

IV. Administración de Justicia

TRIBUNAL SUPREMO SALA PRIMERA

Sentencias

En la villa de Madrid a 28 de febrero de 1961; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Jerez de los Caballeros, y en grado de apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Cáceres, por doña María Gómez Soto, mayor de edad, soltera, sirvienta y vecina de Salvatierra de los Barros, con don Valentín Naharro Castaño, mayor de edad, viudo, labrador y de igual vecindad, sobre reconocimiento de hijo natural; autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de casación por infracción de Ley interpuesto a nombre de la parte actora, representada de oficio por el Procurador don Alfonso Alvarez Llopis, y dirigida por el Letrado don Angel Sacristán Muñoz, y en el acto de la vista, por don Germán Bonet Marcos; habiendo comparecido en el presente recurso la parte demandada representada por el Procurador don Julio Otero Mirellis, dirigida por el Letrado don Eduardo Cerro y Sánchez-Herrera:

RESULTANDO que mediante escrito de fecha 26 de agosto de 1954, y ante el Juzgado de Primera Instancia de Jerez de los Caballeros, el Procurador don Manuel Barbosa García, en nombre de doña María Gómez Soto promovió demanda de juicio declarativo de mayor cuantía contra don Valentín Naharro Castaño, sobre reconocimiento de hijo natural, exponiendo bajo el capítulo de hechos en lo esencial:

Primero. Que la demandada estuvo sirviendo en casa del demandado desde la edad de diez años, continuando allí catorce más, o sea hasta los veinticuatro.

Segundo. Que cuando la misma llevaba trece años en la casa prestando sus servicios como tal doméstica falleció la esposa del demandado don Valentín, y poco antes de salir de la casa la demandante fué concebido el hijo de cuyo reconocimiento se trataba, teniendo lugar el nacimiento del mismo el 23 de enero de 1953 en la casa de la propia interesada.

Tercero. El demandado don Valentín había dado o dió desde un principio muestras de su afecto y protección tanto a la madre como al hijo, y antes de nacer éste ya empezó a pasar a la actora una pensión de 60 pesetas mensuales, y después de habido el hijo continuó haciéndolo así, aunque siendo llamada a tal objeto, por mediación de un hermano del demandado; que desde entonces, sólo durante un año, por estar enfermo, y en evitación de disgustos con su familia legítima, el demandado dejó de pasar la pensión, que continuó dando después.

Cuarto. Que prueba también del reconocimiento de la paternidad fué la asistencia y visita que el padre demandado le hiciera a su mencionado hijo natural cuando de edad de tres años estuvo enfermo y nació quiso que le faltara, teniendo después que privarse de verlo por impedirlo su familia legítima; pero múltiples veces manifestó a la propia demandante que lo que fuese del hijo natural no le faltaría. Invocó los fundamentos de derecho que estimó pertinentes y terminó suplicando se dictara sentencia condenando al demandado a reconocer la pa-

ternidad del hijo, llamado Valentín, nacido el 23 de enero de 1939, habido con la demandante, y en su consecuencia que el menor tenía todos los derechos que la Ley asigna a los hijos naturales reconocidos, con imposición de costas:

RESULTANDO que admitida a trámite la demanda y emplazado el demandante don Valentín Naharro, compareció en su nombre el Procurador don Marcelino Marcos, quien a medio de escrito de fecha 6 de noviembre de 1954 contestó a la demanda, alegando en apoyo de su contestación los siguientes hechos:

Primero. Que negaba todos y cada uno de los de la demanda.

Segundo. No era cierto el correlativo de la demanda, ya que si bien la actora estuvo al servicio de su representante, eran totalmente imaginados las fechas y períodos de tiempo que en el escrito contrario se señalaban, puesto que la esposa del demandante falleció en 1923, por lo que el hecho contrario, a más de carecer de todo fundamento real, era absurdo, negando también que la concepción del niño, cuyo reconocimiento se exige, tuviese lugar en el domicilio de éste, ignorando su parte cuanto se refiere al hecho del nacimiento del menor y al de su bautismo.

Tercero. Que negaba el correlativo de la demanda y que su representante don Valentín Naharro Castaño, ni personalmente ni por medio de un hermano suyo, hubiera entregado en ocasión ninguna dinero a la actora expresamente destinado a la manutención y cuidado del hijo que en la demanda pretende atribuirsele, siendo totalmente imaginados los actos de protección y afecto que de contrario se atribuyen a esta parte realizados por el demandado para la actora y su hijo natural.

Cuarto. Asimismo negaba que esta parte hubiera hecho nunca visitas a la casa de la actora con intención de ver al menor y mostrando esa asiduidad y cuidado porque nada le faltara, como se dice de contrario, afirmando en contraposición de cuanto en la demanda se sienta que don Valentín Naharro Castaño nunca verificó acto alguno público ni privado, que supusiera, no ya un reconocimiento expreso, sino ni siquiera tácito del hijo natural que pretende atribuirsele por la actora. Siendo el reconocimiento del hijo natural un acto esencialmente voluntario y libre, el demandado no expresó jamás voluntad alguna de reconocer al hijo natural que se dice suyo en el escrito de demanda y que, en aras sólo de la verdad negaba de la manera más terminante la paternidad que pretendía atribuirsele. Invocó los fundamentos de derecho que estimó pertinentes y terminó suplicando se dictara sentencia desestimando la demanda y se absolviera al demandado de los pedimentos de la misma con la condena en costas a la parte actora:

RESULTANDO que conferido traslado para réplica a la parte actora, evacuó este trámite con escrito de 6 de diciembre de 1954, en el que como definitivos fijaba los siguientes hechos:

Primero. Que ratificaba el de este número de la demanda aclarando que entraría a servir la demandante en la casa del demandado de edad de diez o doce años y que en la misma estuvo unos catorce o dieciséis.

Segundo. Que ratificaba y aclaraba el

segundo, pues si el fallecimiento de la esposa de don Valentín ocurrió el año 1929, la demandante debía contar entonces unos dieciséis años, llevando de servicio en la casa unos cuatro o seis, siendo lo esencial que continuó en la casa hasta la edad de veintiséis años, en que concluyó el hijo cuyo reconocimiento se pretende, saliendo después de la casa a los dos o tres meses.

Tercero. Que ratificaba los hechos tercero y cuarto de la demanda, remitiéndose a la prueba, como a tantos y tantos datos reveladores del reconocimiento, tales, entre otros, como el haberla dado, para el hijo, en una ocasión 200 pesetas por haberle visto mal vestido; en otra le compro un traje; cuando estuvo enfermo le visitó frecuentemente y le dió más cantidades para alimentos y medicinas, todo ello con independencia de la pensión que se dijo y de las manifestaciones que repetidamente hiciera el demandado sobre paternidad. Daba por reproducidos los fundamentos de derecho invocados en el escrito de demanda y terminaba suplicando se dictara sentencia con arreglo a las pretensiones formuladas:

RESULTANDO que conferido traslado para réplica a la parte demandada, su representación, por escrito de 21 de diciembre de 1954, evacuó el traslado, sentando como hechos:

Primero. Que negaba todos y cada uno de los contenidos en el escrito de réplica en cuanto contradijesen o se opusiesen a los hechos sentados en la contestación a la demanda, siendo totalmente falso de fundamento cuanto se decía de contrario en el hecho tercero de su réplica, negando una vez más que el demandado ejercitara en momento alguno los actos que se decían de contrario ni que el menor, cuyo reconocimiento se pretendía, se hallase en la posesión del estado de hijo natural. Reproducía los fundamentos de derecho invocados en el escrito de contestación a la demanda y terminaba suplicando se dictara sentencia en todo conforme a cuanto había suplicado en la mencionada contestación:

RESULTANDO que recibidos los autos a prueba se practicaron a instancia de la parte actora las de confección judicial del demandado y la testifical; no habiéndose practicado prueba alguna de la parte demandada por no haberse propuesto:

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas, el Juez de Primera Instancia de Jerez de los Caballeros, con fecha 6 de julio de 1955, dictó sentencia por la que desestimando en todas sus partes la demanda promovida a nombre de la actora doña María Gómez Soto, se absolvió de aquélla al demandado don Valentín Naharro Castaño, sin hacer expresa imposición de costas:

RESULTANDO que contra la anterior sentencia se interpuso, por la parte actora, recurso de apelación, y sustanciado la alzada por sus trámites legales, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Cáceres, con fecha 7 de noviembre de 1955, dictó sentencia cuya parte dispositiva es como sigue: «Fallamos que debemos confirmar y confirmamos la sentencia dictada por el Juez de Primera Instancia de Jerez de los Caballeros con fecha 6 de julio del corriente año en los autos a que este rollo se contrae, y desestimando como desestimamos en todas sus partes la demanda formulada por la actora doña María Gómez Soto, debemos

absolver y absolvemos de la misma al demandado don Valentín Naharro Castañó, sin expresa imposición de costas en ninguna de las instancias:

RESULTANDO que sin constituir depósito, el Procurador de los Tribunales don Alfonso Álvarez Llopis, en nombre de doña María Gómez Soto interpuso ante esta Sala contra la sentencia de la Audiencia recurso de casación por infracción de Ley y de doctrina legal, comprendido en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, estableciendo los siguientes párrafos:

Primero. Se ha interpretado erróneamente en la sentencia recurrida el número segundo del artículo 135 del Código Civil; exponiendo seguidamente, y después de glosar comentarios de los tratadistas Castán y De Diego; que estos tratadistas parten de una situación de desconocimiento voluntario o negación de la realidad de paternidad y, por tanto, lo que se trata con el reconocimiento forzoso es de imponer esta situación que ya existe «in natura» al padre que la desconozca o niegue; que siendo esto así, no es posible pensar que para que se produzca el reconocimiento forzoso, impuesto por la Ley, ha de proceder necesariamente un reconocimiento voluntario, hecho por el padre, de la existencia de la relación paterno-filial; que quizá esta creencia—contenida en el primer considerando de la sentencia recurrida—tenga su origen en la confesión de lo que no es más que un medio de prueba como un reconocimiento voluntario del padre; que, en efecto, el hijo ilegítimo—o la madre en caso de minoría de edad—que ve negada su condición de hijo natural por su padre, tiene que probar su filiación y para ella la Ley le ofrece dos caminos, que están recogidos en los dos primeros números del artículo 135 del Código Civil. El primero es el caso de que exista escrito indubitado del padre en que expresamente reconozca su paternidad; no exigiendo la Ley como requisitos para el escrito más que se halle extendido de puño y letra del padre, siendo indiferente la fecha en que fué escrito, así como que el padre se haya comportado con su hijo como tal padre, ni que haya atendido o no a su manutención, vestido e instrucción, y tampoco se tiene en cuenta si el padre no ha visto una sola vez al hijo que pretende el reconocimiento; porque el padre ha escrito un papel cualquiera y en cualquier momento se acredita que Fulanito es hijo suyo, y este escrito es medio de prueba suficiente de la relación paterno-filial. Que el segundo camino que tiene el hijo natural para probar su filiación y obtener, por tanto, el reconocimiento, es el expresado en el número segundo del mencionado artículo 135 del Código Civil; encontrándose en este caso el hijo de la recurrente porque no basa su derecho en meras presunciones, sino en los hechos reales que han sido probados cumplidamente y en síntesis son los siguientes: a) La actora, que estuvo prestando servicios domésticos en casa de don Valentín Naharro, dió a luz un niño poco después de salir de dicha casa, en 23 de enero de 1939. b) A raíz del nacimiento, y no antes, el demandado estuvo pasando una pensión mensual de 60 pesetas a la madre. c) En dos o tres ocasiones más entregó dinero para la misma y varias veces compró ropa para el niño. d) Don Valentín Naharro interesó del entonces Alcalde de Salvatierra el ingreso del niño en Auxilio Social. e) Estando enfermo el hijo de la actora, don Valentín estuvo en el domicilio de la madre, interesándose vivamente por el estado del pequeño. g) El demandado manifestó a un convecino que el niño era suyo y no lo abandonaría. h) Casi todos los testigos afirmaron ser público y notorio en el pueblo que el hijo de la actora lo es también del demandado. Que es posible que los actos consignados, si fuesen considerados

individualmente, no tuviesen fuerza suficiente para demostrar la posición del estado de hijo natural, aunque, entiendo el recurrente, hay alguno de tanta relevancia como el de pasar una pensión de forma regular a la recurrente, precisamente desde el nacimiento del niño, y la manifestación libre y espontánea del demandado a un testigo, de ser el hijo suyo y no pensar abandonarlo jamás, que por sí solas indicarían la existencia de la relación paterno-filial; pero de lo que no cabe duda es de que, considerados todos en conjunto, ofrecen un cuadro casi perfecto de lo que es el estado posesorio de hijo natural según la jurisprudencia. Que carcería de relevancia el hecho de que la actora concibiese su hijo durante el período de prestación de servicio en casa del demandado si sólo hubiere que considerar este hecho, siendo significativo el que el demandado pasase una pensión a la hoy recurrente precisamente desde el nacimiento del niño, culminando la serie de hechos relatados en la manifestación hecha a un convecino de ser el hijo suyo. Que queda así de manifiesto la diferencia de trato tanto entre los hijos naturales que utilizaron el medio de prueba del número primero del artículo 135 para demostrar su filiación y los que se vean forzados a recurrir a las pobres armas que les suministran el número 2; que mientras a los primeros les basta un simple escrito de su padre reconociendo la paternidad, a los segundos no les es suficiente con la manifestación libre y espontánea de aquél en el mismo sentido. Que la sentencia recurrida dice que los actos alegados no están referidos al tiempo comprendido entre el nacimiento del hijo y la fecha en que se presenta la demanda, sino que sólo se dicen realizados durante la época inmediatamente posterior al nacimiento; que de esto se pretende deducir la falta de continuidad en la posesión del estado de hijo natural, deducción de la que disiente el recurrente, ya que la discontinuidad supone la ejecución de meros actos aislados no relacionables entre sí, caso totalmente distinto del presente, en que se pasaba una pensión mensual, se daba dinero para vestido y alimento del hijo, se le visitaba cuando estaba enfermo, etc.; que es indudable que, aunque después faltasen estos actos, la continuidad existió durante un período dilatado de tiempo.

