitar el derecho de tanteo en tiempo y forma, lo que equivale a la errónea interpretación que se denuncia, requisitos exigidos expresamente por la de 20 de octubre de 1955—no tenida en cuenta por la Audiencia—; que la cuestión referida a la forma implica el estudio por separado de dos problemas: uno, concerniente a la identidad entre la oferta y la aceptación, y otro, referente al ofrecimiento del precio y su pago o consignación (toda vez que el tercer aspecto, relativo al otorgamiento de la escritura pública, ha quedado analizado en el anterior motivo de este recurso); que el concurso entre la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa del contrato es uno de los requisitos exigidos para la existencia del consentimiento sancionado en el artículo 1.202 del Código Civil, por ello el arrendador ha de ajustarse íntegramente a los términos de la notificación que le haga el arrendatario al aceptarla, de forma que no quepa discrepancia, ni aun dudosa, entre lo ofrecido y lo aceptado; identidad que ha de versar sobre la cosa y el precio, por la especial naturaleza del traspaso, en que se ejercita el derecho de tanteo; que la totalidad de la prueba documental practicada sobre este extremo, casi toda a instancia de la arrendadora, acredita que no hay concordanza entre la oferta y la aceptación, pues el recurrente notificó tener convenido el traspaso del local, sin existencias, en el precio de 175.000 pesetas, y lo que le notifica la arrendadora es su aceptación de dicho traspaso sin existencias en 125.000 pesetas; tan acreditado está este extremo que la propia Sala de instancia lo reconoce y admite en el quinto considerando de la sentencia que se impugnaba, si bien trata de soslayar tan capital problema de acepta-

ción, calificándole de «error de expresión o equivocada», pero tal error o equivocación patentiza la falta de coincidencia de las voluntades del oferente y el aceptante, que impide la perfección del contrato de traspaso, y al no existir éste no puede producirse la confusión de derechos afirmada en el fallo impugnado, y por consiguiente no puede por esta causa declararse la extinción del contrato arrendatario; que tampoco el segundo requisito de ofrecimiento de pago del precio y su consignación, indispensable para que la aceptación del arrendador sea eficaz en el ejercicio del derecho de tanteo, se ha cumplido, esta afirmación la hace el recurrente apoyándose en la terminante doctrina contenida en la sentencia de este Alto Tribunal de 5 de diciembre de 1950, en base a que siendo de igual naturaleza los derechos de tanteo y de retracto, es aplicable a ambos, en igual forma, el contenido del artículo 1.518 del Código Civil, citando también a continuación la sentencia de 20 de octubre de 1955; que la prueba documental unida a autos acredita, y así lo reconoce la sentencia recurrida, que la arrendadora no verificó el pago del precio en ningún momento, y la pretendida consignación no puede tener efectos liberatorios por ser defectuosa; en efecto, el acta notarial de 15 de marzo contiene la notificación al recurrente, la de 10 de abril la aceptación de la arrendadora, sin contener la preceptiva oferta del precio, ni pone éste a disposición del arrendatario, sino tan sólo le requiere para que dentro del término de cinco días se persone en el estudio del Notario señor Palá para formalizar el documento de adjudicación y recibir el precio; la de 15 de abril contiene la entrega de 125.000 pesetas por la arrendadora al Notario, no para que las ofrezca en pago al recurrente, sino para entregárselas a éste si acude a la Notaría a otorgar la escritura de traspaso el día 18, cantidad devuelta a la requirente por el Notario el día 7 de mayo; la certificación del acto de conciliación acredita que tampoco se ha hecho el ofrecimiento de pago, pues sólo se dice: «Teniendo el Notario en su poder la cantidad importe de la cesión...», y menos aún que se hubiera consignado, tal consignación sólo se lleva a cabo el 14 de junio, con la interposición de la demanda origen de este pleito, transcurridos tres meses desde la notificación, por lo que tampoco se observó la exigencia de «tiempo»; que los artículos 1.177 y 1.178 del Código Civil conteniendo los requisitos que producen la eficacia de la consignación, acreditan que la conducta de la arrendadora, no ajustada a sus disposiciones, no ha cumplido la exigencia de las sentencias de 5 de diciembre de 1950 y 20 de octubre de 1955 antes referidas, porque como ordenan las de 18 de mayo de 1943 y 18 de noviembre de 1944, «para que la consignación produzca efecto de pago es preciso que el acreedor la acepte, o que se declare judicialmente bien hecha», extremos no cumplidos en autos, el último de ellos, con toda seguridad por no ajustarse a lo señalado en la de 20 de diciembre de 1943, que dispuso que cuando no se cumplen los requisitos señalados en los artículos 1.177 y 1.178 del Código Civil no podrá estimarse bien hecha—la consignación—, el último de los cuales exige que la misma se verifique depositando las cosas debidas a disposición de la autoridad judicial ante quien se acreditara el ofrecimiento en su caso y el anuncio de la consignación en los demás; si esta exigencia tiene lugar, imperfectamente, además, transcurrido con exceso el plazo de treinta días marcado en el artículo 35 del Código Civil, léase: la Ley de Arrendamientos Urbanos, en contra de lo mantenido por el Tribunal en autos, no puede estimarse perfeccionado el contrato de traspaso, y menos aún consumado para originar la confusión de derechos, sin que obste a ello la errónea interpretación que hace la Audiencia en

el sexto considerando de su sentencia, de la de esta Sala de 24 de marzo de 1953, pues al no comparcer el recurrente al otorgamiento de la escritura tuvo su fundamento en los defectos de la arrendadora, ya denunciados, y sobre todo porque tal proceder del recurrente no puede ser equiparado como la Sala sentenciadora pretende a la anotificación de dejar sin efecto el traspaso; resumiendo, la arrendadora no consignó el precio del traspaso ni en forma ni en tiempo, lo primero porque la consignación debe hacerse conforme a los dictados de los artículos 1.176 y siguiente del Código Civil, para que surta efecto, esto es ofreciendo el pago primero, y consignando luego la cantidad adeudada ante la Autoridad judicial, a disposición del que deba cobrarla y sin condición de ninguna clase; la accionante se limitó a entregar el precio al Notario señor Palá para que este lo entregara al arrendatario si éste concurria a la Notaría a otorgar la escritura de cesión de derechos, lo que equivale a una condición, lo segundo porque dicha señora no verifica la consignación del precio—por otro lado insuficiente—hasta el momento de presentar la demanda en el Juzgado, transcurrido con mucho el término hábil de que disponía, y aunque se admitiera, que la entrega del precio al Notario pudiera liberar a la arrendadora, tampoco estaría dentro del plazo, pues al citado fedatario le fueron entregadas 125.000 pesetas el 15 de abril y la notificación a la arrendadora tuvo lugar el 15 de marzo, habida cuenta de que este mes tiene treinta y un días, el plazo para el tanteo había finalizado el 14 de abril, por lo que la entrega del precio al Notario fue también extemporánea.

Tercero. Al amparo de la misma causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al infringir el fallo recurrido por errónea interpretación el artículo 35 de dicha Ley, 1.218 y 1.281 del Código Civil, doctrina de las sentencias que se citan en este motivo y el principio de actos propios; que en el considerando primero de la sentencia de la Audiencia de Zaragoza, actuado en la segunda fase de la función interpretativa a que se refiere, entre otras, la sentencia de esta Sala de 18 de abril de 1941, se establece que la arrendadora, en el acta notarial del día 10 de abril requirió al recurrente para que se personara en el estudio del señor Palá «para formalizar el documento de adjudicación»; en la de 15 de abril se le requiere nuevamente «para el otorgamiento del documento procedente»; en el acto conciliatorio de fecha de 2 de mayo se le demanda para que «se avenga a llevar a efecto la firma de escritura de cesión del local de negocios»; y sin haberse firmado tal escritura, la propia Audiencia, en el cuarto considerando de la sentencia que se combate, afirma que «la actora ejerció la acción adecuada al solicitar la extinción del contrato de arrendamiento—por confusión de derechos, lo cual implica la infracción que se denunciaba en el encabezamiento de este motivo, por cuanto del texto literal de las actas notariales y certificación del acto de conciliación se deduce, sin ningún género de dudas, que la propia arrendadora estimó obligado el previo otorgamiento de la escritura de cesión para poder advenir a la doble condición de arrendadora y arrendataria por consumarse de esta suerte el traspaso; que era claro que mientras la demandante no diera cumplido acatamiento a los requisitos del artículo 32 y de la Ley de Arrendamientos Urbanos, no podría operarse válida y eficazmente el traspaso, y dicho precepto establece como requisito necesario para la existencia legal del traspaso, entre otros, el de otorgarse el mismo en escritura pública (número cinco), de tal suerte que como señalan las sentencias de 6 y 30 de octubre de 1952, la falta de alguno de los requisitos que para el traspaso señala el artículo