Segundo. Que ha sido infringida la doctrina legal contenida en las sentencias de esta Sala de 16 de octubre de 1906, 15 de junio de 1936 y 23 de junio de 1902, exponiendo a continuación: Que en el presente caso no se han tenido en cuenta, con arreglo a las dos primeras sentencias mencionadas, las especiales circunstancias del demandado y la recurrente, sirvienta de aquél, y en un pueblo pequeño en el que el incidente más insignificante puede ser motivo de escándalo; y así no es extraño que el demandado evitase el trato asiduo con su antigua sirvienta y su hijo, aunque sin dejar por ello de ocuparse por sus necesidades. Que, conforme a la sentencia mencionada de 23 de junio de 1902, «son actos que demuestran la posesión de estado; manifestar repetidamente que lo era—el padre—a varios amigos, proporcionarle en el mismo concepto medios para su alimentación, vestido y calzado» y que el demandado manifestó que era el padre del chico y proporcionó a la recurrente medios para la alimentación y vestido de su hijo, e hizo gestiones para su ingreso en la Institución benéfica;

VISTO, siendo Ponente, el Magistrado don Obdulio Siboni Guenca;

CONSIDERANDO que la acción ejercitada por la demandante para que su hijo menor de edad sea declarado como natural del demandado, con base en el número segundo del artículo 135 del Código Civil es rechazada por la sentencia de instancia después del razonado examen de las pruebas practicadas, por estimar que

los actos realizados por el supuesto padre, aun aceptando la veracidad de los testimonios aportados, no tuvieron otro alcance que los de una mera accidentalidad por decirse sólo realizados durante la época inmediatamente posterior a su nacimiento, sin que se haya citado ningún otro acto por la actora con posterioridad a tal época, demostrativo del menor interés por el supuesto padre hacia el menor, ni se ha intentado prueba alguna para acreditar que entre aquél y éste, de edad de quince años al tiempo de presentarse la demanda, existiera relación alguna, contra cuya apreciación se aiza el motivo primero del recurso con la cita del número primero del artículo 1.692 de la Ley Procesal civil, por estimar la concurrencia en la sentencia de interpretación errónea del número y precepto de carácter sustantivo invocado, motivo que no puede prosperar, aun prescindiendo de la incorrección formal en que se incide en su proposición, al citar el precepto procesal en que se funda en los antecedentes o encabezamiento del recurso, en lugar de nacerlo en el propio motivo, cual es lo procedente, por cuanto la apreciación del concepto jurídico de la posesión continua de estado de hijo natural, que equivale a tanto como a la de ser persistente, constante y permanente y que no cabe confundir con actos aislados de dudoso alcance que en mayor o menor grado puedan revelar el convencimiento de una persona respecto a su paternidad natural, ha de dimanar de las probanzas que se practiquen, y por consecuencia sólo es combatible por la vía del número séptimo del artículo de la Ley Procesal que se deja citado, cauce formal que en el recurso no se utiliza, limitándose el recurrente a enunciar todos los actos esporádicos que se atribuyen al demandado, realizados en favor del supuesto hijo y de su madre, los que la Sala de instancia tuvo en cuenta para pronunciar su fallo, y deducir que, a su juicio, son suficientes en demostración de la posesión de estado de hijo natural del menor a cuyo favor se acciona, tratando así de sustituir por su criterio el más autorizado de la Sala sentenciadora, aun sin utilizar la vía procesal adecuada;

CONSIDERANDO que, aun admitiendo que el motivo segundo se halla amparado en el número primero del artículo 1.692 de la Ley Procesal, dado que como se expresa en el precedente considerando sólo se alude a él en el encabezamiento del escrito de formalización, pero sin mencionarlo en el propio motivo cual procesalmente debe hacerse, es lo cierto que en el mismo no se expresa el concepto de la infracción que achaca a la doctrina legal a que alude, y como con ello se quebranta el rigor formal que debe presidir en su formalización y es exigido de manera inexcusable por el artículo 1.720, en relación con el número cuarto del 1.729 de la propia Ley de Procedimientos, el motivo ha de decaer por causa de inadmisión, que en este acto procesal se convierte en la desestimación, según reiterada doctrina de este Tribunal;

CONSIDERANDO que, aun cuando por cuanto antecede se ha desestimado el recurso, no puede pasar desapercibido, aunque así sucediera en el trámite procesal oportuno, que aquél adolece del grave defecto de que la recurrente, a pesar de litigar como pobre, y ser conformes de toda conformidad las sentencias de primera y segunda instancia, ha dejado de cumplir lo ordenado en el número cuarto del artículo 14 de la Ley Procesal de prestar caución juratoria de pagar si viniere a mejor fortuna, en vez de hacer los depósitos necesarios para la interposición de cualesquiera recursos, y como la aludida caución, que no puede quedar al arbitrio de los litigantes, sustituye al depósito que mandan constituir los artículos 1.698 y 1.699 de la propia Ley, la falta de cumplimiento de aquella ha de producir igual-

les efectos que la de éste, como con retractación tiene declarado este Tribunal, o sea la inadmisión del recurso, a tenor del número segundo del artículo 1.729 de la repetida Ley, y como según constante jurisprudencia las causas de inadmisión que en su día no se aplicaron, se convierten después en las de desestimación, es evidente la procedencia de rechazar también el recurso por el defecto expresado.

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por infracción de Ley interpuesto a nombre de doña María Gómez Soto contra la sentencia que en 7 de noviembre de 1955 dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Cáceres; condenamos a la recurrente al pago de las costas y a la pérdida de la cantidad que por razón de depósito ha debido constituir, a la que en su caso se dará el destino legal; y librese certificación de esta sentencia al Presidente de la mencionada Audiencia, con devolución del apuntamiento que remitió.

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

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

En la villa de Madrid a 28 de febrero de 1961; en los autos sobre retracto arrendatario urbano seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Manresa y en la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona, por don Esteban Marsall Novoa, del comercio, contra don José Clotet Fimat, también del comercio y de la propia vecindad; pendientes ante Nos en virtud del recurso de injusticia notoria interpuesto por el demandado, representado por el Procurador don Feulino Monsalve Flores y defendido por el Letrado don Antonio Hernández Gil; habiendo comparecido en este Tribunal Supremo el demandante y recurrido, con la representación del Procurador don Bernardo Feljoo Montes y la dirección del Abogado don Juan Eugenio Palau:

RESULTANDO que la representación de don Esteban Marsall Novoa, formuló demanda sobre retracto arrendatario urbano, por medio de su escrito de 28 de agosto de 1958, presentado el mismo día al Juzgado de Primera Instancia de Manresa, contra don José Clotet Fimat, alegando concretamente como hechos:

Primero. Que las fincas objeto del retracto se describían en el Registro de la Propiedad como sigue: «Resto de un regadío sito en el término de esta ciudad y partida de Irie, conocido por la «Toca del Sueño o de San Francisco», con una casa de labranza, de cabida, después de varias segregaciones 795 m. 8 dm. cuadrados. Lindante: al Este, con camino que desde la Bajada de Santo Domingo dirige a la plazuela de Valdeura; al Sur, con tierras de Francisco Suaná y de don José Morros; al Oeste, con linderos de don José Mora, con don Francisco de Asís Basora y don José Pons; y Norte, con don Francisco Enrich». Que esta finca, antes de la enajenación que motivaba la presente demanda, se hallaba inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de don José María Guitart y Salvadó, a los datos que señalaba.

Segundo. Que en Manresa, y ante Notario, el día 28 de marzo de 1958, el citado señor Guitart vendió la finca antes

descrita al hoy demandado, por el precio de 260.415,90 pesetas, escritura que se presentó al Registro el día 1 de julio de 1958; no acompañando copia de ella por no ser parte en la misma; pero designando el archivo notarial.

Tercero. Que desconocía esta parte los motivos por los cuales en la aludida escritura de compraventa, se dividió la finca descrita en el hecho primero, en dos, pero que en los efectos registrales constituyesen dos fincas especiales y separadas que se describieron como sigue: «Solar edificable, de superficie 5.578 palmos cuadrados y 29 decímetros de palmo, que equivalen a 210 metros cuadrados con 74 decímetros, lindante: al Norte, con porción segregada y vendida a don Antonio Ripoll Clotet; al Este y Sur, mediante una línea recta, con la otra finca del propio señor Guitart Salvadó, y al Oeste, con terrenos de «Hilados y Tejidos Rocas». Inscrita a favor del comprador señor Clotet en el Registro de la Propiedad a los datos que se citaban. «Solar edificable y parte vial, de superficie 15.467 palmos cuadrados con 46 centésimas de palmo, equivalentes a 584 metros cuadrados con 34 decímetros, lindantes: al Norte, con porción segregada y vendida a don Antonio Ripoll Clotet; al Este, con porción segregada y vendida a don Juan Pont Isanta, mediante línea del eje de la calle número 9 en proyecto del plano de ensanche; al Sur, con avenida del Caudillo, y al Oeste, con la otra finca del propio señor Guitart y Salvadó». También inscrita a favor del comprador señor Clotet en el Registro de la Propiedad a los datos que señalaba; haciendo designación de archivos.

Cuarto. Que la finca meritada, era el resto de una mayor finca objeto de diversas segregaciones, que tenía y tiene fachada en una larga extensión en la avenida del Caudillo, vía importante y comercial, completamente urbanizada, y que además de estar comprendida dentro del plano oficial de Manresa, se hallaba afectada por calles en proyecto. Que en la misma existían y existen diversas y numerosas edificaciones: Casa para vivienda, edificio para almacenes, edificio para talleres, edificio para garaje, edificio para oficinas, cubiertos; una estación de servicio de carburantes y patios para aparcamiento de coches. Que una finca de estas condiciones no podía considerarse rústica, sino urbana, no creyendo que fuese solar como se hacía constar en la escritura de compraventa, dada las finalidades industriales a que estaba destinada y por tanto todo conducía a la calificación de local de negocio.

Quinto. Que para el demandante, las escrituras de compraventa y de las que no tenía conocimiento, que hubiese otorgado don José María Guitart, eran actos unilaterales del propietario, que para nada afectaban al arrendatario. Si lo que ahora quería denominarse solar era, y físicamente es, parte integrante de una finca urbana, local de negocio, a los efectos de las relaciones jurídicas con su ocupante arrendatario, no podían modificarse su condición, pues entonces se burlaría el derecho de retracto arrendatario establecido por la legislación especial.

Sexto. Que el actor don Esteban Marsall Novoa, es arrendatario único de la finca descrita en el hecho primero, objeto del retracto, lo cual tenía la convicción de que no sería negado por el demandado. Que la vinculación arrendaticia de su mandato con respecto a la finca antecedida, dimanaba del contrato de arrendamiento y complemento del mismo que unía con los números 1 y 2. En mérito de estos contratos, el señor Marsall es arrendatario de una finca destinada a finalidades industriales, donde existían la casa para vivienda, los edificios, taller, garaje, oficina y lo demás señalado en el hecho cuarto. La relación de los

elementos que constituirían los bienes arrendados, ponían de manifiesto que su destino era el comercio o industria de reparación, pupilaje y suministros del automóvil. A los efectos del presente juicio lo que más interesaba era que la finca que se retraía, en la inmatriculación registral, formaba parte del expresado conjunto, y después de las segregaciones que se decían hechas, continuaban físicamente formando parte del mismo, cuyo conjunto tenía el actor a título arrendatario, por todo lo cual procedía a la acción de retracto, pues cuando se enajenaba una parte indivisa de una finca arrendada, como cuando se enajenaba una parte material de la misma, que era lo ocurrido en el presente caso, ésta quedaba afectada a la acción de retracto por parte del arrendatario. Que el contrato de arrendamiento presentado, si bien era de fecha 23 de febrero de 1945 y su cumplimiento de 16 de julio siguiente, la situación arrendaticia del señor Marsall era mucho más antigua, pues primero el padre de su representado y después éste ocupaban a título arrendatario, si bien en mérito de varios contratos, el conjunto de edificios y terrenos ya mencionados desde el año 1919.

Séptimo. Que el actor como arrendatario y único ocupante, tenía legitimación activa para el ejercicio de la acción de retracto, que queda plenamente justificada.

Octavo. Que la acción que se entablaba se hacía contra el adquirente de la finca, el señor Clotet, como se acreditaría oportunamente.

Noveno. Que el demandado no había cumplido con la obligación que le imponía la Ley especial de notificar al arrendatario las condiciones esenciales en que efectuó la transmisión, por copia de la escritura en que se formalizase, motivo por el cual no había caducado el término para ejercitar el retracto, pues su representado tuvo conocimiento del contrato un mes después de haber tenido lugar la inscripción en el Registro de la Propiedad. Décimo. Que el precio consignado en la escritura de la enajenación, era la cantidad de 260.415,90 pesetas, ignorándose los gastos del contrato, pues no constaban en el Registro de la Propiedad ni en la conciliación previa a esta demanda, por lo cual constaba en la mesa del Juzgado la expresada cantidad importe de la venta y además 24.000 pesetas para atender a los gastos a que se refería el artículo 1.518 del Código Civil, ofreciendo mayor cantidad si la parte contraria lo justificase o lo considerase necesario el Juzgado.

Undécimo. Que en nombre de don Esteban Marsall Novoa, contraía la solemne obligación de no transmitir por actos inter vivos las fincas que adquiriera a virtud del retracto, hasta que hubieren transcurrido dos años de la adquisición.

Decimosegundo. Que se intentó la conciliación con el demandado (documento número 3); pero poco después del expresado acto conciliatorio, había tenido conocimiento su representado de que la finca a que el mismo se refería, era parte de la división material que en la escritura de compraventa se efectuó, o sea dividiendo la finca que adquiría don José Clotet, en dos, división material que ignoraba el demandante y que esta representación no llegaba a comprender. Que esta parte solicitaría seguidamente la celebración de nuevo acto conciliatorio que hiciera referencia a las dos fincas producto de la división material aludida, para que se diese curso a los autos aportando la necesaria certificación.

Decimotercero. Que la finalidad de este juicio no era otra que el propósito del demandante de asegurarse la permanencia en la finca arrendada donde explotaba su negocio y que le era indispensable para el mismo. Que dicha acción en

nada perjudicaba al comprador demandado, pues en definitiva éste percibía el importe que hubiese pagado y quizá mucho más, porque el precio fijado en la escritura era exagerado.

Decimocuarto. Que el demandado no podía ignorar que las fincas objeto del retracto, junto con otra u otras que habían formado una unidad física con aquella, estaban cedidas a título arrendaticio al hoy demandante, pues era público y notorio donde el señor Marsal tenía las instalaciones en las que explotaba su negocio y además antes de comprar la finca iba a verla y ello no obstante obligaba a su representado a seguir este juicio, por lo cual obraba el señor Clotet con mala fe, que le hacía acreedor a la condena en costas. Alegó los fundamentos de derecho que estimó pertinentes y suplicó se dictara sentencia declarando haber lugar al retracto solicitado por don Esteban Marsal Novoa, de las fincas descritas en el hecho tercero, ordenando al demandado don José Clotet Firmat a otorgar la correspondiente escritura de venta de las expresadas fincas a favor del actor, mediante el reembolso de la cantidad de 260.415,90 pesetas y la que pudiese resultar por los gastos a que se refería el artículo 1.518 del Código Civil, a fijar en período de ejecución de sentencia, bajo apercibimiento de otorgarse de oficio y a costa del demandado, mandando asimismo al actor don Esteban Marsal Novoa a estar y pasar por lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1955, todo con expresa imposición de costas al citado demandado. Por un otrosí hizo constar que la renta anual de los bienes arrendados era la de 15.000 pesetas y por otro solicitó la anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad. Y acompañó los documentos suficientemente relacionados en los hechos:

RESULTANDO que celebrado el acto de conciliación sin avenencia, como acredita la certificación de los folios 18 al 20 se dió curso a la demanda de retracto, emplazándose al demandado; y comparecido el mismo en forma en los autos, contestó aquella por medio del correspondiente escrito, donde expuso en síntesis como hechos: Que según el actor, proponía como objeto del retracto «el resto de un campo regadío» que describía en el correlativo, si bien esta descripción no coincidía con la realidad. Cierto que el demandado adquirió la finca número 466 del Registro de la Propiedad, pero si bien dicha finca tenía una superficie de setecientos noventa y cinco metros y ocho decímetros cuadrados, ni en ella existía casa de labranza, ni edificación alguna ni mucho menos el perímetro venta delimitado por los linderos que el demandado recogía, linderos que eran los que presentaba en un principio la finca en cuestión antes de que se practicara en ella las segregaciones ya efectuadas cuando don José Clotet Firmat compró el predio. Que la superficie, características y linderos de lo realmente adquirido por su principal como resto de la finca citada eran los que detalladamente constaban en los epígrafes B y C del antecedente II de la escritura de compraventa, lo cual se comprobaría en su momento oportuno, así como la errónea descripción facilitada por la adversa.

Segundo. Que efectivamente, el señor Clotet, compró ante Notario a don José María Guitart y Salvadó lo que al mismo le quedaba de su finca número 966 del Registro de la Propiedad del partido, por el precio de 260.415,90 pesetas, inscribiendo la compra en dicho Registro a los datos que se consignaban. Que sobre dicho resto de finca no existían al adquirir, ni ahora, edificaciones ni instalaciones de ninguna clase. Era un simple solar;

haciente de la escritura, debidamente liquidada de Derechos reales e inscrita en el Registro, que acreditaba lo expuesto, no existiendo, por tanto, plena concordancia entre lo adquirido por su principal y lo que el actor pretendía retraer.

Tercero. Que a la vista del plano unido a la escritura de compraventa citada, era bien notorio el motivo que indujo a su representado a practicar de la expresada finca una segregación de 210 metros y 64 decímetros cuadrados y constituir con ella una nueva finca. De dicho plano—parcelas B y C—se desprendía que los 795 metros y 8 decímetros cuadrados que integraban la finca número 466, constituían una figura geométrica sumamente irregular, ya que de ellos, 210 metros y 74 decímetros, se introducían, formando triángulo, por detrás de la parcela A, que constituían otra finca según el título y el mismo Registro; también adquirida por su mandante y que no era objeto del retracto. Que para desvanecer las dudas del actor de por qué se efectuó la inmatriculación registral del resto de la finca número 466, había que decir que se dejaron como integrantes de tal finca los 584 metros y 34 decímetros cuadrados (parcela C) de figura trapezoidal acoplando los restantes 210 metros y 74 decímetros cuadrados que constituían un triángulo como finca de nueva creación en el Registro. Que ello no obstante carecía de importancia a los fines litigiosos, por cuanto demostrado quedaba que el resto de la finca objeto del retracto al adquirirlo su mandante, tenía una superficie total de 795 metros y 8 decímetros cuadrados y estaba integrada por las parcelas A y B (hoy finca independiente del plano) obedeciendo su actual inmatriculación a conveniencias del comprador.

Cuarto. Que efectivamente la finca meritada era el resto de una mayor finca objeto de diversas segregaciones, volviendo a negar la existencia de edificaciones (las que se detallaban en la demanda) y se afirmaba por el contrario que, en la finca objeto del retracto, no existían al ser vendida, ninguno de dichos edificios e instalaciones, sino un simple solar. Que la instalación industrial a que se aludía de adverso, estaba ubicada sobre parte de la superficie de 7.857 metros y 75 decímetros cuadrados que en 2 de enero de 1958 adquirió don Juan Pont Isanta ante Notario, destinado a fines de prueba del archivo. Si sobre los 795 metros y 8 decímetros cuadrados que como resto de superficie de la finca 466 del Registro fué adquirido por don José Clotet y hoy era objeto de retracto, no existían edificaciones de ninguna clase, no se concebía cómo la adversa podía considerarla incluida en el artículo primero de la Ley de Arrendamientos Urbanos, porque sin edificación no podía existir vivienda ni local de negocio.

Quinto. Que cuando don Esteban Marsal Novoa en 23 de agosto último, formuló su demanda constaban ya en el Registro de la Propiedad todas las segregaciones que de la finca 466 se habían efectuado, a excepción de la compra de una superficie de 7.857 metros y 75 decímetros cuadrados realizada por don Juan Pont Isanta y sobre cuya superficie, en parte de ella, aparecían levantadas las edificaciones e instalaciones de servicios de carburantes, propias del actor y que ésta explotaba. Las segregaciones realizadas por venta de solares para edificar a don Juan Balaguer Golobat por nota marginal en la finca matriz, y la adquirida por don Juan Pont Isanta, si bien no constaba inscrita, aparecía mencionada en el propio Registro, precisamente a; anotarse la segregación de la parcela o solar vendido a don Juan Balaguer Golobat. Por otra parte era público y notorio la confabulación entre los señores Esteban Marsal Novoa y Juan Pont Isanta; que aquél tuvo una directa intervención en el otorgamiento del contrato entre éste y don

José María Guitart Salvadó para adquirir la superficie de terreno en la que existían emplazados sus edificios y servicios de carburantes, contrato que para no obstaculizar la acción de retracto, el señor Pont aún no había inscrito.

Sexto. Que de lo expuesto se desprendía que el actor no era arrendatario de la finca o resto de finca a que se contraía la acción de retracto, pues de los documentos 1 y 2 del mismo unidos a la demanda, se veía:

a) Que mediante contrato de 16 de julio de 1945 (pacto primero) se le arrendó «el patio» de la finca número 466 del Registro en donde se hallaba instalado el poste de gasolina, delimitado, por una valla de madera, el garaje taller, el despacho y «la casa de labranza» y

b) Por contrato de 4 de junio de 1946 (pacto primero) «todo aquel resto de finca perteneciente a la heredad «Tria de Safont» o «Toca del Sueño» (la número 468 del Registro) no delimitada previamente en el anterior contrato y «salvo» naturalmente, las porciones de finca pertenecientes a los arriendos de don Isidro Pont y don Guillermo Weber». Tal era la extensión del arrendamiento del trayente y cabía estimar que así lo reconocía el mismo, aportando tales documentos. Pues bien, de tales títulos se desprendía que no se arrendó a don Esteban Marsal la totalidad de la finca, por cuanto quedaron exceptuados del arriendo las porciones alquiladas a don Isidro Pont y a don Guillermo Weber; y de ello se desprendía o que dichos arriendos estaban vigentes, en cuyo caso don Esteban Marsal no era arrendatario único, o no continuaban vigentes al ser adquirida la finca por su representado, en cuyo caso tampoco el señor Marsal podría atribuirse la posesión arrendaticia total de toda la finca, porque las porciones de tales arriendos, al resolverse los contratos, se habrían reintegrado a la posesión del propietario vendedor; y en ambos supuestos la acción de retracto no podría prosperar; insistiendo en que el señor Marsal nunca había sido arrendatario de la total superficie de 795 y medio metros cuadrados, pues su arriendo sólo era extensivo (en lo que se refería a lo comprado por el señor Clotet) al patio o solar ya citados que delimitaba la parcela letra C en la escritura de compraventa y en el plano unido a ella; pero la superficie de 266 metros y 74 decímetros cuadrados, asimismo integrantes de la propia finca 466 al ser comprada por su mandante y que formando figura de triángulo formaba detrás (identificada con la letra B en la propia escritura) nunca había sido poseída a título arrendaticio por el señor Marsal, sino por don José Pont Isanta—sucesor de don Isidro Pont—, que siguió siendo hasta el 2 de enero de 1958 en que al comprar don José María Guitart Salvadó una superficie de 7.857 metros y 75 decímetros cuadrados de la finca, 466 del Registro, en la propia escritura resolvió dicho arriendo, como así aparecía de la cláusula sexta de tal instrumento público; razón que destruía las alegaciones del hecho sexto de la demanda de que el trayente fuese el único arrendatario de «toda» la finca que pretendía retraer.

Séptimo. Que el actor aludía en el propio hecho sexto a que su arrendamiento databa (primero su padre y después él) desde 1919; pero se omittía el historial, que esta parte demandada consignaba con todo detalle en forma extensa, así como analizando la escritura pública otorgada ante Notario el 19 de abril de 1919, sobre el arrendamiento concertado entre la propietaria entonces, doña Ana Salvadó y don Ignacio Marsal Solá, que aportaba como documento número dos, donde se describe la finca, se fija en veinte años el plazo de la locación y se consigna que no fue objeto de arriendo toda la finca, por quedar

exceptuado un campo situado a un nivel más bajo que los demás terrenos, ubicado en el extremo inferior de la finca (cláusula D); que quedó facultado el arrendatario para edificar en la finca arrendada; que si el arrendamiento perduraba los veinte años estipulados, el arrendatario al abandonar la finca, podría desmontar las obras y construcciones que hubiera realizado a sus costas y llevarse los materiales que pudieran extraerse sin menoscabo de la finca arrendada, y que los edificios que construyera el arrendatario quedarían especialmente afectos a las responsabilidades a que hubiere lugar, caso de incumplimiento contractual (cláusulas B e I). Que don Ignacio Marsal Solé hizo uso de la facultad para edificar sobre la finca en cuestión, construyendo un cubierto provisional para instalar en él su industria de aserrar madera y una casa en la que empujó una báscula para el pesaje de carrañas; todo conforme al plano presentado al Ayuntamiento en 10 de septiembre de 1917 (documentos tres y cuatro). Que en 1931 edificó un cubierto provisional —otro—, instalando un surtidor de gasolina, así como para destinarlo a taller garaje y abrió un portal en la pared de cerca, conforme a los planos e instancias al Ayuntamiento, que unía por copias con los números cinco, seis y siete. Que el plazo de veinte años fué prorrogado, y en 1 de marzo de 1940, entre Juan Guitart Santasusana, usufructuario de doña Ana Salvadó y don Ignacio Marsal Solé, se suscribió contrato que esta parte no podía presentar por no obrar en su poder, estipulando la prórroga hasta el 28 de febrero de 1945, fecha en que el arrendatario se comprometía a dejar libre la finca. Que en 23 de febrero de 1945 don José María Guitart Salvadó y don Esteban Marsal Novoa convinieron con respecto a la finca de autos un precontrato, en el que, recogiendo lo expuesto en el anterior apartado, hicieron constar que «durante el plazo de vigencia del calendario contrato habían fallecido arrendador y arrendatario, sucediéndoles los actuales contratantes, quienes, estimando sus respectivos derechos y conveniencias, y teniendo en cuenta, que la inminencia del vencimiento» dificultaba la definitiva resolución de sus proyectos, habían resuelto puntualizar a través del presente contrato lo inicialmente pactado entre los mismos, a reserva de formalizarlo más adelante y siempre dentro del año en curso. En consecuencia, pactaron y convinieron lo siguiente: Primero. Don José María Guitart, en su calidad de propietario de la finca, cede en arriendo a don Esteban Marsal Novoa el patio en donde había instalado el poste de gasolina, garaje y taller, despacho y local vivienda por el término de diez años y precio de 11.000 pesetas cada año, pagaderas por anticipado y a partir del día primero de marzo próximo. Sexto. Dentro del período de tres meses, o más tardar dentro del año en curso, el señor Guitart formalizará a favor del señor Marsal el correspondiente contrato público o privado, a elección de este último, bajo las bases fundamentales previstas en la primera cláusula de este documento y con los demás pactos en uso y costumbre, para las que serán pautas las previstas en los precedentes contratos de arrendamiento otorgados sobre la propia finca. Que con toda seguridad, el contrato a formalizar fué el de 17 de julio de 1945, aportado con la demanda como fundamento del retracto; uniendo con el número ocho el precontrato citado. Que el hoy retrayente, como continuador en el arriendo de su padre y en sus negocios, había continuado construyendo cuanto le había sido conveniente o preciso para sus fines, entre ellas las que detallaba esta parte y constaban en el Ayuntamiento, cuyos archivos se designaba (documentos nueve y diez). Que por todo lo expuesto, lo arrendado fué un local de negocio; una finca, llámesele

mística o solar, completamente desprovista de edificaciones, pues la que había habido habían sido por los arrendatarios y a sus costas, quienes se reservaron su propiedad. Además tales construcciones no aparecían levantadas en el perímetro de seiscientos metros y ocho decímetros cuadrados, resto de la finca cuatrocientos sesenta y seis del Registro, como ya se había razonado antes.

Octavo. En este hecho de la contestación que se titula «Con sus propios actos coetáneos y posteriores a la celebración de los contratos de arrendamiento, los otorgantes han reconocido que no lo implicaban de local de negocio», la parte razona desde un punto de vista de Derecho en torno al enunciado del epígrafe.

Noveno. Que del hecho séptimo de la demanda negaba que don Esteban Marsal Novoa estuviese legitimado para accionar de retracto. Del hecho octavo, si bien admitía que su principal, señor Clotet, adquirió un resto de la finca cuatrocientos sesenta y seis del Registro enmarcada en los linderos con las parcelas B y C de la escritura de compraventa y plano adjunto, negaba que pudiese ser obligado al retracto pretendido; así como también que hubiese temeridad por parte de su representante, como se había razonado en los hechos precedentes, y, por el contrario, quien así obraba era la parte actora. Y finalmente que de los hechos 1.º al 6.º del escrito inicial negaba todo cuanto se opusiere a los términos de esta contestación. Invocó los fundamentos legales que estimó de aplicación y suplicó se dictara sentencia desestimando la acción de retracto ejercitada por don Esteban Marsal Novoa contra don José Clotet Firmat, absolviendo libremente a éste de aquélla e imponiendo al demandante las costas del juicio. Y acompañó los documentos suficientemente relacionados en los hechos

RESULTANDO que recibido el juicio a prueba se practicaron las que, propuestas por las partes, fueron declaradas pertinentes, mandándose unir las mismas a los autos y celebrándose ante el Juzgado la vista prevenida por la Ley:

RESULTANDO que con fecha 1 de diciembre de 1958 el Juez de Primera Instancia de Manresa dictó sentencia por la que, desestimando la demanda formulada por don Esteban Marsal Novoa contra don José Clotet Firmat, sobre retracto arrendatario, absolvió a éste de la demanda formulada por aquél, sin expresa condena de costas;

RESULTANDO que apelada dicha resolución por la representación de la parte demandante y tramitada en forma la alzada, en 4 de noviembre de 1959 la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona dictó sentencia por la que, revocando la apelada, y estimando en parte la demanda formulada por don Esteban Marsal Novoa, declaró haber lugar al retracto solicitado por el actor, respecto de la finca descrita bajo la letra C) del hecho tercero de la demanda, obligando al demandado don José Clotet Firmat a otorgar a favor de aquél la correspondiente escritura de venta de la referida finca, mediante el reembolso de la cantidad de doscientas cuarenta y nueve docientas cincuenta y nueve pesetas y treinta y cuatro céntimos y lo que pudiese resultar de los gastos a que se refería el artículo 1.518 del Código civil, a fijar en período de ejecución de sentencia, bajo apercibimiento de otorgarse la escritura de oficio y a costa del demandado, mandando asimismo al demandante a estar y pasar por lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, haciéndose constar la prohibición de enajenar establecido en dicho artículo en la escritura de retroventa, para que tuviera la prohibición vertencia en el Registro de la Propiedad; absolviendo al demandado de las demás pretensiones de la demanda,

todo sin especial pronunciamiento respecto a las costas de ambas instancias:

RESULTANDO que, sin consignación de depósito, por no ser conforme de toda concurrencia a ambas sentencias, el Procurador don Paulino Monsalve Flores, a nombre de don José Clotet Firmat, interpuso recurso de injusticia notoria, como comprendido en la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, alegando sustancialmente en su apoyo las siguientes:

Causa primera.—Amparada en la citada causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por infracción, por, interpretación, errónea y aplicación indebida, del artículo primero de la propia Ley especial, y también por el concepto de aplicación indebida, de los artículos 47 y 48 de la citada Ley. Por violación infringe la sentencia la doctrina legal que se citara. Presupuesto indispensable para la viabilidad del retracto al amparo de los artículos 47 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, es arrendamiento de los regulados por la misma. El artículo primero fija el ámbito objetivo de la misma y el precepto es de carácter general. Para que un contrato de arrendamiento quede comprendido en esta Ordenación legal, es absolutamente necesario que pueda ser incluido en el artículo primero; y la inclusión de un contrato en este artículo primero exige, como requisito a la par mínimo y genérico el de que esté en presencia de una edificación habitable. Tal ha de ser el objeto material del contrato. Su ausencia sitúa al arrendamiento fuera del ámbito de la Ley. En el caso actual, ejercitada la acción de retracto por don Esteban Marsal Novoa, arrendatario de una parte de la finca adquirida por el recurrente el 26 de marzo de 1958, ofuso éste como primera excepción, la de que la finca no era, ni podía ser, objeto de un contrato regulado por la Ley especial, pues faltaba la edificación habitable para encuadrarlo en el ámbito de sus normas; en la escritura de compraventa citada a los folios 28 y siguientes de los autos se describe así la finca vendida objeto del retracto: «Resto de un campo regadio, sito en el término de esta ciudad y partido de Iria, conocido por «La Toca del Sueño» o de San Francisco, con una casa de labranza, de cabida después de varias segregaciones, 795 metros, 8 decímetros cuadrados, lindante...». En la propia escritura se procede a la división de aquella finca como sigue:

«División material.—El resto de la finca que se ha descrito anteriormente, se divide en dos parcelas, sita por tanto en el término y partida indicados, cuya inscripción separada se solicita, y que con sus actuales linderos se describe así:

B) Solar edificable de superficie 5.578 palmas cuadradas, 29 centésimas de palmo, que equivalen a 210 metros cuadrados con 74 decímetros cuadrados; lindante al Norte, con porción segregada y vendida a don Antonio Ripoll Clotet; al Este y Sur, mediante una línea recta, con otra finca del propio señor Guitart Salvadó, y al Oeste con terrenos de hilados y tejidos Roca.