45 (actual 32) da lugar a la ineficacia y nulidad del mismo, por cuanto dicho traspaso está sujeto a la observancia de cuantos requisitos se especifican en el artículo 45 (hoy 32) de la Ley de Arrendamientos Urbanos—sentencia de 19 de noviembre de 1953—, ratificando esta doctrina la sentencia de 28 de junio de 1955, al disponer ser requisitos necesarios para la existencia legal del traspaso los establecidos taxativamente en dicho precepto, confirmando la de 10 de diciembre de 1955, declaratoria de no ser «dable eludir, sin incurrir en sanción legal, los requisitos de esencia que establece el artículo 45—hoy 32—, porque, dado su tono imperativo, se han de cumplir forzosamente»; que por todas estas consideraciones y exigencias, sin el cumplimiento del número quinto del tan citado artículo 32, no puede declararse «perfecto», por tanto, entre partes, el contrato de traspaso, cual dice el Juzgado en el cuarto considerando de su sentencia, que hace suyo la Audiencia, al resolver la apelación, que ahora impugnaba; que tampoco se interpretaba adecuadamente el artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos por el Tribunal en autos, al decir que el derecho de tanteo se perfecciona por la oferta y la aceptación, por cuanto dicho precepto se encuentra incluido en la Sección segunda del capítulo cuarto de dicha Ley, y forma parte del todo orgánico de la misma bajo la rúbrica «Traspaso de local de negocio», por lo que no puede ser considerado aisladamente, sino en función y relación con todos los preceptos legales que forman dicha Sección, que establecen y exigen requisitos para la virtualidad y eficacia de los derechos reconocidos en la misma; que a mayor abundamiento, el fallo combatido desconoce el valor probatorio que asigna el artículo 1.281 a los documentos expresados en este motivo, que evidencia la constante y permanente postura de la arrendadora solicitando del recurrente el otorgamiento de la escritura pública del traspaso para adquirir con ella el local arrendado, por compra de derechos arrendatarios, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1.462 del Código Civil y sentencia de 30 de enero de 1956, también infringida por falta de aplicación; que dichos documentos, en unión del acta notarial de 15 de marzo de 1958, acreditan, por otra parte, que no hay concurso de voluntades entre el recurrente y la actora, en cuanto al precio del traspaso, pues el primero notifica ser 175.000 pesetas sin existencias, y la segunda ofrece 125.000 pesetas, sin existencias, por cuyo motivo también la Sala de Instancia incide en el error de derecho en la apreciación de la prueba que denuncia en base al contenido del artículo 1.281 del Código Civil, que dispone que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención, se estará al sentido literal de sus cláusulas, por cuya razón no puede estimar la Audiencia en el quinto considerando de su sentencia que las reiteradas manifestaciones de la demandante sobre el precio se debe «a error de expresión o equivocada», pues es principio de derecho que las palabras usadas en los contratos deben entenderse llanamente y como suenan, conforme proclama, entre otras, la sentencia de 19 de junio de 1913; que, finalmente, la sentencia recurrida, al no imponer el otorgamiento de la escritura pública de traspaso como exigencia previa insoportable, a la confusión de derechos, antes bien, relegándola a segundo término, después de ser declarada la extinción del arriendo, no tiene en cuenta el principio de derecho consagrado por constante y uniforme jurisprudencia de que nadie puede ir válidamente contra sus propios actos, y si, reiteradamente, la arrendadora ha interesado del recurrente el otorgamiento de una escritura pública, no puede luego prescindir de ese requisito para interesar una declaración o reconocimiento de derechos, faltando dicha

escritura, pues dicha conducta, como exige la jurisprudencia, «tiene significación y eficacia jurídica contraria a la acción interesada» (sentencia de 25 de enero de 1952), toda vez que, como expresión de su consentimiento, se realizó con el fin de crear, modificar o extinguir algún derecho, a que se refiere, ya de antiguo, la Jurisprudencia en sentencia de 10 de marzo de 1890:

RESULTANDO que remitido el recurso, y conferido el oportuno traslado de instrucción a la recurrida, doña Julia Polo Martínez Conde, lo evacuó el Procurador don Santos de Gangarillas Calderón, el cual por medio del oportuno escrito, impugnó dicho recurso, alegando:

Primer motivo. Que debe ser rechazado este primer motivo porque se basa en infracción por aplicación indebida y errónea interpretación de los artículos 29, 35 y 41 de la expresada Ley de Arrendamientos Urbanos; que lo que no puede hacerse procesalmente—asi lo tiene declarado nuestro Tribunal Supremo en numerosas sentencias entre ellas la de 19 de junio de 1955, en litis disinta a la de que se ocupaba, pero que recordaba por sus efectos procesales—es en qué consiste la infracción «ya que puede revestir dentro de los apartados que contiene (artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), bien la violación o la interpretación errónea y por último la aplicación indebida...», y en efecto, trasunto fiel el artículo 36, número 3 del número 1 del artículo 1.691 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que se remite al siguiente artículo 1.692, número 1, del mismo Cuerpo legal, resulta evidente que la infracción puede ser por una de estas tres causas: por violación, por interpretación errónea o por aplicación indebida de las Leyes y doctrinas legales aplicables al caso, es decir, se trata de una disyuntiva (O) y no de una copulativa (Y) lo que requiere que la infracción que se denuncia, lo sea por uno de esos tres motivos o causas, pero no por tres al mismo tiempo, pues si coexistieran las tres causas de infracción o solamente dos de ellas, sería necesaria la pertinente separación en motivos razonados o independientes, según determina el artículo 1.726 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues en caso contrario (como el de que se ocupa), es decir, al citarse en forma global y conjunta las tres causas de infracción (violación, interpretación errónea o aplicación indebida) ha de estarse a lo prevenido en el número cuatro en relación con el número seis, ambos del artículo 1.729 de la Ley Procesal Civil, y, en consecuencia, desestimar, como pedía, el recurso por este motivo; que bien sabido es que el recurso de injusticia notoria—lo único que aquí es notorio es el palpable lapsus que constituye por ser una irreverencia, porque no puede admitirse que exista injusticia, ni que ésta sea verdaderamente notoria, es el antecedente inmediato del recurso de casación que se forma en la Ley de 1895 arranjado de los viejos conceptos «recurso de nulidad» del artículo 261 de la Constitución de 1812 (y Reglamento provisional de 1835, artículo 90) de la «injusticia notoria» (Leyes de Partida y Ley segunda, título 18, libro 11, de la Novísima Recopilación) etc.; esto es, el recurso de injusticia notoria es una casación en pequeño y con rango de casación puesto que compete al Tribunal Supremo; aunque no llegue a tanto, que por ello, es de aplicar aquí las mismas normas procesales en cuanto a la forma, que se dan en casación, puesto que el precepto de la Ley de Arrendamientos Urbanos creador del sistema, que es el artículo 136, arranca del artículo 1.691 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de tal modo que en el último párrafo del artículo 136 de la Ley Arrendaticia, en que se apoya el recurrente, se advierte de la necesidad de citarse con precisión y claridad la causa o causas en que se fundamenta y expresarse con la misma precisión y claridad el concepto por el cual se

estime cometida la infracción» (es decir, si es por violación, o si es por interpretación errónea o si es por aplicación indebida...), siendo de aplicación el artículo 1.720 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por disponerlo así el artículo 180 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, preciso es rechazar este motivo que incumple los taxativos preceptos que se habían referido; que rechazaba igualmente todo el concepto de «injusticia notoria» conforme señalaban los tratadistas que lo reputan de desacertado y aún molesto; que si «injusticia notoria» equivale a una interpretación abiertamente contraria a la Ley y a la justicia (sentencia de 5 de octubre de 1951) preciso es para que prospere el recurso que la sentencia recurrida vulnere por modo «evidente» los preceptos de la Ley o las normas de justicia, lo que tal no era cierto que bastaba la simple lectura de la sentencia para relacionándola con los escritos de demanda y contestación y documentos aportados, estimaría ajustada a derecho; que hasta aquí se había opuesto al recurso en su aspecto puramente procesal, adjetivo, indicando también como es manifiesta la doctrina legal que prohíbe la cita, en bloque, de forma global, de disposiciones legales que se consideran infringidas, que es lo que precisamente hace, y en ello incide el recurrente; que en cuanto al fondo de este motivo había de atenderse a los diferentes conceptos que el mismo encierra refiriéndose a los artículos 29, 35 y 41, por aplicación indebida y errónea interpretación—dice—y por falta de aplicación el artículo 32, número 5, de la Ley de Arrendamientos Urbanos—como los anteriormente citados—y artículo 609 del Código Civil, amén de doctrina legal y del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que también considera infringido el recurrente, pero no dice cómo, ni en qué, por eso se veía precisa la recurrida a analizar—siquiera sea brevemente—el contenido de tales preceptos y examinar la posible relación de la norma con el caso debatido: artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Consistiendo el traspaso de local de negocio en la cesión mediante precio de tales locales, sin existencias, extremo que le parece a la recurrida adecuado, correctísimo, se preguntaba qué tenía este que ver con lo que se debatía en la litis, porque la realidad es que el hoy recurrente notifica al arrendador su propósito de traspasar el local de negocio arrendado por el precio de 125.000 pesetas, pero es el local de negocios en sí—ratifica él mismo—y aparte de esto las instalaciones y enseres que justiprecia en otras 50.000 pesetas; que si se tenía en cuenta que lo que traspasa es el local de negocio en sí por el precio de 125.000 pesetas—según él mismo afirma—se observaba que estaba perfectamente hecha la notificación del arrendador cuando acepta y ejerciendo el derecho de tanteo, le comunica que por ese precio lo adquiere, y el arrendador, según la sentencia de 6 de abril de 1955, no viene obligado a otra cosa—si ejercita el derecho de tanteo—que a adquirir el local exclusivamente; que lo único que puede adquirir si ejercita el derecho de tanteo o el de retracto, el arrendador es el local de negocio en sí—como decía precisamente el recurrente—y el arrendador (hoy recurrido) no viene obligado a adquirir sino el local, y de ningún modo las existencias, ni las instalaciones, ni los enseres; que tan es así, que es el propio inquilino (y nadie puede ir contra sus propios actos) quien al notificar su decisión de traspasar, tiene buen cuidado de separar el local de negocio—que tiene un precio—de las instalaciones y enseres—que tiene otro precio supletorio y distinto—, y si él mismo lo hace es porque la Ley y doctrina legal le ordenan que lo haga, porque el arrendador puede ejercitar el derecho de tanteo y el de retracto en su caso, sobre el local de negocio solamente, pero no sobre las instalaciones y enseres,