C) Solar edificable y parte vital, de superficie 15.467 palmas cuadradas con 48 centésimas de palmo, equivalente a 584 metros cuadrados con 34 decímetros; que linda al Norte, con porción segregada y vendida a don Antonio Ripoll Clotet; al Este, con porción segregada y vendida a don Juan Font y Santa; al Sur, con arrendamiento del Caudillo, y al Oeste, con la otra finca del propio señor Guitart Salvadó, que se ha descrito anteriormente como A). En el hecho primero de la demanda se describe la finca en su conjunto, es decir, tal y como existía al otorgarse la escritura de compraventa; y en el hecho tercero se describen las dos parcelas en que se divide en la misma escritura la finca en cuestión. La sentencia del Juzgado desestima la demanda además de por no existir un solo contrato de

arrendamiento, por no haber ninguna edificación habitable en la finca adquirida por el demandado, como se razona en su segundo considerando, y que perfectamente sintetizado es el tema del presente motivo. La sentencia recurrida recoge en su primer considerando algunos antecedentes de hecho que han quedado probados en el pleito y en el inciso sexto de este considerando se afirma lo siguiente:

La parcela C) se identifica sobre el terreno como integrante en unión de más superficie, del patio que lleva en arriendo el señor Marsal desde el 23 de febrero de 1945, ratificado en 16 de julio de igual año, y la B) con una porción cedida en precario, sin que aparezca demostrada la posesión arrendaticia del actor sobre esta última finca. Es, pues, la finca objeto del retracto, una parte, sólo una parte, del patio que llevó en arrendamiento el actor. Añade el considerando segundo, con una indudable proyección en el fallo, lo que el recurrente copia sobre la voluntad de los contratantes. Olvida la sentencia recurrida al razonar así, que ni la voluntad de los interesados en orden al destino que haya de darse a una finca, ni el lugar del emplazamiento de la misma, son elementos suficientes para que, por sí solos, determinen la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos a un contrato de arrendamiento. El requisito previo e indispensable, según se ha dicho, es que el contrato recaiga sobre edificaciones habitables. Si falta la edificación habitable cualesquiera que sea el lugar de emplazamiento de la finca y su destino, la relación arrendaticia será extraña a la legislación especial. Esto ocurre precisamente en el presente caso: la sentencia recurrida no afirma, ni podía hacerlo, dados los claros términos del contrato de compraventa de 27 de marzo de 1958, que la finca objeto del retracto contenga edificaciones habitables. A falta de este requisito se fija en otros elementos —voluntad de los interesados en orden al destino de la finca y emplazamiento de ésta— insuficientes por sí solos para hacer tal calificación; de ahí que resulta infringido el artículo primero de la Ley Arrendaticia en relación con la doctrina legal expuesta y como consecuencia se hallan aplicados indebidamente los artículos 47 y 48 de la citada Ley sobre retracto arrendaticio. No se opone a lo alegado el hecho de que en superficie del patio arrendado, no adquirida por el demandado y si por terceras personas, existan algunas construcciones auxiliares, pues, aparte de que tal superficie no ha sido objeto del contrato de compraventa ni lo es del retracto, dichas construcciones tienen un carácter auxiliar o accesorio, y han sido levantadas en la finca arrendada por el arrendatario o su causante, según se desprende inequívocamente de los diversos contratos de arrendamiento de que ha sido objeto, que se reseñan en el considerando primero de la sentencia. Y así resulta además con toda claridad del considerando segundo, donde se dice que «el patio de que forma parte toda la parcela C) fué arrendado por desarrollar la industria del garaje con sus accesorios, creada por el anterior arrendatario y causahabiente del actual». Cita esta que no sólo resulta de los contratos a que ha estado sujeta la finca desde el año 1918, sino que aparece confirmada en el documento del folio 149 de los autos, en el que constan todas las edificaciones como levantadas por el arrendatario causante del actor, y por esto, edificaciones que como se ha dicho, están emplazadas fuera de la superficie objeto del retracto.

Causa segunda.—Amparada en la causa tercera del citado artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por infracción, por violación, consecuencia de su no aplicación, de su artículo tercero, inciso primero, de dicha Ley. En este motivo, naturalmente subsidiario respecto del anterior, se llegará a la misma conclusión de improcedencia de la acción de retracto. En la sentencia recurrida, como

se ha visto, se recogen como antecedentes de hecho los diversos contratos de arrendamiento, sin solución de continuidad a que ha estado sujeta la finca arrendada, parte de la cual es objeto del retracto. La relación arrendaticia se inicia a virtud de contrato verbal en el año 1918, siendo arrendadora la propietaria doña Ana Salvadó Buró y don Ignacio Marsal y Solé arrendatario, contrato que se eleva a escritura pública entre las mismas partes en 19 de abril de 1919 y en el que se pacta la posibilidad de que el arrendatario realice a su coste obras en la finca arrendada, las cuales serán de su propiedad, pudiendo retirar los materiales al finalizar el arriendo. Las obras que el arrendatario realice, no pasarán a ser propiedad de la arrendadora, a menos que durante un plazo de treinta días, a contar desde que cese el arrendamiento, no sean retirados los materiales por el arrendatario (apartado b) del contrato. Al fallecimiento de la arrendadora, su viudo don Juan Guitart Santasusana, usufructuario universal de los bienes de su esposa, en 1 de marzo de 1940, pactó nuevo arrendamiento sobre la misma finca y en favor del mismo arrendatario del contrato de 1918. Este contrato de 1940, según recoge la sentencia recurrida, fué prórroga y novación del otorgado el 19 de abril de 1919. Hasta entonces, no hubo, pues, cese en el contrato de 1919. Durante la vigencia de la relación arrendaticia pactada en 1940, fallecieron arrendador y arrendatario, y sus sucesores, según recoge la sentencia recurrida, los actuales contratantes, estimando ponderadamente sus respectivos derechos y conveniencias y teniendo en cuenta que la inminencia del vencimiento dificultaba definitiva resolución de su proyecto, resolvieron puntualizar lo pactado entre ellos en un documento privado otorgado en 23 de febrero de 1945; es decir, cinco días antes del vencimiento del contrato de 1940. Sugirieron así el precontrato —así calificado por las partes— unido al folio 51 de los autos, pactado por don José María Guitart Salvadó, como arrendador, y don Esteban Marsal Novoa, el actual demandante, como arrendatario, de cuyo precontrato derivan los pactos arrendaticios suscritos por las mismas partes en 16 de julio de 1945 y 4 de junio de 1946, vigentes en la actualidad. Pues bien, de los antecedentes expuestos —todos ellos recogidos por la sentencia recurrida— resulta que la total superficie arrendada a don Ignacio Marsal en 1918, ha continuado siendo objeto de posesión arrendaticia sin interrupción a virtud de los diversos contratos, hasta la actualidad, en que la ocupa el demandante, causahabiente del primitivo arrendatario. De ello se infiere que si para resolver el actual problema de retracto se tienen en cuenta esos antecedentes, no procede tal acción, pues las construcciones auxiliares de que está dotada la total superficie arrendada (no la parte objeto de retracto que no tiene más construcción que un ligero cobertizo) no pertenece al arrendador y si al arrendatario, y, por tanto, no pudieron ser objeto de tales edificaciones de los contratos vigentes. Este es el tema tratado en el motivo anterior; falta de edificaciones habitables en la superficie arrendada, tanto contemplada en su totalidad —pues no son del arrendador ni han sido levantadas por él— cuanto si se observa tan sólo la parte que es objeto del retracto, que carece en absoluto de ella. Ahora bien, si se contempla el problema como parece hacer la sentencia recurrida, con independencia de tales antecedentes, y fijándose tan sólo en los contratos vigentes de 16 de julio de 1945 y 4 de junio de 1946, entonces la solución será la misma, pero por distinta razón: la inaplicación al caso de la Ley de Arrendamientos Urbanos vendrá determinada por lo dispuesto en el inciso primero de su artículo tercero. En efecto, en este precepto, reproducción del artículo cuarto de la Ley anterior, se excluyen del

ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, los arrendamientos de industria o negocio de la clase que fueren, los cuales se registrarán por lo pactado y por lo dispuesto en la Legislación Civil. Las sentencias de 25 de abril de 1951, 24 de mayo de 1952 y 13 de enero y 16 de marzo de 1953, interpretando el precepto, señalan los contratos sujetos y no sujetos a la Ley especial. En el presente caso, contemplados aisladamente los contratos de 1945 y 1946, ya aludidos, se llega a una de estas dos conclusiones: o el objeto de tales arrendamientos en el patio —exclusivamente al patio— en el que se hallan instalados el poste de gasolina, garaje, taller y demás elementos de la explotación industrial, sin que estos elementos sean de objeto del arrendamiento, en cuyo caso nos encontramos al margen de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por falta de edificaciones habitables; o por el contrario, se estima como objeto del contrato, además de la superficie del patio, los restantes elementos en ella instalados, en cuyo supuesto, y dado que tales elementos forman un todo organizado en estado de funcionamiento para la realización de una finalidad productiva, nos encontramos con un arrendamiento de industria, excluido por el artículo tercero de la Ley de Arrendamientos Urbanos de su ámbito de aplicación. La sentencia recurrida afirma en su segundo considerando, base fundamental del fallo, que «el patio de que forma parte toda la parcela C) fué arrendado para desarrollar la industria de garaje con sus accesorios creada por el anterior arrendatario y causahabiente del actual». En tales circunstancias, si la sentencia afirma, como lo hace, que la finalidad del contrato era desarrollar una industria «ya creada», es obvio que no son de aplicación al caso las normas de la legislación especial, por estar excluidos tales contratos del régimen especial, por el artículo tercero, inciso primero, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que al no aplicarse por la sentencia recurrida, ha resultado infringido por el concepto de violación.

Causa tercera.—Amparada en la causa tercera del mismo artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por infracción por interpretación errónea y aplicación indebida, de los artículos 47 y 48 de la propia Ley, en relación con el artículo 1.521 del Código Civil, y por violación de la doctrina de las sentencias que se citan. En el supuesto de que se estimase aplicable la Ley de Arrendamientos Urbanos al contrato cuestionado y con base en el cual ejercite su acción de retracto el actor, por los artículos 47 y 48, la sentencia recurrida, al hacer aplicación de tales preceptos, sin concurrir requisitos de inexcusable observancia, incide en las infracciones denunciadas en el epígrafe. Cita el recurso el primer considerando de la sentencia de 7 de marzo de 1958. Los dos requisitos que conforme a esta sentencia han de darse para la viabilidad del retracto arrendaticio —coincidencia entre la finca arrendada y la que es objeto del retracto y cualidad del arrendatario único en el retrayente si se enajena la finca en su totalidad— faltan en el presente caso, por cuanto: A) La diferencia entre la finca retraída y la que es objeto de los contratos de arrendamiento del actor, se produce en un doble aspecto: de una parte, la finca retraída es sólo parte integrante de la finca arrendada. Así lo afirma la sentencia recurrida en su segundo considerando y lo declara también expresamente el actor en el hecho sexto de su demanda. De otra parte, la finca objeto de la acción de retracto, la finca vendida al recurrente, tiene una superficie, no comprendida en la parcela B) que no lleva en arrendamiento la retrayente. La sentencia recurrida salva el obstáculo que este exceso de superficie suponía, denegando el retracto de la finca integrante de la parcela B) y da lugar a que se retraiga la parcela C), que

si formaba parte de la finca arrendada. Este criterio supo introducir importantes modificaciones en el contrato de compraventa del que nace el derecho de retracto que son contrarios a la esencia de esta institución, definida por el artículo 1.521 del Código civil. De ahí que el propio actor, en su demanda, pretendiera retraer la finca adquirida por el recurrente en su totalidad; es decir, la parcela B y la parcela C, que hasta el momento de la compraventa formaban una sola finca y de toda ella se titulaba arrendatario—único arrendatario—el actor. La prueba demostró que sobre una parte de dicha finca, pese a lo alegado por el actor, no se extendía su derecho arrendaticio—toda la superficie de la parcela B—, por cuya sola razón debió desestimarse la demanda según enseña la jurisprudencia que viene interpretando los artículos 47 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. El objeto del derecho real de adquisición ha de coincidir con el objeto del derecho personal de arrendamiento. La facultad de retraer asiste al arrendatario según la sentencia de 13 de junio de 1956, cuando entre la cosa arrendada y la comprada se da la más perfecta identidad por ser uno y el mismo el objeto de ambos contratos. Este criterio se mantiene ya en la sentencia de 11 de junio de 1948.

Seguidamente cita y comenta el recurso las sentencias de 30 de diciembre de 1955, 14 de febrero de 1956, 6 de junio de 1959, 7 de marzo de igual año, 11 de febrero de 1956, 5 de noviembre y 3 de octubre de 1955, sobre los casos en que no procede el derecho de adquisición del arrendatario, cuando el arrendamiento comprende sólo una parte del inmueble.

B) El actor, comprendiendo la necesidad de dar cumplimiento al requisito de no ser arrendatario único de la finca, afirma reiteradamente en su demanda ser único arrendatario de la finca a que el retracto se contraía. Así aparece del hecho sexto de su demanda. Y este importante extremo quedó desvirtuado en la fase aprobatoria. Esta fue otra razón por la que el Juzgado de instancia desestimó la demanda. En la propia sentencia de la Audiencia se reconoce que el retrayente no es arrendatario único de la totalidad de la finca. Reproduce en su primer considerando la cláusula segunda del contrato de 16 de julio de 1945, en la que expresamente se excluye del arrendatario una parte de la finca; y se afirma al final de ese mismo considerando, con relación a la parcela B), parte de la finca objeto del retracto como «único arrendatario», estima en parte la acción de retracto, conculcando los artículos 47, párrafo segundo, y 48 de la Ley especial y la doctrina legal que los interpreta. A continuación cita y comenta el recurrente la doctrina de las sentencias de 14 y 6 de febrero de 1956, 14 de enero y 17 de mayo de 1955 y 14 de octubre de 1959, en torno a que el retracto no puede extenderse a más de lo que sea derecho de ocupación a título de arrendamiento. De todo ello se infiere que al no coincidir en el caso de autos la finca arrendada con aquella sobre la que se ejerció el retracto y al no ostentar el retrayente la cualidad de arrendatario único de la finca, la sentencia recurrida incide en las infracciones denunciadas en el epígrafe y de la doctrina legal con que reiteradamente vienen siendo interpretados los preceptos citados:

RESULTANDO que conferido traslado al Procurador don Bernardo Feijoo Montes, a nombre del demandante y recurrido don Esteban Marsal Novos, lo evacuó por medio del correspondiente escrito impugnando el recurso; y la Sala declaró conculcos los autos para sentencia, previa formación de nota.

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Eduardo Ruiz Carrillo:

CONSIDERANDO que por manifestarse en un mismo instrumento notarial la venta por precios distintos de tres fincas diferentes, no se priva a cada una de ellas de ser objeto de un contrato diverso, autónomo e independiente de los que tienen por objeto las otras dos con sus respectivos y peculiares precios y, por consiguiente, la con propio precio de la parcela que el contrato individualiza con la letra C y el Registro de la Propiedad, después de numerosas segregaciones realizadas por voluntad del arrendador, con el número 456, lo fué sobre unos elementos objetivos, cosa y precio, que la distinguen y hacen inconfundible con cualquier otra:

CONSIDERANDO que el contrato de arrendamiento documentado en las cédulas de 13 de julio de 1945 y de 4 de junio de 1946 único que actualmente y desde las expresadas fechas vincula a los litigantes, que tiene por objeto «...el patio de dicha finca, en donde se halla instalado el poste de gasolina, delimitado por una valla de madera, el garaje-taller anejo, el despacho y la casa de labranza...»; es decir, un inmueble artificial en cuanto creado por la industria o arte del hombre, no puede calificarse en contemplación a lo dispuesto en el artículo primero y párrafo primero del artículo tercero de la vigente Ley de arrendamiento de edificaciones urbanas, cuya infracción se denuncia, arrendamiento de predio rústico o de solar, que, por objeto, no pueden tener más que un inmueble predominantemente natural; ni de negocio o industria, imposible porque los a que sirve de sede el local que el fallo impugnado declara con acierto, local de negocio, no los ha instalado el arrendador-vendedor, ni del patrimonio de él han formado nunca parte, y sabido es que nadie puede dar lo que no tiene:

CONSIDERANDO que el comprador de una finca individualmente determinada en el contrato y en el Registro de la Propiedad, a quien se le notificó en el mismo documento en el que tal convención se consignó, que la totalidad de ella el vendedor la tiene arrendada a un tercero, no puede negar a este arrendatario único de todo el inmueble vendido, el ejercicio del derecho de retracto arrendaticio que le conceden los artículos 47 y 48 de la mencionada disposición locativa en relación con el 1.521 del Código Civil, que también se denuncian como infringidos y que la sentencia recurrida acata debidamente y rectamente aplica al dar lugar, basada en ellos, al pedido retracto del arrendatario único de todo el inmueble vendido, que no enerva el que no sea éste, el único que a dicho título usa, sino que en arrendamiento lleva, además, otros que no son objeto de la mencionada venta, se hallan contiguos o distantes y pertenezcan a distintos dueños o al mismo, y en este caso estén formados, o no lo estén, por porciones segregadas de otro mayor propio del arrendador-vendedor.

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto a nombre de don José Clotet Firmat contra la sentencia pronunciada por la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona con fecha 4 de noviembre de 1959, en los autos de que este recurso dimana; condenamos a dicho recurrente al pago de las costas causadas en este Tribunal Supremo, y libérese a la expresada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos de primera instancia y rollo de Sala de la indicada Audiencia que remitió.

Así, por esta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la «Colección Legislativa», pasándose las copias necesarias al efecto, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.—Luis Vacas.—Francisco Arias.—Eduardo Ruiz.—Bernabé A. Pérez Jiménez.—Baltasar Ruil. (Rubricados).

Publicación.—Leida y publicada fué

la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Eduardo Ruiz Carrillo, Magistrado de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo. Ponente en estos autos, celebrando audiencia pública la misma en el día de su fecha, de que certifico.—Ramón Morales. (Rubricado.)