ni sobre las existencias, que no constituyen patrimonio del arrendador, ni han sido alquilados al arrendatario y por lo tanto, sobre esto (instalaciones, enseres y existencias, nombres, marcas comerciales, rótulos) que no han sido arrendados y que constituyen patrimonio exclusivo del arrendatario, no puede ejercer ningún derecho de tanteo ni de retracto el arrendador, citando además de la ya mencionada las sentencias de 12 de febrero de 1952, 24 de enero de 1933, etcétera, etc.; artículo 35 Ley de Arrendamientos Urbanos. Que no ha podido apreciar—ni lo dice el recurrente—en qué consiste la infracción del artículo 29 que se había analizado anteriormente, y tampoco se sabía si tal infracción obedece a una indebida aplicación de la norma o a su errónea interpretación, aquella norma es correcta y, en este caso, genérica no típica de litis presente; que cuanto haya podido decir examinando aquel precepto, podía añadir aquí, en este artículo 35 de la Ley especial, que consta de dos apartados, sin que se diga por el recurrente en cual de ellos consiste la infracción supuesta; que el hoy recurrido propietario, dentro del plazo de treinta días, ejercita el derecho de tanteo, y lo hace por medio de dos notificaciones notariales (del 10 y del 15 de abril de 1958) y está dentro de término puesto que recibe la notificación de la intención de traspasar al siguiente día del 15 de marzo de 1958, o sea, el día 16 de marzo, y está de forma, y en tiempo como se había visto, puesto que no solamente manifiesta que acepta por el precio de 125.000 pesetas adquirir el local de negocio en sí, sino que cita al arrendatario para que comparezca a escritura tal cesión, y por añadidura le agrega—segundo requerimiento—que el Notario tiene en su poder esas 125.000 pesetas que han sido consignadas a esos efectos, y cuando se le dice todo cuanto antecede—y está rigurosamente probado—y se pone a su disposición el dinero que el mismo ha fijado, justipreciando el traspaso, el inquilino recurrente se niega a traspasar, pero no se niega alegando tal o cual causa, no guarda el más sepulcral de los silencios, y no contesta a ninguno de los requerimientos notariales y de tal modo era supuesta y tortuosa su conducta, que cuando se le demanda de conciliación (para que nuevamente se le requiera y se avenga a llevar a efecto la firma de la escritura de cesión del local de negocio sin existencias, etcétera, etc.), teniendo el Notario en su poder la cantidad importe de la cesión que asciende a 125.000 pesetas, por el demandado se contesta: «Que se encuentra imposibilitado materialmente para poder desalojar de las existencias e instalaciones el local de la calle Casa Jiménez, 3, en el plazo que se le exige para poder llevar a cabo la cesión que se ha indicado, que no obstante está dispuesto a tratar para solucionar el presente asunto a base de las condiciones que se dirían; que estos «tratos» y «estas «conversaciones» no llegan nunca, y el recurrente no aparece por ningún lado, hasta que un mes más tarde el hoy recurrido se decide a presentar la pertinente demanda; que quisiera saber la recurrida, tras todo este relato que se comprueba fielmente a través de los autos, en que se ha infringido el artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, porque si ha habido una infracción—si es que la ha habido—cosa que no comprendía la recurrida, esto ha sido causado, hecho, realizado, por el propio recurrente; que el único que infringe el precepto es el hoy recurrente que se niega—sin negarse en una actitud muy pasiva, muy resistente, muy ambigua—a aceptar la legal, legitimísima oferta que el propietario, ejerciendo el derecho de tanteo le hace: Artículo 41 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; que éste es otro de los preceptos que se dicen infringidos en el recurso que contestaba, y naturalmente no se decía en qué se ha infringido, ni por qué causa, con lo que también se incide en motivo de denega-

ción, haciendo observar al recurrente que este precepto señala las obligaciones del arrendatario de del arrendador, esta es una norma de clarísimo apoyo al arrendador, en la que se establecen las obligaciones del arrendatario; que ninguno de los tres apartados de este artículo 41 ha sido violado por el arrendador, entre otras razones porque no le competen ni le atañen, él se limita a recibir la notificación de traspaso y a ejercitar su derecho de tanteo, como bien claramente se ha observado, haciéndose constar que la notificación de traspaso fué recibida por la actora recurrida el 17 de marzo de 1958, realizándose los requerimientos por parte de la actora ejercitante del derecho de tanteo antes de los treinta días naturales señalados por la Ley, que en cuanto al artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuya pretendida, supuesta e hipotética infracción también se acusa en el recurso, carece de fundamento, si se comprueba que las sentencias dictadas en esta litis han sido claras, precisas y congruentes, con lo que las partes han pedido; que no puede impugnarse una sentencia de esta forma, sólo porque la misma no se ajusta a lo que el recurrente quiere que haya dicho, porque el criterio personal de una parte no es bastante para que los Tribunales de Justicia dicten sentencia teniendo los hechos como los ve el recurrente; que el traspaso—que es lo que tiene en el pensamiento el recurrente—necesita determinados requisitos que solemnizan la cesión, pero bien claro está que estos—contenidos en los artículos citados que de ningún modo han sido infringidos por la sentencia recurrida—constituye una serie de garantías que la Ley dicta para salvaguardar los derechos dominicales del arrendador, y son requisitos que tiene que observar el arrendatario que traspasa, precisamente para no burlar al arrendador, y si no los cumple y pese a ello traspasa, entonces se encuentra en el caso de cesión inconstituida, con resolución del contrato arrendatario; que el derecho de tanteo se ejerce perfectamente por el arrendador, y de modo inequívoco está perfeccionado por la oferta que éste hace, y como el arrendatario no se opone al ejercicio de tal derecho, el contrato queda perfeccionado en virtud del principio de que nadie puede ir contra sus propios actos, recordando al efecto la sentencia de 24 de marzo de 1953; que el recurrente pretende apoyarse en el número tres del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos para desvirtuar la comprobación de circunstancias y elementos que integran la declaración de voluntad de las partes, y ello, como señala la sentencia de 6 de octubre de 1958 sólo podía impugnarse en su caso, apoyándose en la causa cuarta del citado artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, puesto que se trata de una cuestión de hecho, citándose también la sentencia de 19 de junio de 1923 que contempla un caso exactamente igual al debatido en el presente recurso, añadiendo también las sentencias de 19 de enero de 1952, 2 de julio de 1951, etc., etc., considerando el ejercicio del derecho de tanteo por parte del arrendador de local de negocio como un verdadero y auténtico contrato que se perfecciona por la aceptación del traspaso y el precio fijado por el arrendatario, sin que pueda este acto-contrato ser enervado por negativas ni actitudes contrarias del arrendatario, transcribe a continuación un comentario de don Felipe Clemente de Diego, considerando el tanteo un derecho real que salvaguarda al propietario.

Segundo motivo. Que vuelve aquí el recurrente, al citar la infracción en bloque de preceptos legales y además vuelve a suponer que tales infracciones lo sean por errónea interpretación y por inaplicación (violación por inaplicación, dice el motivo) de tales preceptos, bastante numerosos por cierto, sin que tampoco en este motivo diga en qué consiste, exactamente tales infracciones de modo con-

creto como determina la Ley, y como el último párrafo del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos ordena la precisión la claridad al determinar la causa en que se fundamenta, y agrega la misma precisión y claridad para expresar el concepto por el cual se estime cometida la infracción, dicho se está que—aunque sólo fuera por estos—el presente motivo tampoco puede prosperar, la sentencia de 26 de enero de 1952, las sentencias de 21 de noviembre de 1950, 26 de mayo de 1952, etcétera, etc., así lo determinan; ello en cuanto al aspecto procesal del recurso, dando por reproducido cuando se ha explicado en el motivo primero; que en cuanto al fondo, el recurrente realiza la misma serie de consideraciones que dieron pie—no base—al motivo primero y que eran totalmente infundadas; que no era cierto que el demandante recurrido se limitara al mero ofrecimiento del mismo (del dinero importe del precio del traspaso del local de negocio en sí), ahí estaban las consignaciones hechas y guardadas en poder del Notario autorizante; ahí estaban los múltiples requerimientos hechos al recurrente para que se hiciera cargo de este dinero; que el propio motivo segundo del recurso es un constante alegato en favor de la recurrida; decir—como dice el recurso—que el acta notarial de 15 de abril—que es un requerimiento no una simple acta de notoriedad, cosa que olvida el recurrente—contiene la entrega de 125.000 pesetas por la arrendadora al Notario no para que le ofrezca en pago al inquilino, sino para entregárselas a éste si acude a la Notaría, es un error del recurrente, porque claro es que si el inquilino no acude a la Notaría, cómo le van a entregar el dinero, y hablar de que la entrega del dinero hecha en la Notaría no es una consignación, es ignorar cuanto de consignación se dice en el Código Civil; que se trata, en definitiva, de un motivo que no podría jamás prosperar, que no guarda la más mínima relación con el precepto que invoca como infringido; y para desvirtuar la tesis de la sentencia recurrida, en este preciso caso en que se trata de la interpretación de la voluntad de las partes según los documentos y pruebas aportadas a los autos, menester hubiera sido apoyarse en otro fundamento, cual es el error de hecho, para plantear este motivo, que ha de ser desestimado por sus propios razonamientos.

Tercer motivo. Que repite aquí el recurrente todo cuanto se decía en los anteriores motivos, y más concretamente en el primero de sus motivos, puesto que el segundo es mera copia del primero, aunque ampliado a otros preceptos legales, que, por cierto, también se citan en bloque, contraviniendo lo dispuesto en el último párrafo del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y en el artículo 1.720 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se apoya la recurrida además en las sentencias de 10 de noviembre de 1892, 23 de noviembre de 1935, 23 de marzo de 1953 etcétera, etc.; que negaba que se haya dado torcida interpretación a los artículos 1.177 y 1.178 del Código Civil, puesto que la consignación realizada en poder del Notario ha sido anunciada al recurrente, interesado en ello, y tal consignación ha sido ampliamente acreditada según consta en los documentos obrantes en autos y repetidamente señalados; que lo que no puede hacerse es lo que venía haciendo el recurrente, cuya mala fe es evidente, porque si no se le ha pagado es sencillamente porque no ha ido a recoger el dinero, no por otra cosa, y claro está, no puede invocarse la doctrina legal que interpreta el pago y sus efectos, quien por su propia conducta, por sus propios actos se ha negado a que ese pago se produzca; el plazo de treinta días se ha cumplido, con lo que el artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos ha sido observado rigurosamente por el recurrido propietario, pues dentro de esos treinta días ha sido hecho con harta rei-

teración el ofrecimiento del pago consignando el precio en la Notaría, y guardando el dinero en su poder el Notario; que no existe defecto en nada por parte de la recurrida, ya que se consignaron 125.000 pesetas, precio del local de negocio sin existencia ni nada, vacío, pues eso quiere decir «sin existencias» y si a esto se añadía que en el ofrecimiento, al ejercitar el derecho de tanteo, se manifiesta claramente que se acepta el precio fijado por el local de negocio en sí establecido en la notificación del inquilino, huelga toda discusión y si hubo alguna objeción que oponer, que no la había, pudo el arrendatario contestar al requerimiento formulando las objeciones que estimase por conveniente; que el derecho de tanteo se perfecciona por la oferta, y porque el demandado recurrente no la ha rechazado en ningún momento; que invocar el párrafo segundo del artículo 1.462 del Código Civil, es extemporáneo y fuera de lugar, pues se refiere al caso en que la venta se haga por escritura pública, que, como señala el precepto, puede realizarse por medio de otros medios, sin que sea necesariamente la escritura pública obligatoria más que cuando el adquirente no sea errandador, citándose por la recurrida las sentencias de 13 de diciembre de 1930, 19 de diciembre de 1924, 17 de diciembre de 1948, 29 de mayo de 1906 y 10 de febrero de 1909, por lo demás extenderse en consideraciones (más o menos afortunadas) sobre la «traditio», es desenfocar igualmente el problema, y remitirlo a concepciones, ya superadas, del formalismo romano—la tradición no es ya el modo clásico de adquirir la propiedad sin la que resulta imposible la transmisión de dominio, porque la existencia del Registro de la Propiedad (dicen los tratadistas) ha superado ese problema; entre nosotros el viejo criterio romanista se desvanece cuando el artículo 609 del Código Civil declara que se transmiten la propiedad y los demás derechos sobre los bienes por la Ley, por donación, por sucesión testada o intestada y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición; que la tradición es, pues, uno de los muchos modos de adquirir la propiedad, y en cuanto al recurrido respecta, ya ha adquirido por mandato de la Ley, de una Ley especial, cual es la de Arrendamientos Urbanos, que establece el derecho de tanteo a favor del arrendador cuando se traspasen locales de negocio (artículos 35, 38 y 40 de la Ley especial arrendatario) del simple ejercicio de este derecho, que no necesita otra perfección, que no requiere otro requisito que el de consignar el precio y hacer esta consignación dentro del plazo de treinta días a partir del siguiente a aquel en que el arrendatario le notifique su intención de traspasar y el precio ofrecido, citando al efecto para disipar toda duda el propio artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; que si el arrendador al ejercer su derecho de tanteo entrega o consigna—y el Notario da fe de ello—las 125.000 pesetas por el local de negocio sin existencia, cumple al pie de la letra la Ley, por lo demás el recurrente confunde el derecho de tanteo con el de retracto, cuando insiste, una y otra vez, en que mientras no se cumpliera el artículo 32 de la Ley de Arrendamientos Urbanos por parte del arrendador, no puede operarse el traspaso; que ello no atañe al arrendador que el artículo 32 citado consiste en toda una gama de requisitos inexcusables para el inquilino y no para el propietario; que nada tiene que ver, pues, la «traditio ficta» cuando se estaba en presencia de la «traditio brevi manu», por ejemplo, citando al efecto el artículo 1.463 del Código Civil; que en resumen, se habían cumplido por parte del arrendador demandante, hoy recurrido, todas las disposiciones todos los requisitos exigidos por la Ley especial que rige esta materia, no habiéndolos cumplido precisamente el hoy recurrente; que se había operado la con-

fusión de derechos que, en sentido jurídico doctrinadamente reconocido por la Sala recurrida, establece el artículo 1.192 del Código Civil (nemo potest apud eumdem pro ipso obligatus esse), pues ejerciendo el derecho de tanteo el arrendador se convierte en arrendatario de sí mismo, de donde desaparecida la causa del contrato arrendaticio se extingue éste (artículo 1.275, sentencias de 22 de abril de 1933 y más concretamente la sentencia de 8 de noviembre de 1950); que así comprobada íntegramente la confusión de derechos que da origen al ejercitarse el tanteo, resumiendo o subsumiéndose en una sola persona—en virtud de este ejercicio que opera «per se» sin necesidad de formalidades solemnes y por simple y exacto cumplimiento de los artículos 35 y demás concordantes de la Ley de Arrendamientos Urbanos, las condiciones de arrendador y arrendatario, es clara la resolución del vínculo arrendaticio existente entre arrendador recurrido y arrendatario recurrente (entre la señora Polo y el señor Cucalón; mencionándose a continuación la sentencia de 24 de marzo de 1953, y como en el caso presente, el arrendatario hizo al arrendador la notificación prescrita en la Ley, revelando con ello la voluntad de reconocerle su derecho de tanteo, no podía exigirse al arrendador para dar virtualidad a tal derecho, la necesidad de demandar judicialmente al arrendatario:

VISTOS, siendo Ponente el Magistrado don Manuel Ruiz Gómez,

CONSIDERANDO que el artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos define el traspaso de locales de negocios, diciendo que es la cesión, mediante precio de tales locales, sin existencias, hecha por el arrendatario "a un tercero" o sea al que no es parte en el contrato de arrendamiento, y dispone, como consecuencia del traspaso, que ese «tercerero» «quecarrá subrogado» en los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento; definición y consecuencia que no convienen al tanteo del arrendador, que ni es «tercerero» en dicho contrato, ni se subroga en aquellos derechos y obligaciones, puesto que no puede ser arrendatario de sí mismo:

CONSIDERANDO que el artículo treinta y cinco de la misma Ley establece el derecho de tanteo a favor del arrendador de local de negocio, caso de traspaso de éste, por el arrendatario y fija, para utilizar ese derecho, el plazo de treinta días, a partir del siguiente al en que el arrendatario le notifique su decisión de traspasar y el precio que le haya sido ofrecido, lo que según hechos declarados probados en la sentencia recurrida, no impugnados eficazmente en el recurso, ninguna de cuyas causas se funda en el número cuarto del artículo ciento treinta y seis de la Ley de Arrendamientos Urbanos) cumplió doña Julia Polo, que habiendo sido notificada por el señor Cucalón, en 15 de marzo de 1958, su decisión de traspasar el 10 de abril siguiente, le notificó notarialmente que haciendo uso de su derecho de tanteo, le requería «para que, dentro de término de cinco días, se personase en el estudio del Notario infrascrito para otorgar el documento de adjudicación y recibir el precio»:

CONSIDERANDO que lo dispuesto en el artículo cuarenta y uno de la repetida Ley también fué cumplido por la arrendadora, que ofreció al arrendatario las ciento veinticinco mil pesetas fijadas por él como precio ofrecido por el traspaso del local, «excluidas» mercaderías, enseres e instalaciones, a las que asignó el de cincuenta mil pesetas; y que el treinta y dos enumera los requisitos para la existencia legal del traspaso, consistentes en obligaciones que el arrendatario ha de cumplir, para que el traspaso sea legal, frente al arrendador, entre ellos el del número quinto, que en el caso en cuestión no

pudo tener lugar por no haberse llegado al traspaso a un tercero:

CONSIDERANDO que ni se infringieron el artículo seiscientos nueve del Código Civil, referente a la adquisición de la propiedad y los demás derechos reales, entre los que no está incluido el de arrendamiento, ni el seiscientos cincuenta y nueve de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuanto en la sentencia recurrida da lugar al derecho de tanteo, que es lo que con expresión más o menos acertada realmente se pidió en la demanda, como se oña de ver conjugando la súplica con los hechos y fundamentos de derecho de la misma:

CONSIDERANDO que tampoco se infringieron, en concepto alguno, el treinta y cinco de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por el que precisamente se concede el derecho de tanteo al arrendador, ni los mil doscientos dieciocho y mil doscientos ochenta y uno del Código Civil, como se deduce de lo anteriormente expuesto; como tampoco ninguna doctrina derivada de las sentencias citadas en el recurso, ninguna de las que se resuelve sobre supuestos coincidentes con los del pleito,

FALLAMOS: Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto por don José Antonio Cucalón Tejero contra la sentencia que con fecha 18 de mayo de 1959 dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Zaragoza; condenamos a dicho recurrente al pago de las costas y a la pérdida del depósito constituido, al que se dará el destino legal, y librese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala que remitió.

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

Publicación: Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Manuel Ruiz Gómez, Magistrado del Tribunal Supremo, Ponente que ha sido en estos autos, celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, que como Secretario certifico.—Emilio Gómez Vela.

En la villa de Madrid a 17 de diciembre de 1960; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de San Lorenzo del Escorial, en grado de apelación ante la Sala Primera de lo Civil de su Audiencia Territorial, por doña Filomena Jimeno Delgado, viuda, sin profesión especial y vecina de Guadarrama, contra doña Clara Álvarez González, viuda, del comercio y de la misma vecindad, sobre resolución de contrato de arrendamiento; pendientes ante esta Sala, en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto por la demandada, representada por el Procurador don Vicente Olivares Navarro y defendida por el Letrado don Mariano Muñoz Pastor; habiendo comparecido ante este Tribunal Supremo, la demandante y recurrida, representada y defendida, respectivamente, por el Procurador don Fernando Rodríguez Mantecola y el Letrado don Demetrio Sánchez Méndez:

RESULTANDO que mediante escrito de fecha 20 de mayo de 1957, el Procurador don Angel Benito Labiada, en nombre y representación de doña Filomena Jimeno Delgado, dedujo ante el Juzgado de Primera Instancia de San Lorenzo del Escorial demanda contra doña Clara Álvarez González, alegando como hechos:

Primero. Que la actora, doña Filomena Jimeno Delgado, es dueña de la casa número 31 de la calle de la Calzada, hoy 29 de la de José Antonio, por compra a su anterior propietario, don Manuel López

Tapia, conforme resulta de la copia legalizada de la escritura de compraventa que se acompaña, otorgada ante el Notario de Madrid don Angel Sanz Fernández, el 11 de abril de 1945, al número 515 de su protocolo del citado año.

Segundo. Que la actora arrendó a la demandada, doña Clara Álvarez González, la tienda de la precitada casa para establecimiento comercial en 1 de mayo de 1945 por tiempo de un mes, y precio de 90 pesetas mensuales, conforme al contrato de inquilinato suscrito en impreso reintegrado A. 0.072.835—documento número 3—por la actora como arrendadora y en nombre y por orden de la arrendataria, uno de los hijos de la misma.

Tercero. Que constaba y consta el local arrendado de instalación adecuada para comercio de comestibles, a que la arrendataria señora Álvarez convino dedicarlo, con mostradores, armarios, anaquelarias, etcétera, así como acceso directo a la calle independiente del resto de la finca; pero es lo cierto que la demandada, en lugar de destinar el repetido local al uso adecuado, conforme a lo convenido en la cláusula cuarta del contrato, de tienda para despacho al público, lo tiene totalmente cerrado y en el mayor abandono desde hace más de seis años, sin que ni una sola vez haya sido objeto en el largo periodo indicado de la más rudimentaria limpieza, con lo que se perjudica sensiblemente a la finca.

Cuarto. Que es visto que la demandada, que tiene en el número 5 de la misma calle otro establecimiento de comestibles y que no necesita el que motiva esta demanda, continúa en el arrendamiento con el único designio de evitar que otro comerciante de gremio similar pueda arrendarlo, sin hacer mientes ni por asomo de los daños y perjuicios que a la finca irroga su actitud de abandono y desuido para el local; que en prueba de este aserto y dejando señalado a los pertinentes efectos el protocolo de donde proceden, acompaña copias de tres actas notariales referidas a otras tantas diligencias de reconocimiento del local objeto de este juicio, llevados a cabo el 19 de julio de 1954, 29 de noviembre de 1956 y 8 de mayo de 1957, en las que se hace constar el estado de total inactividad mercantil en el referido local; y después de citar los fundamentos legales que estimó de aplicación, terminó suplicando se dicte sentencia declarando resuelto el contrato de arrendamiento de la tienda de la casa número 29 de la calle de la Calzada, hoy José Antonio, de Guadarrama, otorgado en dicha localidad en 1 de mayo de 1945, entre doña Clara Álvarez González, en concepto de arrendataria, y doña Filomena Jimeno Delgado como arrendadora, y haber lugar al desahucio que se pide; condenando a la demandada, doña Clara Álvarez González, a estar y pasar por dicha declaración y a desalojar el local de negocio, tienda citada en el plazo previsto por la Ley, apercibiéndola de lanzamiento que será ordenado por el Juzgado si no desaloja el cuarto en el término citado, con imposición de todas las costas y gastos a la demandada:

RESULTANDO que admitida a trámite la demanda, y emplazada la demandada, doña Clara Álvarez González, se personó en los autos representada por el Procurador don Luis Muñoz Pastor, el cual, por medio de escrito fecha 14 de junio de 1957, contestó y se opuso a la demanda, alegando como hechos:

Primero. Que estaba conforme con el correlativo de la demanda en cuanto se refiere al carácter de propietaria que ostenta doña Filomena Jimeno Delgado, en relación con la casa número 31 de la calle de la Calzada, hoy número 29 de la de José Antonio.

Segundo. Que también es cierto que doña Filomena Jimeno Delgado y doña Clara Álvarez González formalizaron con fecha 1 de mayo de 1945, un contrato de arrendamiento de un local en la casa número 29 de la calle de la Calzada, de Gua-

darrama, por el precio, plazo y demás condiciones que se detallan en el contrato aportado con la demanda y señalado con el número 3 de los documentos, si bien este local ya lo llevaba anteriormente en arriendo con la antigua propietaria; que desde el año 1956 dejó de ejercerse el comercio en este local como consecuencia de la guerra civil; que hay que destacar que cuando doña Clara Álvarez González arrendó por primera vez a doña Manuela López Tapia el local en el año 1939, estaban en vigor las disposiciones administrativas, que impedían la apertura de nuevos establecimientos, por estar limitados el número de éstos, principalmente los que pudieran vender artículos intervencidos, y por ello no pudo arrendarse el local para tienda o comercio propiamente dicho y si para almacén o depósito, a lo cual ha estado y está destinado o dedicado.