En la villa de Madrid a 1 de marzo de 1961; en el recurso de revisión interpuesto contra la sentencia que con fecha 27 de septiembre de 1954 dictó el Juez de Primera Instancia de Santiago de Compostela, por doña Filomena Rodríguez Fontao, viuda, industrial, y su hijo don José Argiz Rodríguez, soltero, estudiante, mayores de edad y vecinos de Santiago, en autos seguidos a instancia de doña Ascensión González Canabal, mayor de edad, sus labores, asistida de su esposo y de igual vecindad, sobre resolución de contrato de arrendamiento; estando representada ante esta Sala la parte recurrente por el Procurador don Baldomero Isorna Casal, y dirigida por el Letrado don Manuel Rodríguez Gayoso, y la recurrida por el Procurador don Ramón Galán Calvillo y el Letrado don José García Calvelo:

RESULTANDO que por el Procurador don Baldomero Isorna Casal, en nombre de doña Filomena Fontao y don José Argiz Rodríguez, y mediante escrito de fecha 20 de junio de 1956, se dedujo recurso de revisión contra la sentencia que con fecha 27 de septiembre de 1954, dictó el Juzgado de Primera Instancia de Santiago de Compostela, en los autos incidentales sustanciados ante el mismo, a instancia de doña Ascensión González Canabal, asistida de su esposo, y en virtud de cuya sentencia se declaró resuelto el contrato de arrendamiento de la casa número 7 de la calle del Castro de la citada ciudad, condenando a los inquilinos demandados, aquí recurrentes, a que así lo reconociesen. Dice el recurrente que en méritos a que después de adquirir firmeza dicha sentencia se recobraron documentos de influencia decisiva en el pleito que fueron mantenidos en secreto por obra de la parte en cuyo favor se dictó y que además ponen de manifiesto que ha sido ganada injustamente en virtud de maquinación fraudulenta, presupuestos ambos que de consumo o singularmente son suficientes para dar lugar a la resolución de la referencia sentencia, por lo que a este efecto se basó en los siguientes hechos:

Primero. Que con independencia de lo traído al proceso originario de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Santiago de Compostela el día 28 de abril de 1944, doña Ascensión González Canabal y doña Caprisa Irene Barros Romero formalizaron un contrato privado documento número tres) en el cual doña Ascensión se declara dueña de la mitad de la casa número 7 de la calle del Castro de la citada ciudad, proindivisa con la otra mitad de doña Caprisa Irene, y estipulan ambas señoras que doña Caprisa Irene Barros, en lo sucesivo, cobre y perciba todos los alquileres y demás beneficios que pueda producir la mitad de la referida casa número 7 de la calle del Castro; que hasta la fecha del recurso y sin interrupción alguna ha venido percibiendo y cobrando los alquileres doña Caprisa Irene Barros que le abonan en su totalidad los recurrentes, entregándoles firmados por ella los recibos correspondientes a cada mes; que doña Caprisa Irene Barros y doña Ascensión González Canabal vienen liquidando sus cuentas referentes a sus particiones respectivas por mitad de los alquileres de la casa en cuestión hasta marzo de 1956, sin alterar en nada la situación constituida en 28 de abril de 1944; que por sí esto fuera poco, el 30 de enero de 1954 doña Ascensión González Canabal y doña Caprisa Irene Barros Romero, formalizaron

por escrito un contrato privado en el que las partes afirman y ratifican el contenido del documento anterior de 26 de abril de 1944; que por obra de la parte adversa se mantuvieron en secreto la existencia y contenido de los contratos de 28 de abril de 1944 y 30 de enero de 1954, hasta el 22 de marzo de 1956 que se presentan a liquidación del impuesto de Derechos reales y, posteriormente, el día 5 de abril siguiente los conoce y obtiene la parte recurrente, según consta en la diligencia notarial recogida en el documento número 41.

Segundo. Que con fines tortuosos se falsea la realidad descrita en el número anterior fingiendo ante el Notario del Colegio de La Coruña don José María Álvarez Martín Tajadriz un contrato sobre la mitad proindivisa de la casa sita en la calle del Castro, número 7, adjudicada a doña Caprisa Irene Barros por su participación ganancial con su finado esposo, don Manuel Canabal Nodar, y esta señora vende su mitad de la proindivisa indicada a doña Ascensión González Canabal, según escritura pública otorgada el día 29 de abril de 1944, cuyas estipulaciones son de signo contrario a las establecidas por las mismas contratantes el día anterior en el contrato privado de 28 de abril del mismo año. Que la partición verificada el 27 de diciembre de 1943, que fue elevada a instrumento público el 28 de diciembre de 1951, así como la venta simulada de 29 de abril de 1944 debió despertar desconfianza sobre la eficacia del contrato privado de 28 de abril de 1944, y las mismas partes ratifican su contenido en igual forma privada, el 30 de enero de 1954.

Tercero. Que en la controversia judicial planteada por doña Ascensión González Canabal, intervenida de su esposo, don Maximino Fernández Cordesía, se titula dueña en pleno dominio de la totalidad de la casa número 7 de la calle del Castro, de la ciudad de Santiago de Compostela, teniendo la posesión real de dicha finca a título de dueña en pleno dominio, según los términos de la demanda determinante de la posición procesal que ostentó hasta llegar a la sentencia de 27 de septiembre de 1954.

Cuarto. Que los recurrentes en litis-contestatio negaron el hecho reseñado en la demanda y tacharon de simulados e ineficaces los documentos acompañados a la demanda a los efectos de justificación del pretendido pleno dominio de la accionante, oponiendo excepciones de falta de acción y legitimación activa; no obstante lo cual y expresamente apoyada en la fuerza probatoria de la escritura de compraventa de 29 de abril de 1944, se acepta en la sentencia como justificado el carácter y personalidad de la actora.

Quinto. Que la sentencia pronunciada por el Juzgado de Primera Instancia de Santiago de Compostela el día 27 de septiembre de 1954, es firme, por cuanto el recurso de apelación que se ha interpuesto en su día, ha sido declarado desierto porque la parte adversa, faltando a la verdad de que no había percibido las rentas vencidas del local objeto de la litis fundó su oposición en este detalle y la Audiencia de La Coruña declaró firme la sentencia apelada, según auto de fecha 25 de mayo de 1955.

Sexto. Que desde el 27 de septiembre de 1954 hasta la fecha del recurso no han transcurrido cinco años.

Séptimo. Que desde el 22 de marzo de 1956, fecha en la que el recurrente ha tenido el primer indicio de la existencia de los documentos recobrados que justifican este recurso, no han transcurrido tres meses. Invocó a continuación los fundamentos de derecho que estimó aplicables al caso y terminó suplicando se dictase sentencia declarando procedente la revisión de la recurrida, rescindiéndola en su totalidad, mandando devolver los autos al Juzgado de Santiago de Compostela para que usen de su derecho ante él,

según les convinere en el juicio correspondiente:

RESULTANDO que emplazada la demanda compareció en su nombre el Procurador don Ramón Galán Calvillo, quien mediante escrito de fecha 26 de noviembre de 1956, se opuso al recurso, alegando como hechos:

Primero. Que son auténticos los documentos suscritos por doña Caprisa Irene Barros Romero y la demandada con fecha 28 de abril de 1944 y 30 de enero de 1954; que en el primero de los citados documentos, después de reconocerse mutuamente sus otorgantes como propietarios en proindiviso y por partes iguales de la casa número 7 de la calle del Castro, de Santiago de Compostela, se atribuyó a doña Caprisa el derecho a percibir la mitad de su renta y la obligación de contribuir, también por mitad, al levantamiento de sus cargas y gastos; mientras que en el documento de 30 de enero de 1944 se establece y reconoce que la doña Ascensión González Canabal es dueña legítima de la casa número 7 de la calle del Castro de esta ciudad, la mitad por herencia de... y la otra mitad por compra a la otra señora compareciente doña Caprisa Irene Romero Barros; que en el mismo documento de 30 de enero de 1954, se pacta seguidamente una renta vitalicia a favor de doña Caprisa y a cargo de doña Ascensión González Canabal, sin más garantía que la personal de esta señora, y no un usufructo ni carga real alguna sobre la finca, según resulta de los párrafos seguidamente transcritos: «Y la referida doña Ascensión González Canabal, con la intervención que ostenta de su esposo... que se obliga a satisfacer por los días de la vida de doña Caprisa Irene Barros Romero la cantidad de 125 pesetas cada mensualidad vencida, aunque la casa número 7 de la calle del Castro, de esta ciudad este desahucilada o en obras... y para el pago de la referida cantidad... responden la doña Ascensión y su esposo, con todos sus bienes presentes y futuros como ordena el artículo 1.811 del Código Civil»; que así lo entendió el Liquidador del impuesto de Derechos reales que según nota extendida al pie del mismo documento, lo sometió a tributación por el concepto impositivo de «pensiones» (número 48 de la tarifa de dicho impuesto anexa a la Ley de 7 de noviembre de 1947, en lugar del número 24 de la misma, correspondiente a la constitución del Derecho real de usufructo) con cuya calificación se conformó el beneficiario; que no es cierto que los anteriores documentos se hubieran mantenido en secreto, pues ningún motivo había para ello, y más falso, si acaso es que los recurrentes no los hubieran conocido hasta el día 5 de abril de 1956, y que la demandada los hubiera detenido o retenido, pues nunca obraron en su poder; que quien los tenía y quien complacientemente les ha facilitado a los recurrentes, según aparece del acta de requerimiento, fué doña Caprisa Irene Barros; que la verdad es que esta señora fué testigo de los recurrentes en el pleito del que dimana la sentencia recurrida, en donde faltó a la verdad en su obsequio, llegando a atribuirse el usufructo de la finca.

Segundo. Que es cierto que la demandada adquirió de doña Caprisa Irene Barros la propiedad de la mitad que en proindivisión a esta señora correspondía en la casa número 7 de la calle del Castro, en Santiago de Compostela, en virtud de escritura pública autorizada el 29 de abril de 1944, pero con esto no se falsea la realidad de los documentos privados de 28 de abril de 1944; que esa escritura sólo «modifica», no falsea, al documento del día anterior a ella, y la modificación es parcial, pues sólo afecta a la propiedad de la mitad indivisa de la finca y al documento privado de 30 de abril de 1954, ni lo modifica ni lo falsea, porque es anterior a él en casi diez años;

que por el contrario, el documento de 30 de enero de 1954, confirma a la escritura de 29 de abril de 1944, en el reconocimiento de la propiedad plena de la totalidad de la finca a favor de la señora González Canabal, propiedad y posesión que ahora por el recurrente intenta ponerse en tela de juicio.

Tercero. Que es cierto el correlativo de la demanda.

Cuarto. Que también es cierto el de igual número de la demanda, pero es incompleta su exposición; en efecto, la sentencia impugnada por la contraparte deriva la legitimación ad-causam de la demandada, además de la escritura de compraventa de 29 de abril de 1944, del testamento de 21 de julio de 1942; que la misma cuestión que ahora plantean con apoyo en los documentos números 5 al 39 de la demanda, ya fue planteada por los recurrentes en el pleito.

Quinto. Que no es cierto que la demandada miniera al negar tener percibidas las rentas vencidas.

Sexto. Conforme con el de igual número de la demanda.

Séptimo. Que no es cierto que el 22 de marzo sea la fecha en que los recurrentes han tenido el primer indicio de la existencia de los documentos que invocan como fundamentadores de la revisión, ni tampoco el que entonces o después los recobraron. Invocó los fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminó con la súplica de que se dictase sentencia desestimando el recurso, con imposición de costas a los recurrentes:

RESULTANDO que recibido el pleito a prueba se practicaron a instancia de la parte actora los de confesión judicial. A instancia de la parte demandada se practicaron las de confesión judicial de los recurrentes. Se practicaron igualmente, a instancia de la parte demandada, la documental pública y testifical;

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas, el Fiscal, a los efectos del artículo 1.802 de la Ley de Enjuiciamiento civil, dijo: Que como alegó y probó la actora, Ascensión González Canabal, en el juicio cuya sentencia se recurre en revisión era a la sazón dueña de la casa número 7 de la calle del Castro, de Santiago, mitad por herencia de don Manuel Canabal Nodar, y la otra mitad por compra, según escritura autorizada por Notario en 29 de abril de 1944. Como estas escrituras ni han sido declaradas falsas ni nulas, mientras tengan como tienen todo su valor jurídico, no permiten poner en duda la legitimación activa de la que fué actora en el juicio de referencia, que se siguió fundando la resolución del contrato de arrendamiento en la causa siete del artículo 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y es de notar que para nada en absoluto se relacionan con dicho motivo los documentos que ahora se aportan como ignorados con anterioridad, decisivos y origen de supuestas maquinaciones. Claro que la actora formalizó dichos documentos privados con Caprisa Irene Barros Romero —vendedora de media casa en proindivisión con la otra media heredada por la demandante, pero pudo hacerlo, sin menoscabo de su dominio, creando una obligación personal —una pensión vitalicia que no gravaba la propiedad que al contrario confirmaban en 28 de abril de 1944 en la propiedad o dominio de media casa, y en 30 de enero de 1954, en el dominio o propiedad de la casa entera. No se ha justificado pues maquinación alguna, puesto que dichos documentos no los tenía ni guardaba ni conservaba la parte actora que ganó el pleito, sino la Caprisa Irene Barros, a la que como supuesta arrendadora pudieron durante el juicio interpelear los demandados si con ella se hallaban convenidos; la confabulación de ambas —Caprisa y Ascensión— no se ha acreditado en modo alguno. Por otra parte, los consabidos documentos no alteran en lo sustancial y fundamental el

estado jurídico que recogió la sentencia que ahora se recurre, antes al contrario, lo confirman, como antes se hizo notar. En su consecuencia, estima el Ministerio Fiscal, no se da el caso del número primero ni tampoco el del cuarto, ambos del artículo 1.796 de la Ley de Enjuiciamiento civil, y por lo tanto, procede declarar improcedente el recurso.

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

CONSIDERANDO que el presente recurso de revisión amparado en el artículo 1.696 de la Ley de Enjuiciamiento civil se basa en dos extremos esenciales:

Primero. En haberse recobrado los documentos privados de fechas 28 de abril de 1944 y 30 de enero de 1954 que a juicio de los recurrentes demuestran que la actora es dueña solamente de la mitad del inmueble de referencia y al accionar exclusivamente para sí y no en beneficio de la comunidad, no se encuentra activamente legitimada para entaolar el proceso; y

Segundo. En que tales documentos fueron ocultados maliciosamente por la demandante mediante una maquinación fraudulenta, para ganar la sentencia a su favor:

CONSIDERANDO que en cuanto al primer extremo del estudio de los documentos de referencia se desprende que si bien, en el de 1944 las otorgantes declaran que las pertenece en pleno dominio la mitad de la casa a cada una de ellas, lo cierto y positivo es que en el de 1955 reconocen que la propiedad total del inmueble pertenece a la demandante, doña Ascensión González Canabal, por haberla cedido la mitad que pertenecía a doña Caprisia Irene Barros Romero a cambio de la constitución de una renta vitalicia a su favor, sin especificar la fecha de la transmisión, y como quiera que el documento público en que la demandante, apoya su acción es de fecha intermedia entre los dos privados de referencia; claro se está que éstos no tienen el carácter de decisivos, ni contradicen en forma alguna el resultado a que se llegó en la sentencia recurrida; máxime que tales documentos ningún valor tendrían ante la fuerza probatoria de la escritura pública de 29 de abril de 1944, otorgada por las mismas personas que autorizan los documentos privados:

CONSIDERANDO que también procede rechazar el segundo de los extremos anunciados, con sólo tener en cuenta que los documentos privados de referencia no estaban en poder de la demandante, sino de la citada doña Caprisia quien los entregó a ella, en primer requerimiento notarial que se le hizo y que lo mismo pudo tener lugar durante el curso del proceso, que descarta todo ocultación maliciosa o maquinación fraudulenta; sobre todo si se tiene en cuenta, como ya queda antes expuesto, que la presentación u ocultación de los documentos para nada hubieran influido en la resolución, al no alterar los términos en que el debate estaba planteado:

CONSIDERANDO que en ningún caso podría prosperar el presente recurso de revisión ya que dado su carácter de extraordinario, precisaba para ello el que previamente se hubieran agotado los ordinarios, y del estudio de lo actuado se desprende que por omisión imputable a los recurrentes no pudieron ventilarse los de apelación recurrida, al no haber acreditado, como venían obligados, hallarse al corriente en el pago de las rentas vencidas.

FALLAMOS: Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de revisión interpuesto a nombre de doña Filomena Rodríguez Fontao y don José Argiz Rodríguez, contra la sentencia que con fecha 27 de septiembre de 1954 dictó el Juez de Primera Instancia de Santia-

go de Compostela; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas y a la pérdida de la caudal que por razón de depósito ha constituido, a la que se dará el destino que previene la Ley, y librese al referido Juzgado la certificación correspondiente con devolución de los autos originales 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 firmados.

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

Por mi compañero, señor Rey-Stolle.

En la villa de Madrid a 1 de marzo de 1961; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Cartagena y en grado de apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Albacete por doña Candelaria Vivanco Pedrero, asistida de su esposo, sus labores, mayor de edad y vecina de Cartagena, con doña Juana Conesa Manchón, mayor de edad, viuda, sus labores y vecina de Cartagena, por sí y además como representante legal de sus menores hijos doña Concepción, don César y don Juan Francisco Martínez Conesa, sobre resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio; autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto a nombre de la parte actora, representada por el Procurador don José Antonio Morenos y Gramera, y dirigida por el Letrado don Antonio Hernández Gil, habiendo comparecido ante esta Sala la parte demandada y recurrida, representada por el Procurador don Juan Francisco Díaz Garrido y dirigida por el Letrado don Federico Duce:

RESULTANDO que el Procurador don Casto Fernández Martínez, en nombre de doña Candelaria Vivanco Pedrero, y mediante escrito de fecha 21 de noviembre de 1958, que por reparto correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Cartagena se dedujo demanda contra doña Juana Conesa Manchón, por sí y como legal representante de sus hijos doña Concepción, don César y don Juan Francisco Martínez Conesa, sobre resolución de contrato de arrendamiento y cuya demanda basó en los siguientes hechos:

Primero. Que doña Candelaria Vivanco Pedrero es dueña, por justos y legítimos títulos de la finca sita en la calle de San Vicente, de Cartagena, número 14.

Segundo. Que con fecha 1 de junio de 1943, la actora, como arrendadora propietaria, cedió en arrendamiento a don Juan Martínez Conesa, como arrendatario, el cuarto bajo de la casa descrita en el hecho primero de esta demanda, para destinarlo a almacén, por el plazo mensual prorrogable y precio de 900 pesetas anuales pagaderas por mensualidades de 75 pesetas, como se acredita con el escrito original que en la expresada fecha fué extendido y autorizado con la firma de arrendadora y arrendatario y que a este escrito también se acompaña señalándolo como documento número 3.

Tercero. Que con fecha 21 de diciembre de 1954 falleció en Cartagena el arrendatario don Juan Martínez Conesa, en estado de casado con doña Juana Conesa Manchón, dejando de tal unión legal tres hijos llamados Concepción, César y Juan Francisco Martínez Conesa, todos ellos de menor edad.

Cuarto. Que el almacén objeto del arrendamiento a que esta demanda se

refiere, en el momento de ser cedido por la actora en el año 1943, al arrendatario, se componía de dos habitaciones separadas por un tabique, en el que había una puerta que daba acceso desde la primera habitación entrando, a la segunda, y en la parte posterior del bajo, existía también un cierre de cristales que proporcionaba la visibilidad necesaria a la estancia. Que sin comunicar su propósito a la señora propietaria del inmueble y sin interesar de ella la necesaria autorización y cumplimiento de los requisitos legales, por la parte arrendataria se han efectuado en tal local obras que modifican su configuración, tales como destruir el tabique de separación de las dos habitaciones que allí existían de tal forma que se han convertido en un salón corrido, con vitrinas, tapando o haciendo desaparecer el cierre de cristales que también existía, obras que han tenido que efectuarse en noviembre de 1955.

Quinto. Que según se deja acreditado con el contrato de arrendamiento que se acompaña, señalándolo con el número 3 de documentos, el almacén objeto del arrendamiento se entregaba o cedía a don Juan Martínez Conesa como arrendatario, y por fallecimiento de éste se verificó la subrogación legal en favor de su heredero o herederos testamentarios o legales. Que como se acredita con la copia del acta notarial autorizada en 22 de enero de 1953, por el Notario don Emilio Durán Corsanego, el local arrendado lo posee, indebidamente, una empresa extraña a la relación jurídica constituida entre la señora arrendadora y el arrendatario don Juan Martínez Conesa y por subrogación al fallecimiento de éste sus hermanos, denominada «La Corona, S. A.», lo que acredita que se ha producido un traspaso, incontestado por parte de la arrendadora propietaria, la que, jamás autorizó semejante acto, antes al contrario, se ha visto sorprendida por el mismo.

Sexto. Que como se comprueba con el contrato de arrendamiento celebrado en el año 1943, por la actora con el fallecido señor Martínez Conesa, como arrendatario, el objeto arrendado debía de ser destinado a su uso como almacén. Que según se comprueba con la copia del acta notarial autorizaba en 22 de enero de 1953 por el Notario don Emilio Durán, el uso que ahora se hace del expresado local es el de local de negocio, con lo que se ha llevado a efecto una conversión, cambio que ocasiona, evidentemente un considerable perjuicio a la arrendadora propietaria, puesto que, entre otras razones, mediante tan inadmisibles abusos de derecho, el almacén arrendado que carecía como tal de derecho de traspaso por parte del arrendatario, ahora, mediante ese cambio ilegal de su uso se atribuye tal derecho al arrendatario, cuando en realidad no le corresponde por expresa disposición legal, que evidencia el abuso de derecho a que se alude. Que los hechos expuestos constituyen tres causas legítimas de resolución del contrato de arrendamiento que vinculaba a la actora con los demandados, y sirven de apoyo a esta demanda. Invocó los fundamentos de derecho que estimó pertinentes y terminó solicitando se dictase sentencia declarando, resuelto el contrato de arrendamiento del local objeto de autos, con apercibimiento de lanzamiento a los demandados si no desalojaban el mismo dentro del plazo legal que se les establecerá al efecto, imponiendo a los mismos las costas:

RESULTANDO que admitida la demanda y emplazados los demandados compareció en su nombre el Procurador don Martín Carceles Lorente, quien mediante escrito de fecha 24 de diciembre de 1958 contestó y se opuso a la referida demanda en base a los siguientes hechos:

Primero. Reconoce como cierto el correlativo.

Segundo. Que es asimismo cierto que por contrato de inquilinato de fecha 1 de junio de 1943 alquiló la demandante al hoy fallecido don Juan Martínez Conesa,

causante de los demandados, el bajo de la expresada finca número 14 de la calle de San Vicente, de Cartagena, al que la propietaria distinguía entre los demás departamentos de que esta consta, con el nombre de almacén, pero negamos rotundamente que se pactara por dicho documento entre arrendadora y arrendatario a qué fin había de ser destinado ese local objeto del arrendamiento. Que con la lectura del contenido del contrato de inquilinato, basta. Pudo decir el contrato, por ejemplo, «terrazas», «sótano», «primeros», «ático», etc., y si en las estipulaciones no se dice—cual aquí ocurre al emplear en el contrato la expresión «almacén», como designación de la parte del inmueble arrendado—, no puede decirse que los contratantes convinieron tal o cual destino.

Tercero. Que según se deduce de la lectura del contrato de inquilinato de referencia concertado en 1943, y consiguientemente en fechas muy anteriores a las en que la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946, diferenciara por vez primera entre «viviendas» y «locales de negocio», ese local tomado en alquiler por don Juan Martínez Conesa diferenciado, de las demás dependencias de la casa con el nombre de almacén, tenía un mostrador, una chillera o varetta de hierro, que con un enganche por cada uno de sus extremos en un cáncamo colocado a cada muro lateral para permitir que hubiese colgada una cortina e hiciese invisible la mitad posterior del local que siempre estuvo conformado como una sola habitación, y por delante del cortinaje, unas lejas o estanterías. Cuando por la propietaria le fué presentado a firmar el contrato al señor Martínez Conesa, hizo observar éste a la arrendadora que no le interesaban a él esos chismes cochambrosos allí colocados, ni podía firmar por tanto la cláusula que al dorso del impreso de contrato se hacía constar, y es entonces y por ello cuando la propietaria recogió para sí el mostrador, chillera, cortina, lejas, varetta, y demás enredos, y quedó sin autorizar con la firma de ninguno de los contratantes esa nota del reverso del impreso, y sin alcance ni valor consiguientemente su contenido. Reiterados pues tales enredos quedó el local arrendado, tanto en su estructura como en su visibilidad desde la calle, como una sola dependencia, en cuyas condiciones sigue en la actualidad.

Cuarto.—Que el arrendatario, don Juan Martínez Conesa, era accionista mayoritario y Gerente de una Sociedad Anónima denominada «La Corona», que tenía su domicilio social en el número uno de la plaza del Sevillano, de Cartagena. Esta Sociedad, «La Corona», bien conocida en Cartagena, tiene como objeto social la realización y prestación de servicios fúnebres, al contado y a plazos, y la compraventa al contado y a plazos de artículos de comercio, a cuyo efecto tiene abiertos al público dos comercios en dos bajos de la calle del Aire: uno de mobiliario y otro de tejidos. A principios del año 1945 el señor Martínez Conesa, estrechada la Sociedad dicha para desenvolverse en su local social de la plaza del Sevillano, número uno, pidió autorización a la propietaria para instalar provisionalmente parte de las oficinas de «La Corona, S. A.», en ese bajo de la casa número 14 de la calle de San Vicente. Es claro que pedía el señor Conesa tal autorización a la dueña porque pudiera implicar ello, y de hecho implicaba, un subarriendo. Asintió a ello la propietaria de la finca, y es entonces, a principios del año 1945, cuando previó un enlucido del local arrendado y adecentamiento de lo más indispensable, se instalan allí provisionalmente las oficinas de «La Corona, S. A.» con un ostensible cartel en la puerta que así lo anunciaba. La dueña, entonces soltera, en unión de sus padres, vivía en la planta alta de la fin-

ca. Quedó así claro que sobre haber consentido expresamente el subarriendo, con sus actos de reconocimiento de tal ocupación, sin la menor protesta, aceptaba y ratificaba lo hecho. Es cierto que don Juan Martínez Conesa no tuvo la precaución de recoger a la arrendadora un documento que tal permisión le diera, pero jamás pensó aquel en que durante muchos años había visto y aceptado.

Quinto. Que cuando habían transcurrido siete u ocho meses y concretamente el 1 de agosto de 1945, encontró «La Corona, S. A.», un local suficientemente holgado para instalar sus oficinas en el piso primero de la casa número 14 y 16 antiguo, en la calle del Aire, hoy 10 moderno, de Cartagena, y entonces y arrendado que le fué, trasladó las mismas desde el bajo a que se contrae esta litis a aquel otro, siguiendo como subarrendataria dicha Sociedad, pero dejado el local como simple almacén o depósito de cajas mortuorias.

Sexto. Que la entidad subarrendataria de esa dependencia destinada a simple almacén de féretros, como consecuencia de la humedad en los bajos, que es característica de todas las casas viejas de Cartagena, como la de que se trata, venía experimentando perjuicios en el material de madera y metal allí depositado, y, o recababa de la propietaria de la casa las obras necesarias tendientes a evitar aquellos perjuicios, o las hacía por su cuenta. Consultada la dueña dijo no convenirle gastar ni una sola peseta, y es entonces cuando «La Corona, S. A.», por su Apoderado, don Antonio Marin Conesa, solicitó en noviembre de 1955 del Ayuntamiento de Cartagena la oportuna licencia para ejercitar en dicho bajo las indispensables obras.

Séptimo. Que con lo que queda expresado en los hechos precedentes queda desmentido el hecho quinto de la demanda; no es verdad que los herederos de don Juan Martínez Conesa, luego del fallecimiento de este, hayan hecho ilícito traspaso a «La Corona, S. A.», de un local de negocio. La situación subarrendataria de esta Sociedad respecto del local data de principios del año 1945. Como consta en el acta notarial que cita la contraparte en el hecho sexto de su demanda, levantada en 23 de enero de 1958 por don Emilio Durán Corsanego, lo que allí hay instalado, según consta en letrero bien visible al exterior, es el almacén funerario de «La Corona, S. A.», que tiene un solo hueco a la calle, cerrado con puerta de madera y cristales. La persona que allí encontró el Notario y que no tenía relación comercial ni laboral con «La Corona, S. A.», al ser interrogado dijo que lo que allí había establecido es un almacén de funeraria. Es claro que si está destinado a almacén desde que las oficinas de esa Sociedad se trasladaron a la calle del Aire, si antes fué oficina, no se estará ante un traspaso de local de negocio. Como el hecho de la ocupación de ese bajo por «La Corona, S. A.», a título subarrendatario data de principios de 1945, es visto que ni ha habido traspaso ni se ha referido nunca a local de negocio. Invocó los fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminó suplicando se dictase sentencia absolviendo de la demanda a la demandada, con costas a la parte actora;

RESULTANDO que recibido el pleito a prueba por la parte actora se practicaron las de confesión judicial, documental y reconocimiento judicial; y testifical, y a instancia de la parte demandada las de confesión judicial, documental, reconocimiento judicial y testifical;

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas el Juez de Primera Instancia del número 2 de los de Cartagena, con fecha 6 de marzo de 1959 dictó sentencia por la que absolvió a la parte demandada de la demanda, con imposición de costas a la parte actora;

RESULTANDO que apelada la anterior sentencia por la representación de la parte, actora y sustanciada la alzada con arreglo a derecho, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Albacete dictó sentencia con fecha 12 de mayo de 1959 por la que confirmó la del inferior sin hacer expresa imposición de costas;

RESULTANDO que por el Procurador don José Antonio Morencos Gramaren, en nombre de doña Candelaria Vivancos Pedrero, y previa constitución de depósito por cuantía de 1.000 pesetas, se ha interpuesto contra la anterior sentencia recurso de injusticia notoria, al amparo de los siguientes motivos:

Primero. Autorizado por la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos. Alega al amparo de este motivo la infracción de los artículos 22, 29 y siguientes, y 114, causas segunda y quinta de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos así como de la doctrina legal contenida en las sentencias del Tribunal Supremo de 27 de noviembre de 1952, 22 de febrero de 1956, 21 de enero de 1958, 17 de febrero de 1958, 29 de marzo de 1958, 17 de mayo de 1958, 24 y 30 de mayo de 1958, 30 de julio de 1958, 11 de noviembre de 1958, infracciones cometidas en concepto de violación. Que la sentencia recurrida infringe los citados preceptos legales interpretados por la jurisprudencia, en las sentencias mencionadas, que enuncian la doctrina legal de que el conocimiento por el arrendador de la realización de obras o de la existencia de un subarriendo ilícito verificados por el arrendatario no implican consentimiento de tales obras o subarriendo ilícito. Que efectivamente el quinto considerando de la sentencia de la Audiencia partiendo de los hechos que considera demostrados de que la arrendadora vivía en la planta superior de la finca litigiosa y posteriormente iba a la misma con frecuencia por habitar en ella sus padres deduce que «veía que el local estaba ocupado con la mencionada Sociedad, habiendo permitido esta situación durante casi catorce años, sin oposición alguna hasta la interposición de la demanda que origina este litigio el 21 de noviembre de 1958», y más adelante, en el mismo considerando, expresa de una manera más rotunda la presunción de consentimiento de la ocupación del local litigioso por la Sociedad «La Corona», derivando dicha presunción del conocimiento que de su ocupación tuviere la arrendadora; literalmente no dice en este considerando que dicho consentimiento «debe deducirse también indirectamente de la conducta de la arrendadora que en el transcurso de casi catorce años no ejercite acto alguno que demuestre su disconformidad con dicha situación, y cuando lo manifiesta ya con la presente demanda...» Que está claramente expresada en la sentencia la equiparación del conocimiento de la ocupación del local por una persona distinta del arrendatario, al consentimiento del arrendador, infringiendo así de modo rotundo y terminante la doctrina reiteradísima mantenida por este Tribunal en las sentencias enunciatas anteriormente, cuya identidad de situación con la presente resulta claramente de su lectura, considerando suficientemente el consignar algunas de las más destacadas de entre las mismas. Así en materia de obras se rechaza que el conocimiento de las mismas implique su consentimiento, derivado aquel conocimiento del hecho de entrar varias veces durante las obras sin protestar, de recoger incluso losas quitadas del pavimento de la finca y abandonadas en la vía pública (sentencia de 21 de enero de 1958); se considera que la presunción de consentimiento se deduce incorrectamente del hecho de habitar el arrendador en el mismo edificio (sentencia de 29 de marzo de 1958). Que en materia de subarriendo ilícito declara este Tribunal que el conocimiento

de este acto no lícito, no basta a exteriorizar la voluntad de consentirlo» (sentencia de 30 de mayo de 1958); «siendo por otra parte inexacto que esta Sala haya equiparado el conocimiento al consentimiento pues la doctrina unánime y reiterada es en absoluto contraria a esta tesis (sentencia de 23 de junio de 1958). Que la trascendencia de las infracciones legales y de doctrina legal realizadas por la sentencia de la Audiencia que se denuncia en este motivo, es de extraordinario alcance ya que dicha sentencia se apoya fundamentalmente en este presunto consentimiento derivado lícitamente del conocimiento que afirma tuvo la arrendadora de la ocupación del local litigioso por la Sociedad «La Corona», catorce años antes de la interposición de la demanda. Así, pues, la afirmación de la existencia del consentimiento por parte de la arrendadora se apoya en dicho considerando, no ya en la débil prueba de la declaración de tres testigos (que recordarian haber presenciado aquella autorización de hace catorce años) sino fundamentalmente, en esta conducta pasiva de la arrendadora que deja transcurrir catorce años sin demostrar su disconformidad con dicha situación. Es pues, la errónea aplicación que hace la Audiencia de la equiparación del conocimiento al consentimiento el fundamento en que descansa su convicción de que la ocupación del local arrendado por persona distinta del primitivo arrendatario está legitimada por el consentimiento de la arrendadora y como quiera que dicha equiparación del conocimiento al consentimiento está expresamente repudiada por reiterada doctrina de esta Sala, se cometen las infracciones denunciadas en este motivo del recurso, ya que el subarriendo o traspaso inconsentidos, son causa resolutoria del arrendamiento.