Tercero. Que negaba cuanto se afirma en el hecho del mismo número de la demanda; que lo cierto es que doña Clara Álvarez González ejerce sus actividades comerciales en el pueblo de Guadarrama, auxiliada principalmente por sus hijos, pues ella es de edad muy avanzada; que como prueba de esta afirmación se acompañan dos recibos de contribución industrial del segundo trimestre del año 1957, uno a nombre de herederos de Martín García Álvarez (esposo que fué de la demandada), por el concepto de ultramarinos, y otro a nombre de don Constantino García Álvarez (hijo de la demandada), por la industria de carnicería, también del segundo trimestre de dicho año; que como complemento del local industrial que gira a nombre de herederos de Martín García Álvarez, por el comercio de ultramarinos, doña Clara Álvarez González arrendó primero a doña Manuela López y más tarde formalizó una continuación de contrato con doña Filomena Jimeno Delgado, al comprar ésta la finca, del local de la planta baja de la casa número 29 de la calle de la Calzada, hoy José Antonio, del pueblo de Guadarrama, para destinarlo a almacén de los géneros que expende en su establecimiento; que no es cierto, por tanto, que la demandada haya dejado incumplida la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, pues no lo ha destinado a uso distinto del pactado el local objeto del arrendamiento: es decir, que desde el año 1939, con el total asentimiento de las arrendadoras, el local ha sido destinado a almacén, depositando en él mayor o menor número de existencias, según las circunstancias y épocas del año, debiendo también tenerse en cuenta que el hijo de la demandada don Constantino García Álvarez lleva bastante tiempo enfermo, como se demuestra con el certificado médico oficial que se acompaña.

Cuarto. Que se niega cuanto se alega de contrario en el correlativo de la demanda, pues es más cierto que la demandada necesita el local objeto de desahucio para seguir destinándole a almacén; que en relación a las actas notariales aportadas con la demanda—si bien pueden reflejar determinados hechos o apreciaciones—en fechas escogidas por la contraparte, no pueden tener más trascendencia jurídica que la que se derive de sus propios términos; no habiendo entrado en el local, por lo que la apreciación es parcial e incompleta; que acompañaba un recibo de la renta del local acreditativo de estar abonada toda la correspondiente al mes de mayo de año 1957, en el que se consignaba «cuarto-vivienda» y otro del mes de marzo de 1941, suscrito por el anterior propietario, y después de citar los fundamentos legales que estimó de aplicación, terminó solicitando se dicte sentencia declarando no haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento del local de la casa número 19 de la calle de la Calzada, hoy José Antonio, de Guadarrama, con imposición de las costas a la demandante.

RESULTANDO que recibido el juicio a prueba, a instancia de la parte deman-

dante, se practicó la de confesión judicial de la demandada, documental pública y privada y testifical; y a propuesta de la parte demandada, tuvieron lugar las de confesión judicial de la actora testifical y reconocimiento judicial del local objeto de la litis; y unidas las pruebas practicadas a sus autos, y seguido el juicio por sus restantes trámites, el Juez de Primera instancia de San Lorenzo del Escorial dictó sentencia con fecha 12 de septiembre de 1957, por la que estimando la demanda formulada por doña Filomena Jimeno Delgado contra doña Clara Álvarez González, declaró resuelto el contrato de arrendamiento de la tienda de la casa número 29 de la calle de la Calzada, de Guadarrama, otorgado en dicha localidad el 1 de mayo de 1945 entre una y otra parte, condenando a la demandada a desahuciar dicho local en el plazo de cuatro meses, y apercibiéndola de lanzamiento si no desaloja el local en dicho término, con expresa imposición de costas a dicha demandada.

RESULTANDO que contra la anterior sentencia se interpuso por la representación de la demandada, doña Clara Álvarez González, recurso de apelación, que fué admitido libremente y en ambos efectos, y sustanciada la alzada por sus pertinentes trámites, la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid dictó sentencia con fecha 14 de mayo de 1958, por la que con imposición de las costas de ambas instancias a la apelante confirmó en todas sus partes la sentencia apelada:

RESULTANDO que con depósito de pesetas 1.000, el Procurador don Vicente Olivares Navarro, en nombre y representación de doña Clara Álvarez González, ha interpuesto recurso de injusticia notoria al amparo de las causas tercera y cuarta del artículo 173 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por los siguientes motivos:

Primero. Al amparo de la causa tercera del artículo 173 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, injusticia notoria por infracción de precepto y de doctrina legal, denunciándose la infracción por aplicación indebida de los siguientes preceptos de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos; artículo 62, número tercero, que niega el derecho de prórroga al arrendatario cuando el local de negocio permanezca cerrado durante más de seis meses en el curso de un año, sin justa causa; que no procede su aplicación a los locales destinados a almacén, toda vez que éstos no es preciso que se hallen abiertos al público, por disposición expresa del artículo quinto de la misma Ley. Artículo 1.º Define los contratos de arrendamiento de locales de negocios diciendo que son los que recaigan sobre aquellas otras edificaciones habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino ejercer en ellas, con establecimientos abiertos una actividad de industria, comercio o de enseñanza con fin lucrativo; que sería de recta aplicación este precepto si el local fuera una tienda de comestibles como se afirma por la parte actora en su demanda, pero no al tratarse de un almacén, como asegura la sentencia de primera instancia.

Artículo 5.º El arrendamiento de local destinado a depósitos o almacenes se asimilará al de local de negocio cuando el arrendatario se valga de él para ejercer actividad de comercio, de industria o de enseñanza con fin lucrativo, aunque dicho local no se hallare abierto al público; que asimismo denunciaba la infracción por no aplicación del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al determinar que las sentencias deben ser congruentes con las demandas y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito; que la incongruencia afecta al fondo y no a la forma (sentencia de 21 de febrero de 1950); añadiéndose que el Juez tendrá que acoger o desestimar la demanda afirmando o negando la existencia de la relación jurídica presentada por los litigantes, no pudiendo declarar existente una relación jurídica distinta de la que el demandante ha presentado y cuando es estimatoria la sentencia la congruencia se hace exigencia absoluta; que el demandante ha presentado una relación jurídica consistente en un contrato de arrendamiento de local de negocio (concretamente tienda de comestibles), y estimando la demanda que no existe tal contrato, sino el de almacén, es incongruente el fallo que resuelve la demanda, faltando precisamente la congruencia entre la petición o pretensión del actor y la resolución dictada, que la sentencia de 16 de abril de 1942 declaró que existe incongruencia en un fallo siempre que difiera de las peticiones de las partes, por que otorgue algo por diferente concepto y modo de lo pedido y planteado en la litis, y que, habiéndolo hecho así el Tribunal sentenciador resulta manifiesta la incongruencia alegada.

Segundo. Al amparo de la causa cuarta del artículo 173 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos; manifiesto error en la apreciación de la prueba, cuando se acredite por la documental o pericial que obre en los autos; alegando que las tres actas notariales aportadas con la demanda y levantadas en distintas fechas dicen: «Constituido seguidamente en virtud del anterior requerimiento, y dentro de las horas de la jornada mercantil, en la que se encuentran abiertos todos los establecimientos de tal clase en la casa número 29 de la calle de la Calzada, hoy de José Antonio, compruebo y hago constar:

1.º Que la tienda de comestibles que ocupa la planta baja de dicho inmueble, y cuya entrada principal da a una placita, se encuentra cerrada y con signos evidentes de estarlo hace mucho tiempo, no teniendo cristales las ventanas y estando éstas en mal estado de conservación, lo mismo que la puerta.

2.º Que mirando a través de la puerta de cristales que pone en comunicación la tienda referida con el portal de la casa que sirve de acceso a los pisos superiores, se ve que dicha tienda está vacía de mercancías, tanto en los estantes como en las caponeras visibles, no viéndose en toda ella más que una cantara de metal de las que se usan para el transporte de leche; que del acta levantada por el Juzgado obrante a los folios 87 al 71, se deduce que el Notario autorizante de las actas no entró en el local ni pudo ver lo que existía dentro de la segunda habitación, imposible de observar desde la puerta de cristales a que hace referencia en su testimonio, si bien cabe destacar que en los expresados testimonios se sigue haciendo referencia a una tienda de comestibles que no ha existido en el local inspeccionado; que ha incurrido, por tanto, en manifiesto error, en la apreciación de la prueba documental, el Juzgado de instancia, por lo que debe prosperar este motivo del recurso:

RESULTANDO que admitido el recurso y conferido el oportuno traslado de instrucción al Procurador don Fernando Rodríguez Manteola en representación de la recurrida doña Filomena Jimeno Delgado lo evacuó por medio del oportuno escrito, impugnando dicho recurso, alegando:

Primero, que bas este motivo la recurrente en supuesta infracción del artículo 62, número tercero del artículo 1.º y del 5.º, todos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, así como del 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; que sostiene con evidente error la recurrente que no procede la aplicación del número tercero del artículo 62 de la Ley de Arrendamientos Urbanos a los locales destinados a almacén, con ovidio inustado del artículo 5.º que a continuación transcribe y de sus propias manifestaciones al contestar a la demanda, al afirmar en el hecho tercero que como complemento del local industrial que gira a nombre de Herederos de Martín García Álvarez, por el comercio

de ultramarinos, doña Clara Álvarez González, arrendó primero a doña Manuela López y más tarde formalizó una continuación de contrato con doña Filomena Jimeno Delgado, al comprar ésta la finca del local de la planta baja de la casa número 29 de la calle de la Calzada, hoy de José Antonio, del pueblo de Guadarrama, para destinarlo a almacén de los géneros que expende en su establecimiento; que es visto, pues, que proyectó valerse de dicho local para ejercer actividad de comercio con fin lucrativo; luego, aun admitiendo su tesis de que se tratase de un almacén, arrendado como complemento de otro local industrial, tal almacén se asimila al local de negocio conforme a lo prevenido en el número segundo del artículo quinto de la invocada Ley de Arrendamientos Urbanos, de donde no resultan infringidos, sino que, por el contrario, correctamente aplicados los artículos primero y quinto, número 3, del citado ordenamiento jurídico por la sentencia pronunciada por el Juzgador de instancia; que en cuanto a la también acertada y correcta aplicación del número tercero del artículo 62 de la Ley arrendaticia, basta la somera lectura de los hechos probados que llevaron al Juez al convencimiento del «no uso» de la cosa arrendada y, por tanto, a decretar la resolución del contrato pretendida por la actora; pero la recurrente omite tal concepto del «no uso» y se contrae únicamente a la apreciación literal de la voz «cerrado» para crear la original tesis de que: «No procede su aplicación (número tercero del artículo 62) a los locales destinados a almacén, toda vez que éstos no es preciso que se hallen abiertos al público...»; y silencio algo muy importante que está recogido en los hechos probados de la sentencia de instancia, es decir, que ni en el año último ni en otros anteriores se viene haciendo del local arrendado el uso que racionalmente corresponde a su destino; que por ello, conforme a razón del cuarto considerando de la sentencia del Juzgado, es necesario que como almacén desempeñe un papel eficiente, en función de la actividad de comercio a que está subordinado, porque en otro caso no podrá apreciarse la necesidad del arrendatario que justifique la prórroga forzosa, procede la aplicación de la norma invocada por el actor; que alega, asimismo, la recurrente, supuesta infracción del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por estimar que la sentencia es incongruente, y si bien cita la doctrina jurisprudencial por la que se sentó el principio de que la incongruencia afecta al fondo y no a la forma, seguidamente argumenta sobre los considerandos de la sentencia y cae por su base el argumento de la recurrente al pretender sostener que el Juez ha declarado existente una relación jurídica distinta de la que el demandante ha presentado; que en la demanda se ejercita acción de desahucio por «no uso» de la cosa arrendada; el Juez, que es soberano en la apreciación de la prueba, declaró suficientemente probado que ni en el año último ni en otros anteriores se viene haciendo uso del local arrendado, y en el fallo estima la demanda, declarando resuelto el contrato, de lo que resulta perfecta y absoluta congruencia entre la pretensión y el fallo; que para el recurrente, la actora ha presentado una relación jurídica consistente en un contrato de arrendamiento de local de negocio, y estimando la sentencia que no existe tal contrato, sino el de almacén, es incongruente el fallo que resuelve la demanda; que sustituyendo valores, el razonamiento de adverso conduce al absurdo, puesto que si «almacén» es igual, asimismo, a «local de negocios», resulta que la relación jurídica propuesta en la demanda es igual a la resuelta en el fallo, luego no hay la pretendida incongruencia en el fallo.

Segundo.—Que el segundo motivo del recurso se apoya en «manifiesto error en

la apreciación de la prueba; que este supuesto motivo no resiste el más somero análisis, porque precisamente con las actas notariales aportadas con la demanda se acredita el «no uso» del local arrendado, pues expresamente manifiesta el Notario actuante en los tres documentos que «mirando a través de la puerta de cristales, que pone en comunicación la tienda referida con el portal de la casa que sirve de acceso a los pisos superiores, se ve que dicha tienda está vacía de mercancía tanto en los estantes como en la cajonería visible, no viéndose en toda ella más que una cántara de metal de las que se usan para el transporte de leche»; y si del acta levantada por el Juzgado, en la diligencia de reconocimiento, se deduce en opinión del recurrente que el Notario no pudo ver lo que existía en la segunda habitación, lo dice la propia acta del Juzgado con toda suerte de detalles: «Contigua a esta pieza, a mano izquierda, según se entra, existe otra más pequeña, con instalación de una cocina de hierro muy vieja, tal vez inservible por su aspecto, con el correspondiente depósito de agua encima y un fregadero, viejo también, que todo ello ofrece aspecto de no haber sido usado en los últimos años»; que de tal prueba documental no se deduce el más leve error, ni tampoco el recurrente manifiesta el sentido en que se haya producido; y conforme a la reiterada jurisprudencia de esta Sala, el error ha de resultar evidente, es decir que los medios instrumentales propuestos demuestren de un modo manifiesto, palmario, indubitado, el evidente error, y por otro lado, también exige la doctrina jurisprudencial que los elementos invocados y obrantes en autos no se contraligan con otros medios probatorios, para poder demostrar el error sufrido por el juzgador; y como el Juez es soberano en la apreciación conjunta de la prueba para formar su convicción, mal puede fundar la recurrente el error que supuestamente denuncia en un solo medio, sin expresar el sentido en que se haya producido, frente a la abundancia de medios articulados en la litis.

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

CONSIDERANDO que el primer motivo por infracción de preceptos y de doctrina legal se funda en el concepto de aplicación indebida del artículo 62, número tercero, primero y quinto de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por estimar que el precepto de imprórroga legal del contrato por permanecer cerrado el local de negocio, por más de seis meses, no procede su aplicación a los locales destinados a almacén, toda vez que en éstos no es preciso que estén abiertos al público, según declara el artículo quinto, párrafo segundo de dicha Ley, pero esta fundamentación carece de base puesto que la sentencia funda su fallo condenatorio en que el almacén no es usado para su fin adecuado de servir para guardar mercaderías, sino que está deshabitado y sin uso alguno, puesto que el mismo requiere, según el citado artículo, que el arrendatario se valga de él para ejercer actividad de comercio, industria o de enseñanza con fin lucrativo, y no puede decirse que tengan lugar tales actividades, cuando el local permanece cerrado totalmente y está abandonado a todo uso; y al interpretar en esta forma la sentencia de instancia, el problema no ha cometido infracción alguna a los preceptos legales que el recurrente invoca, que por el contrario han sido interpretados correctamente y sin que al proceder en tal forma el Juzgador haya cometido infracción del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, puesto que no se da incongruencia alguna, ya que si aquél estimó que fue un almacén lo arrendado contra lo que la demanda afirmó de ser un local de negocios, ello fue en virtud de alegación de la demanda y del resultado de las pruebas, y la congruencia tiene que darse de las diversas peticiones de las partes, tanto en

la demanda como en la contestación, habiendo el Tribunal a estas normas, no ha cometido la infracción alegada, por lo que el motivo debe ser desestimado;

CONSIDERANDO que el segundo motivo del recurso debe asimismo desestimarse por cuanto las actas notariales que se citan como determinantes de error, ya dicen que «mirando» a través de la puerta de cristales que existe en el portal, se ve dicha tienda vacía de mercancías y que el local reconocido tenía signos de estar cerrado hacía muchos tiempo, y como estos eran los mismos motivos que contenía el requerimiento notarial, la sentencia no trata de obtener otras consecuencias que las que por sí revelan los hechos que acreditan, por otro lado no se expresa tampoco con la claridad debida en qué ha consistido el error, que debe ser manifiesto, patente y claro, es visto que no se puede estimar éste, y, por tanto, debe ser desestimado el motivo segundo.

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto por doña Clara Álvarez González contra la sentencia que con fecha 14 de mayo de 1958 dictó la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid; condenamos a dicha recurrente al pago de las costas y a la pérdida del depósito constituido, al que se dará el destino legal; y librese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de Sala que remitió.

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

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

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

NOVELDA

Don Eduardo Moner Muñoz, Juez de Primera Instancia de Novelda.

Por el presente hago saber: Que en este Juzgado y con el número 39 del corriente año se siguen autos de quiebra voluntaria, instada en este Juzgado por el Procurador don José María Cañó Abad, en nombre y representación de la entidad «Panificadora Noveldense, Sociedad Anónima», con domicilio en esta ciudad, calle San Juan de la Cruz, en cuyos autos y en el día de hoy se ha dictado auto declarando la quiebra de la mencionada entidad, habiéndose nombrado Comisario y depositario de la misma a don Vicente Sala Cañellas y a don Jesús Navarro Valero respectivamente, ambos mayores de edad, comerciantes y vecinos de esta población.

Se advierte que nadie haga pagos al quebrado, bajo pena de tenerlos por ilegítimos, debiendo hacerlo al depositario a los síndicos, luego que sean nombrados, y se requiere a las personas que tengan en su poder alguna cosa de la pertenencia de la entidad quebrada para que lo manifiesten al señor comisario, depositario o síndicos, bajo apercibimientos de ser considerados cómplices de la quiebra si no lo hicieren.

Asimismo por el presente se hace saber que en dichos autos de quiebra voluntaria se ha señalado el día veintitrés de mayo próximo, a las once horas y en la

Sala audiencia de este Juzgado para celebrar la primera junta de acreedores sobre nombramiento de síndicos, para cuyo acto se convoca por medio de la presente a todos los acreedores del quebrado, bajo apercibimiento si no lo verifican de pararse el perjuicio a que hubiere lugar en derecho.