Segundo. Autorizado por la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos. Alega al amparo de este motivo la infracción de las disposiciones transitorias cuarta, párrafo a), de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1956 (equivalente a la disposición transitoria segunda de la derogada Ley arrendaticia de 1941), por su aplicación indebida e infracción por violación del artículo 1.214 del Código Civil así como la doctrina legal contenida en las sentencias del Tribunal Supremo de 17 de febrero y 4 de julio de 1958. Que la sentencia impugnada comete violación de los preceptos y doctrina legal citados al estimar aplicable la disposición transitoria cuarta, párrafo a), de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos que protege los subarriendos tolerados que existieran por plazo no inferior a seis meses en 1 de octubre de 1946, tal y como tiene disposición transitoria e interpretada por la jurisprudencia de este Tribunal por proclamar como doctrina legal el carácter excepcional de esta norma afirmando la ineludible necesidad de que la antigüedad en el subarriendo sea probada por quien la afirma no a lo por aplicación de la doctrina normal del artículo 1.214 del Código Civil, sino también porque dicha disposición transitoria sobre subarriendos tolerados, es una norma excepcional, un contraderecho. Que la sentencia impugnada en su cuarto considerando desconoce los términos en que está planteada la carga de la prueba en los presentes autos al afirmar que la parte actora tiene probado el hecho de la ocupación actual del local por la Sociedad citada, con la misma realidad de los hechos reconocidos por la demanda, pero no prueba el año en que se llevó a cabo tal ocupación, y aunque está favorecida por la prueba indirecta de presunciones por su situación de tercero con respecto al traspaso o cesión clandestinos, sin embargo, en el caso presente estaba obligada a advenir más afirmaciones, ante las cuestiones de hecho presentadas por la demandada, que admitiendo la realidad de la ocupación le da una significación distinta en el tiem-

po y en sus efectos. Que se desprende con toda evidencia de este considerando que la carga de la prueba en cuanto al tiempo de la ocupación se hace pesar sobre la arrendadora infringiendo así abiertamente el fundamental artículo 1.214 del Código Civil, ya que no es la recurrente la que afirma que la ocupación tiene lugar en una o en otra fecha como fundamento esencial de su demanda sino que su fundamental situación consiste a este respecto, en aseverar que una persona distinta del arrendatario ocupa el local arrendado. Es, pues, la arrendataria que no ha podido negar la presencia en dicho local de otra persona distinta, la que desea acogerse a la fecha a que hay que retrotraer los subarriendos tolerados a que se refiere la citada disposición transitoria cuarta, letra a), de la vigente Ley arrendaticia; por tanto, la afirmación de la antigüedad en la ocupación del local compete a la arrendataria y no a la arrendadora, y ello no solamente por la normal aplicación del citado precepto 1.214, sino también porque como expresamente afirma la jurisprudencia citada en este motivo dicha disposición transitoria sobre subarriendo tolerados es norma excepcional, un contraderecho que por tanto ha de interpretarse de modo restrictivo. Que resulta de extraordinaria importancia en la mecánica de la sentencia recurrida las infracciones cometidas a que se contrae este motivo ya que trata de imponer a la arrendadora la carga de la prueba de la no antigüedad en la ocupación.

Tercero. Autorizado por la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos. Invoca, al amparo de este motivo, la infracción de los artículos 1.261, 1.273, 1.543, 1.552 del Código Civil; artículos 22 y concordantes de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, así como de la doctrina legal contenida en las sentencias del Tribunal Supremo de 17 de febrero y 1 de marzo de 1958, infracciones cometidas en concepto de violación. Que aunque aceptase, a efectos dialécticos, la existencia de una ocupación antigua de la Sociedad «La Corona» en el local litigioso, hipótesis de la sentencia recurrida, a pesar de ello existirían otras infracciones legales y doctrinales que se denuncian este motivo. Que en efecto, la existencia de un subarriendo exige, cuando se invoca por parte del subarrendador o del subarrendatario, la prueba de sus requisitos fundamentales, a saber: tiempo determinado y precio cierto, requisitos exigidos por los preceptos legales del Código Civil anteriormente citados. No se opone a ella la conocida jurisprudencia de este Tribunal sobre la prueba del subarriendo, por presunciones, pues esta doctrina jurisprudencial que permite la prueba de tales elementos por presunciones es aplicada tan sólo cuando se pide por el arrendador la resolución contractual en virtud de subarriendo lícito, ya que el arrendador, como extraño al subarriendo, no lo puede probar de modo directo. Que sería completamente injusto que en aquellos casos en que el subarriendo se invoca por el propio subarrendador o subarrendatario para acogerse en virtud de su antigüedad a la disposición transitoria cuarta, párrafo a), de la vigente Ley Arrendaticia Urbana (o su equivalente en la anterior Ley especial), una aplicación inadecuada de tal doctrina jurisprudencial permitiese eludir la prueba precisa y concreta de los requisitos fundamentales del contrato de subarriendo, sobre cuya existencia se basa su pretendido derecho a mantener un subarriendo tolerado. Que el Tribunal Supremo expresamente ha declarado en dos sentencias, de 17 de febrero y de 1 de marzo de 1958, que dicha doctrina de la prueba de subarriendo por presunciones no es aplicable a estos casos de subarriendos tolerados amparados por la citada transitoria cuarta, en que el subarriendo que invoca por subarrendador

y subarrendatario, los cuales han de probar, por tanto, en sus requisitos fundamentales de tiempo determinado precio cierto. Que si se examinan todos y cada uno de los considerandos de la sentencia impugnada, se verá que no existe ni siquiera el menor atisbo de los elementos constitutivos de este contrato de subarriendo, tolerado por su antigüedad, en el cual se funda la sentencia. Es más, el sexto considerando declara asertivamente que «la naturaleza jurídica del contrato por el que la Sociedad «La Corona» ocupa el local arrendado, no está claramente determinado, pues no se han probado los elementos de hecho constitutivos del contrato de subarriendo, que es el celebrado según la demanda». Por otra parte aparece en autos plenamente demostrado, con la confesión de la demandada, que es ella misma quien paga los recibos de alquiler a la dueña y luego la Sociedad «La Corona» se los paga a ella en la misma cantidad (posición 20). Así, pues, ni se prueba por la demandada la existencia de un subarriendo, ni cabe éste sin un precio a pagar por la subarrendataria. Que en estas condiciones, la sentencia infringe abiertamente la citada disposición cuarta, ya que para la asistencia de un subarriendo con la antigüedad prevista en la misma, se requiere ante todo la prueba de los requisitos necesarios para que pueca cifrarse que existe un subarriendo, o sea tiempo determinado y precio cierto. Que no se trata en este motivo de una diversa valoración de la prueba, sino de la infracción rotunda de la citada doctrina legal contenida en las sentencias de 1 de febrero y 1 de marzo de 1958 de este Tribunal, que exigen se prueba la existencia de dichos requisitos, los cuales acaba de verse que no solamente no se concilian en las declaraciones de hechos proadados de la sentencia, sino que incluso abiertamente se declara la indeterminación de los mismos.

Cuarto. Autorizado por la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos. Invoca, al amparo de este motivo, la infracción de los artículos quinto, letra a), del Decreto de 29 de diciembre de 1931, y novena del Decreto de 21 de marzo de 1936, el primero en concepto de aplicación indebida y el segundo en el de aplicación indebida e interpretación errónea. Que la sentencia impugnada, en trance de calificar la relación jurídica que autorizaría la presencia de persona distinta del arrendatario en el local litigioso, formula una proposición alternativa; se trataría de un subarriendo (en cuyo caso lo ampararía la disposición transitoria cuarta de la Ley Arrendaticia Urbana), de un traspaso o cesión (en cuyo caso lo ampararían las disposiciones que cita como infringidas en este motivo). Esta postura alternativa obliga a seguirlo, asimismo, al articular este recurso; denunciadas las infracciones cometidas, caso de seguirse la tesis del subarriendo, en los precedentes motivos, alega en éste las infracciones que la tesis del traspaso implica. Que en primer término se invocan conjuntamente los citados Decretos de 1931 y 1936 como aplicables en la fecha en que la sentencia cita el traspaso del local litigioso a la Sociedad «La Corona», o sea en el año 1945; pero esta aplicación conjunta es inadecuada, por cuanto que conforme al artículo primero del Decreto de 1936 para los locales dedicados al comercio y la industria es de aplicación, en primer término, este mismo Decreto, y sólo en lo que no se haya regulado en el mismo sería de aplicar el Decreto de 1931. Que los artículos que se citan en la sentencia como autorizando el traspaso que se supone efectuado en la misma son exclusivamente porque si se trata de un local o establecimiento mercantil es tan sólo el artículo noveno del Decreto de 1936 el que debe ser tenido en cuenta, y como quiera que esa es la hipótesis de que parte la sen-

tencia en el caso litigioso, resulta indebidamente aplicado el precepto que se invoca del Decreto de 1931, en el cual, por tanto, no cabe fundamentar la ocupación actual del local litigioso por la Sociedad «La Corona». Que descartada la aplicación del Decreto de 1931 se ha de ver con más detalle la posible aplicación del artículo noveno del Decreto de 1936, que también se invoca en la sentencia, que en este precepto se regula el traspaso de los establecimientos mercantiles, y además de dictar normas sobre sus requisitos se contiene la precisa determinación de lo que debe entenderse por traspaso en su último párrafo. A la vista de este concepto legal del traspaso, que exige la existencia de un precio a satisfacer por el que entra a ocupar un establecimiento mercantil, en este caso la Sociedad «La Corona», cabe afirmar que en forma alguna puede calificarse la situación jurídica de esta Sociedad en el local como la de un traspaso, ya que es la propia demandada, en su confesión, la que declara terminantemente que no percibió cantidad alguna de «La Corona» por traspaso (posiciones 18 y 19). Que no hay declaración alguna en la sentencia acerca de la existencia de tal traspaso, sino todo lo contrario, pues en el mismo considerando sexto también se dice que no consta «tampoco si es traspaso o cesión», y ante esta afirmación rotunda de que no consta en autos la existencia de un traspaso o cesión de local arrendado, resulta manifiesta la indebida aplicación del precepto regulador de los traspasos de los establecimientos mercantiles y errónea asimismo la interpretación dada a dicho precepto, que no puede aplicarse más que cuando medie precio en el traspaso o cesión. Que la aplicación indebida de los preceptos legales citados hace caer por su base el soporte jurídico de la sentencia, ya que, como razonaba en los anteriores motivos, no cabe sustentar la tesis del subarriendo ni tampoco, como ahora argumenta, puede mantenerse la hipótesis del traspaso, quedando, por tanto, sin ninguna justificación legal la ocupación del local por persona diversa del arrendatario.

Quinto. Autorizado por la causa cuarta del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos. Alega error en la apreciación de la prueba, acreditado por documento consistente en el contrato de arrendamiento del local litigioso. Que el error en la apreciación de la prueba en que este motivo se base resulta desde el conocimiento de la finalidad del almacén que el local litigioso tenía, según el contrato originario y el documento del cual resulta el manifiesto error en la apreciación de la prueba, es el mismo contrato en el cual figura esta palabra expresamente consignada, habiendo sido reconocido este contrato por la parte demandada en su confesión. Que según reiterada jurisprudencia de este Tribunal, la finalidad de los contratos ha de deducirse del tenor de los mismos y quedando consignada la finalidad pactada en el contrato litigioso no cabe desconocerlos, como hace la sentencia impugnada, resultando errónea, por tanto, la expresada afirmación de la sentencia de que no está probado que tal contrato expresase su finalidad de ser destinado a almacén. Que la parte recurrida pretende que la palabra almacén, contenida en el contrato, quiere decir «piso bajo», pero esta interpretación no puede sostenerse, pues si bien dicha palabra de almacén puede hacer pensar que se trata de un piso bajo dedicado a almacén, por ser lo corriente que éstos estén en pisos bajos, no cabe a la inversa sostener que almacén significa tan sólo piso bajo.

RESULTANDO que admitido el recurso por la Sala y dado traslado del mismo a la parte recurrida a los efectos prevenidos en el artículo 139 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, lo llevó a efecto en su nombre el Procurador don Juan

Francisco Díaz Garrido, quien, mediante escrito, impugnó el referido recurso alegando:

Primero. Que contra la gratuita opinión del recurrente, no ha sido violado en la sentencia recurrida ninguno de los artículos 22, 29 y siguientes y causas segunda y quinta de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, así como ninguna de las sentencias de este Tribunal que en tal motivo se citan. El artículo 22 dice que el subarriendo de local de negocio exigirá siempre la autorización expresa y escrita del arrendador. El 29 define el concepto de traspaso de local de negocio, y las causas segunda y quinta del artículo 114 de la comentada Ley recogen como causa de resolución de los contratos de haberse subarrendado la vivienda, o local de negocio, de modo distinto al autorizado en el capítulo tercero, o la cesión de vivienda o el traspaso del local de negocio realizado de modo distinto del autorizado en el capítulo cuarto. En respuesta a ello deja anotados tres puntos fundamentales, que en las actuaciones están perfectamente acreditados: Primero. Que el hecho del subarriendo del local objeto de esta litis por el arrendatario, hoy fallecido, don Juan Martínez Conesa, a «La Corona, S. A.», data de principios del año 1945, según la coincidente declaración de once testigos, como dice el quinto Considerando de la sentencia recurrida. Segundo. Que esa relación jurídica fué consentida por la arrendadora con la prueba de tres testigos presenciales, según el propio Considerando dice y las actuaciones acreditadas; y Tercero. Que ese bajo, desde aquellas fechas de principio de 1945 hasta la actualidad, salvo unos escasos meses de dicho año de 1945, que estuvo ocupado por una parte de las Oficinas de «La Corona, S. A.», su destino ha sido el de simple almacén de cajas mortuorias. Que cuando se concertó y llevó a efecto el subarriendo no habían nacido a la luz del derecho esos preceptos que se estiman infringidos de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos. Y siendo esto inconcuso, no cabe hablar de violación de preceptos ni doctrina jurisprudencial, que no existían. Otra cosa sería si se hubiese citado como infringida cualesquiera disposiciones del derecho transitorio que la Ley locativa Urbana de 1946 estableció, o de la reconocida por la actualmente en vigor, pero a lo menos en este motivo del recurso ninguna disposición transitoria se denuncia, bastando ello, por tanto, para que el motivo primero del recurso se rechace. Pero es que a mayor abundamiento, el previo y expreso consentimiento de la propietaria para la ocupación del local, por un tercero, al llevarse ésta a efecto a principios del año 1945 legítima lo que ahora la contraparte estima una ilegalidad, para sacar de ello consecuencias contrarias a derecho. Que en confirmación, y a mayor abundamiento de la prueba directa del consentimiento previo de la propietaria al ser subarrendado, diga la Sala de la Audiencia que así ha de deducirse también de la actitud de la arrendadora durante el recurso de catorce años que personalmente observó la ocupación y nada opuso a ello, no quiere decir que se fundamente la prueba en meras presunciones del consentimiento, sino que aquella información testimonial de tres testigos presenciales de la autorización que la hoy recurrente diera al arrendatario, don Juan Martínez Conesa, para que «La Corona, S. A.», ocupara el local en 1945, adquiere toda su magnitud de certeza con esa conducta posterior de catorce años de quietud de la dueña, que hubieran muchos más si no hubiera fallecido el arrendatario, pues que no hubiera sido capaz en vida de éste negar lo que con todo gusto aceptó desde su origen. Que de cuanto queda expuesto, resulta evidente que la Audiencia Territorial ha sabido diferenciar o no confundir consen-

timiento y conocimiento. Hay de lo uno y lo otro por parte de la dueña y recurrente y hay ambas cosas desde antes de la ocupación por «La Corona, S. A.», y queda ratificado por la quieta conducta que antes examinó.