Novela a diecinueve de abril de mil novecientos sesenta y uno.—El Juez (ilegible).—El Secretario (ilegible).—3.398.

MURIAS

Se hace saber que en este Juzgado de Primera Instancia de Murias de Paredes se instruye expediente de declaración del fallecimiento de don José Alvarez Rodríguez, natural de Caldas de Luna, que se ausentó hacia Argentina en 1906, residiendo en Arrecifes, no volviéndose a tener noticias desde hace cuarenta años.

Murias, 8 de abril de 1961.—El Juez, Acólio Fernández Oubilia.—El Secretario, José L. Vázquez Sotelo.—2.725 y 2.º 8-5-1961

RONDA

Don José Terrón Molina, Juez de Primera Instancia de la ciudad de Ronda y su partido.

Hago saber: Que en este de mi cargo y por ante el Secretario que refrenda se tramitan autos-procedimiento judicial sumario artículo 131 de la Ley Hipotecaria, a instancia de Procurador don Alonso Martín Pinzón, en nombre y representación de la entidad Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, contra don Manuel Sainz Alvarez y su esposa, doña Francisca Roman Bocanegra, mayores de edad, industrial él y sus labores ella, vecinos de esta población, con domicilio en «Villa María», al partido de la Sangüñuela, para hacer efectivo un préstamo hipotecario, ascendente a doscientas mil pesetas, para cuya garantía fueron hipotecadas las siguientes fincas rústicas:

1) Hacienda conocida por «Villa María», situada en término de esta ciudad, al partido de la Sangüñuela, compuesta de regadío, con agua propia y algo de tierra calma, de cabida una hectárea cuarenta y seis áreas ochenta y seis centímetros; tiene casa de tejas, con jardín y huerto regadío, con las aguas elevadas por una noria. Además de dicha casa existe una pequeña de labor, y linda la totalidad de la finca: por Levante, con la carretera de Ronda a Cádiz; por Poniente, con huerta, hoy de doña Enriqueta Rodríguez Guillén y Olivares, de doña Isabel de los Ríos; Sur, con esta última señora, y por el Norte, con don Ignacio Izquierdo.

La descrita finca se encuentra valorada en la cantidad de ciento cincuenta mil pesetas, que es la pactada en la escritura de constitución de hipoteca.

2) Una huerta con arboles frutales, con casa de tejas, procedente de la conocida por «Laja de Abajo», sita en término municipal de Ronda, partido de la Sangüñuela; su extensión superficial es de cuatro aranzadas, equivalentes aproximadamente a dos hectáreas, de huerta, con arboles frutales y agua de riego, que linda: Por el Norte y Sur, con terrenos de doña Isabel de los Ríos; por Levante, con la huerta de Horrillo y la heredada de doña Elisa Escalante, y por Poniente, con la carretera de Ronda que conduce a Cádiz.

Expresada finca se halla valorada en cincuenta mil pesetas, que es el precio pactado en la escritura de constitución de hipoteca.

A instancia de la parte actora y por providencia de esta fecha se ha acordado sacar a subasta las expresadas fincas, cuyo remate tendrá lugar en la Sala de audiencia de este Juzgado, sita en calle Virgen de los Dolores, número 6, el día veinticuatro de junio próximo y hora de las doce de su mañana, sirviendo de

tipo para las mismas, para la descrita bajo el número primero la cantidad de ciento cincuenta mil pesetas, y para la descrita bajo el número segundo la cantidad de cincuenta mil pesetas, que son los pactados en la escritura de constitución de hipoteca, no admitiéndose postura alguna inferior a los mismos, debiendo consignar los postores, excepto el acreedor, previamente en la Mesa del Juzgado o en uno de los establecimientos destinados al efecto el diez por ciento de los tipos fijados para poder tomar parte en la misma.

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

Dado en Ronda a dieciocho de abril de mil novecientos sesenta y uno; doy fe. El Juez, José Terrón.—El Secretario, P. S. (ilegible).—3.353.

REQUISITORIAS

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

Juzgados Militares

SOLER PICON, Antonio; hijo de Francisco y de Carmen, soltero, marino, de veinticinco años, vecino de Barcelona; procesado por desertión en causa número 90 de 1959.—1.846;

SUAREZ GOMEZ, José Antonio; hijo de Pedro y de Remedio, soltero, marino, de veintisiete años, vecino de Cartaya (Huelva); procesado por desertión en causa 90 de 1959.—1.845;

QUINTANA CINTADO, Juan; hijo de Juan y de Francisca, soltero, marino, de veintiséis años, vecino de Málaga; procesado por desertión en causa 90 de 1959. 1844.

Comparecerán en término de quince días ante el Juzgado de Instrucción de a Comandancia Militar de Marina de Barcelona.

LOPEZ GOMEZ, Manuel; hijo de Mariano y de Quiteria, natural de Herrumbiar (Cuenca), de veintiséis años, bracer, soltero, con instrucción; sujeto a expediente por falta a concentración; comparecerá en término de treinta días ante el Juzgado de Instrucción de la Caja de Recluta número 32 de Castellón de la Plana.—1.847.

SANTOS BALBUENA, Manuel; hijo de Juan y de Juana, de treinta años, nacido el 30 de diciembre de 1930, natural de Las Palmas de Gran Canaria, soltero, mecánico, ojos pequeños, nariz grande, ojos castaños, boca grande, frente despejada, labios regulares, barbilla recogida, estatura 1,65 metros, moreno, barba cerrada; procesado por polizonaje en causa 20 de 1961; comparecerá en término de treinta días ante el Juzgado de Instrucción de la Comandancia Militar de Marina de Las Palmas de Gran Canaria. 1.849.

CUESTA VILALTA, Joaquín, hijo de Joaquín y de Angela, natural de Valencia, de veintidós años, relojero, soltero, estatura 1,691 metros, con instrucción; sujeto a expediente por falta a concentración; comparecerá en término de treinta días ante el Juzgado de Instrucción de la Caja de Recluta número 32 de Castellón de la Plana.—1.848.

CASTRO CHEDA, Antonio; hijo de Antonio y de Carmen, de treinta y cinco años, nacido el 1 de diciembre de 1925, natural y vecino de La Coruña, calle Amaro, 20, soltero, camarero, pelo castaño, cejas al pelo, ojos regulares, nariz regular, ojos castaños, boca grande, frente despejada, labios finos, barbilla recogida, estatura 1,70 metros, moreno, barba cerrada;

NAVARRETE SANCHEZ, Fernando; hijo de César y de Dolores, de treinta y un años, nacido el 1 de abril de 1929, natural y vecino de La Coruña, ronda de Outeiro, 58, soltero, empleado de comercio, pelo castaño, boca pequeña, cejas al pelo, ojos grandes, nariz grande, ojos castaños, frente despejada, labios finos, barbilla recogida, estatura 1,65 metros, color blanco, barba cerrada; procesado por polizonaje en causa 14 de 1961; comparecerán en término de treinta días ante el Juzgado de Instrucción de la Comandancia Militar de Marina de Las Palmas de Gran Canaria.—1.850.

Juzgados Civiles

DIAZ GESTAL, José; soltero, nacido el 24 de abril de 1934 en La Coruña. De donde era vecino, sin profesión, hijo de José y de Carmen; procesado por estafa en sumario 9 de 1961; comparecerá en término de cinco días ante el Juzgado de Instrucción de Santiago de Compostela.—1.840.

ADRIA RENE, Martín; natural y vecino de Barcelona, plaza Unificación, 3, casado, marroquino, de treinta y seis años, hijo de Martín y de Ramona; procesado por estafa frustrada; comparecerá en término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 8 de Barcelona.—1.838.

MIGUEL CAMPS, Jesús; natural de Sevilla, viudo, de cincuenta y cinco años, hijo de Manuel Jesús y de Enriqueta, vecino de Barcelona, calle Obispo Laguarda, 14; procesado por falsedad en causa número 400 de 1958; comparecerá en término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 8 de Barcelona.—1.837.

EDICTOS

Juzgados Civiles

Don José Enrique Carreras Gistáu, Magistrado, Juez de Instrucción de esta ciudad de Cuenca y su partido.

Por el presente edicto, que se insertará en el «Boletín Oficial» de esta provincia y en el «Boletín Oficial del Estado», y que se libra en méritos de lo acordado en expediente de ejecución de sentencia de la causa que fue seguida ante este Juzgado con número rollo 555, sumario 121 de 1960, sobre hurto, contra otro y Manuel Recio Sánchez, se cita, llama y emplaza a quien resulte ser el legítimo dueño del aparato de radio transistor sustraído y recuperado marca «National» con antena y funda de cuero, para que dentro del término de quince días comparezca ante la Audiencia Provincial de Cuenca, al objeto de hacerse cargo de dicho aparato de radio transistor, que se encuentra depositado en poder de dicha Superioridad, bajo los apercibimientos de Ley si no lo verifica.

Dado en Cuenca a 27 de abril de 1961.—El Juez, José Enrique Carreras.—El Secretario (ilegible).—1.795.