Segundo. Que partiendo de la falsa hipótesis de que la Audiencia no ha encontrado otra prueba que justifique la ocupación del local de la litis por «La Corona, S. A.», si no es la presuntiva del no ejercicio por la propietaria recurrente de acción alguna que tratara de cortar la tenencia del bajo por ese tercero en los catorce años transcurridos desde 1945 hasta que se presentó la demanda al Juzgado, con denuncia por violación de la disposición transitoria cuarta, párrafo a), de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, artículo 1.214 del Código Civil y sentencias de este Tribunal de 17 de febrero y 4 de julio de 1958, quiere declinar la probanza de los requisitos constitutivos del contrato de subarriendo de la parte demandada. Pero anota en contraposición a tal postura, repitiendo lo dicho al rebatir el primer motivo del recurso, que la legitimidad de la ocupación por «La Corona, Sociedad Anónima», del bajo almacén sobre el que se contiene, deriva de la autorización o consentimiento expreso y previo dado al subarriendo por parte de la dueña a su arrendatario, don Juan Martínez Conesa, y cuando, consiguientemente, se argumenta por el recurrente, fundándose sólo en la presunción que recoge aquella disposición transitoria cuarta de la Ley de Arrendamientos Urbanos vizente cae por su propio peso. Aquí operan simultáneamente dos posiciones: una, la del previo consentimiento; otra, la presuntiva de ese consentimiento con la pasividad de observar la ocupación del local por un tercero, que denota a existencia de aquel consentimiento expreso. Es visto, pues, que las dos sentencias de este Tribunal que se dice violadas en su doctrina y las restantes preceptos cuya violación se denuncia en el recurso, carecen aquí de aplicación. En definitiva, no se está ante un subarriendo tolerado, sino ante un subarriendo consentido expresamente y ratificado con el placet a tal situación durante catorce años de que data su inicio.

Tercero. Que no sólo se apoya la sentencia del Tribunal inferior en la prueba presuntiva del consentimiento de la propietaria por su conducta de quietud frente a un hecho antijurídico que lesionó su derecho durante catorce años, según dice ahora con su demanda, sino en la prueba de consentimiento expreso y previo a la ocupación subarrendataria por «La Corona, S. A.». Esas sentencias de este Tribunal de 17 de febrero y 1 de marzo de 1958 no pueden operar más que en aquellos casos como los que resolvió, pero no en éste, totalmente diferente. Pero si se da de barato que no hubiera habido el expreso consentimiento al subarriendo que el arrendatario recabó de la dueña antes de subarrendar, no hay la menor duda quedó probado con once testigos coincidentes que la ocupación del local de autos por «La Corona, S. A.», data de principios del año 1945; que contra lo que dice el recurrente, recogiendo en el motivo tercero la contestación dada a la confesión judicial de la demandada a la posición 20, es la confesante quien paga los recibos de alquiler a la dueña y luego la Sociedad «La Corona» se los paga a ella en la misma cantidad. Es decir, que consecuentemente con la doble relación jurídica la arrendataria paga de su patrimonio el alquiler a la dueña y luego aquella cobra el precio del subarriendo a la Sociedad subarrendataria «La Corona». Que en cuanto al tiempo de duración del subarriendo, al igual que el del arriendo, fué por tiempo indefinido. Es cierto que el elemento constitutivo del contrato de arrendamiento por definición del artículo 1.543 del Código Civil es el de «tiempo determinado» y «precio cierto», pero no

se debe ignorar que entrada la regulación jurídica del arrendamiento urbano en lo llamado derecho social, la precisión del tiempo en un contrato es tan vacuidad puesto que no es la voluntad de los contratantes sino el precepto legal lo que opera en este particular. Por ello lee frecuentemente en los contratos de inquilinato que se hacen por tiempo «indeterminado» —lo contrario a la exigencia de determinación que dice aquel precepto del Código Civil— o hacérselo por «tiempo indefinido». Que la relación entre «La Corona, S. A.» y don Juan Martínez Conesa —subarrendatario y subarrendador del cuestionado bajo— se quiso que fuera de subarriendo por tiempo indefinido y precio igual al del arriendo. En tal sentido fué explicado a la propietaria al recabar su consentimiento a la ocupación del almacén por «La Corona, S. A.». Que el arrendatario don Juan Martínez Conesa era en 1945 Gerente y accionista mayoritario de «La Corona, S. A.». Otra cosa que no fuese subarriendo —cesión, traspaso, etcétera— implicaba para él una disposición definitiva del local, y como quiera que su aquella condición de Gerente o principal accionista pudiera perderla, al ocurrir ello estaría él o sus descendientes en la posibilidad de recuperar como arrendatario y subarrendador lo que de otro modo hubiera perdido.

Cuarto. Que las imputaciones de inaplicación carecen de fundamento y adolecen del mismo defecto de razón que los tres anteriores motivos. Es cierto como dice el recurrente en el análisis de tal motivo y reconociendo la contestación de la demandada a las posiciones 18 y 19 de la confesión judicial, que al ocupar «La Corona, S. A.» el local a que se contraen estas actuaciones no hubo precio percibido por la arrendataria, excluyéndose tal circunstancia la calificación de negocio jurídico entre el arrendatario y ese tercero como traspaso. Jamás ha sostenido el recurrente que haya habido traspaso ni cesión, pues que la intención del arrendatario don Juan Martínez Conesa, y de «La Corona, S. A.», dada a conocer a la demandante recurrente doña Candelaria Vivanco Pedrero antes de llevarse a efecto en 1945 y constarse por ésta, es que dicho arrendatario o sus sucesores no quedaban desligados del contrato arrendaticio como hubiera ocurrido si fuera traspaso o cesión, sino que mantenían sobre el local sus obligaciones y derechos de inquilino para en la oportunidad que lo estimare recuperar el derecho de uso. Por ello no hay más que un subarriendo. Lo que ocurre es que en las tantas razones que la Audiencia tenía para conformar la Sentencia del Juzgado, examinó el caso de forma exhaustiva y de ahí por qué formula la alternativa que tanto preocupa al recurrente en el cuarto motivo del recurso. Como el cuestionado local no estuvo jamás dedicado a comercio o industria, sino a almacén en los catorce años medidos entre principio de 1945 en que la tomó «La Corona, S. A.», y el en que se fecho la demanda —salvo los seis o siete meses primeros de dicho periodo que la Sociedad subarrendataria tuvo unas oficinas provisionales— la legislación aplicable era el Decreto de 29 de diciembre de 1931 que por el artículo quinto de la letra d) a sensu contrario de su contenido literal permitía la prórroga de los contratos de arrendamientos, cuando el arrendatario de una vivienda o local lo subarrienda total o parcialmente con permiso del arrendador. No hay, pues, transgresión de precepto ni aplicación indebida de esa citada disposición como no la hay de otra citada en este motivo del recurso, pues que al apoyar la Audiencia al fallo en el artículo 9 del Decreto de 21 de enero de 1936 lo hace para el hipotético caso que estimase un traspaso en vez de un subarriendo y como colofón de unas argumentaciones en la Sentencia, que son de fondo jurídico indiscutible.

Quinto. Que basta leer el contrato de inquilinato de todo su texto para ver que al formalizarse por la dueña en favor de don Juan Martínez Conesa el mismo no se determinó el objeto o fin a que había de destinarse el local arrendado. Que en la cabeza del impreso se detallara que lo objeto de arriendo era el almacén que había en el bajo —única dependencia en piso bajo— de la casa número 14 de la calle de San Vicente de Cartagena, nada dice relativo al destino del local. Exactamente pudo decirse en el contrato que se alquilaba el «piso primero», e igualmente hubiera quedado inconcretado a que fin se podía destinar por su arrendatario. Pero es igual para el recurrente, pues que la realidad es que como ha quedado repetido anteriormente, salvo los seis primeros meses del año 1945 que «La Corona, S. A.» tuvo provisionalmente parte de sus oficinas hasta encontrar local apropiado en otro sitio, todo el demás tiempo ha estado destinada tal dependencia a almacén de depósito de cajas mortuorias cerrado al público y con ostensible cartel exterior que así lo ha anunciado. El acta notarial que obra en autos por aportación de la demandante, la de reconocimiento judicial y las restantes pruebas, bien elocuentes son para persuadir a cualquiera de cuanto ha dejado dicho:

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Luis Vacas Andino:

CONSIDERANDO que el arrendamiento urbano caracterizado por la cesión del goce o uso de una finca urbana por tiempo determinado y precio cierto se desenvuelve normalmente entre las personas que en concepto de arrendador y arrendatario celebraron el contrato y la alteración de tales elementos personales para quedar legitimada necesita fundarse en un título legal o contractual que la autorice, título que necesita estar perfectamente justificado por la parte que le invoque, de donde se desprende que cuando la cosa arrendada se halla ocupada por persona distinta de la que en concepto de arrendatario celebró el contrato y no se ha justificado por parte del ocupante el título en cuya virtud goza o usa de la cosa arrendada, surge la consecuencia de la resolución del contrato según ha proclamado reiteradamente la doctrina de este Tribunal:

CONSIDERANDO que en virtud de tales principios y habiéndose celebrado el contrato de arrendamiento de que se trata en 1 de junio de 1943 entre la demandante como arrendadora y el causante de los demandados como arrendatario y hallándose ocupada la finca arrendada por una persona jurídica distinta de la individual que como arrendataria celebró el contrato, se imponía que por la parte demandada se hubiera justificado cumplidamente la naturaleza del título en cuya virtud tal ocupación se realizó porque habiéndose alegado como motivo justificativo de ésta el conocimiento prestado a la misma por el arrendador, el carácter obligatorio de tal consentimiento exige que esté determinado el objeto sobre el cual recayó ya que habiéndose podido llevar a efecto la ocupación por virtud de cesión, traspaso o subarriendo, las consecuencias jurídicas del consentimiento prestado por el arrendador serían distintas según que hubiera recaído sobre uno u otro de dichos actos, ya que por la cesión o traspaso, contratos de tracto simple, se verifica una sucesión a título particular en el contrato de arrendamiento con sustitución de la persona del arrendatario en tanto que en el subarriendo, contrato de tracto sucesivo, tal sustitución no existe y la persona del arrendatario y sus relaciones con el arrendador continúan, y de ahí la necesidad de determinar sobre cuál de las relaciones jurídicas dichas recayó el consentimiento que el arrendador prestara, ya que en otro caso no puede afirmarse la existencia de una voluntad vinculante para el arrendador por indeterminación del objeto, y como la

sentencia recurrida declara que la naturaleza jurídica del contrato por el que la Sociedad «La Corona, S. A.» ocupa el local arrendado, no está claramente determinada ya que no se han probado los elementos de hecho constitutivos del subarriendo ni tampoco si es traspaso o cesión a que tal disposición se refiere y cuya declaración la sentencia recurrida por el arrendador a una relación jurídica cuya naturaleza le era desconocida:

CONSIDERANDO que por lo expuesto no es aplicable al caso que se discute la disposición transitoria cuarta, apartado a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos que supone la declaración de la existencia de un subarriendo celebrado en el tiempo a que tal disposición se refiere y cuya declaración la sentencia recurrida no contiene, así como tampoco es aplicable el artículo noveno del Decreto de 21 de enero de 1936 por la misma omisión de la realidad de un traspaso en dicha sentencia, siendo en cambio aplicables otros preceptos de los que la sentencia prescinde como el artículo 1.271, número 1 del Código Civil relativo al consentimiento de los contratantes el 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en sus causas segunda y quinta, así como la doctrina legal que las interpreta conforme a la cual la introducción en el local arrendado de una persona distinta del arrendatario sin la debida justificación del título que legitime su ocupación llámese cesión, traspaso o subarriendo determina la resolución del contrato que procede estimar en el caso presente por las razones expuestas, lo que hace innecesario entrar a considerar la otra causa ategada por tal resolución y a la que se refiere el quinto motivo del recurso:

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de injerencia notoria interpuesto por doña Candelaria Vivanco Pedrero contra la sentencia dictada por la Audiencia Territorial de Albacete con fecha 12 de mayo de 1959, y en su consecuencia anulamos dicha sentencia, revocamos la dictada por el Juez de Primera Instancia número 2 de dicha ciudad, y estimando la demanda declaramos la resolución del contrato de arrendamiento a que se refiere, condenando a los demandados a que desalojen el local arrendado con apercibimiento de lanzamiento si no lo verifican en el plazo legal, condenándoles al pago de las costas de la primera instancia sin hacer especial mención de las causadas, en la segunda ni en las de este recurso, y devuélvase al recurrente el depósito que constituyó para interponer el recurso; y librese al Presidente de 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.

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Luis Vacas Andino, Magistrado de la Sala de lo Civil de Tribunal Supremo, y Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando la misma audiencia pública en el día de su fecha, de que como Secretario certifico.

Por mi compañero, señor Rey-Stolle.

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

BARCELONA

En virtud de lo dispuesto por el señor Juez de este Juzgado de Primera Instancia número nueve de los de esta ciudad, en providencia de esta fecha dictada en los autos de procedimiento sumario de la Ley Hipotecaria promovidos por el Procurador don Clemente Vidal Solá, en representación de don Francisco Salsas Du-

rand, contra don Agustín Miñarro Ladebasa, por el presente se anuncia la venta en segunda pública subasta, por término de veinte días y con la rebaja del veinticinco por ciento del precio de su avalúo contractual, de la finca que se describe como sigue:

«Solar o porción de terreno edificable sito en el paraje denominado «Can Ros», que constituye el solar número 14 del plano de urbanización de la finca matriz de los vendedores, del término municipal de San Vicens dels Horts, de superficie ciento noventa y siete metros con diez decímetros cuadrados, equivalentes a cinco mil doscientos dieciséis palmos y cuatro décimos de palmo, también cuadrados, que linda: al Norte, en una línea de 20.45 metros, con el solar número 13 de la mayor finca matriz, propiedad de doña María Armen Camps y don Agustín Juliá Arman; al Sur, en una línea de 22.05 metros, con el solar que fué vendido a don Ceferino Laguna Sánchez; al Este, en una línea de 21.92 metros, con el solar número 12, vendido a don Luis Morell Mandado, y al Oeste, en una línea de doce metros, con terreno de la misma finca de donde procede, que da a la vía de los Ferrocarriles Catalanes, a quince metros de distancia.

Inscrita la hipoteca en el Registro de la Propiedad de San Feliu de Llobregat, al tomo 787, antes 1.564 del archivo, libro 50 del Ayuntamiento de San Vicente del Horts, folio 106, finca 2.772, inscripción segunda.

Valorada la descrita finca en la escritura de constitución de hipoteca en ciento cincuenta mil pesetas, siendo el tipo de esta segunda subasta con la reducción de la rebaja la suma de ciento doce mil quinientas pesetas:

1.ª Que los autos y la certificación del Registro de la Propiedad, a que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, estarán de manifiesto en Secretaría, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes y que el rematante los acepta, quedando subrogado en la responsabilidad de las mismas, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

2.ª Que no se admitirán posturas que sean inferior al tipo de esta subasta y que los postores para tomar parte en la misma deberán consignar previamente en la mesa del Juzgado o acreditar haberlo efectuado en el establecimiento público destinado al efecto una cantidad igual por lo menos al diez por ciento efectivo de dicho tipo de subasta, sin cuyo requisito no serán admitidos, devolviéndose acto seguido del remate el depósito a los que no resulten rematantes, excepto el que corresponda al mejor postor, que se reservará en garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de la venta.

3.ª Que los gastos de la subasta, pago de Derechos reales a la Hacienda Pública y demás inherentes que hubiere correrán a cargo del rematante.

4.ª Que dicha segunda subasta tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado bates, ala derecha, segundo patio, del Palacio de Justicia de esta ciudad, Salón de Víctor Pradera, sin número, el día dieciséis de octubre próximo y hora de las doce.

Barcelona, dos de septiembre de mil novecientos sesenta y uno.—El Secretario, P. H. Francisco Doménech.—7.346.

En virtud de lo ordenado por el ilustrísimo señor Juez de Primera Instancia número tres de Barcelona, en los autos de procedimiento judicial sumario instados por don José María Roca Beltrán, contra don Cayetano Galera Galindo y

doña Francisca Galera Giménez, se saca a primera y pública subasta por todo su valor y término de veinte días la siguiente finca hipotecada:

Finca.—Casa sita en esta ciudad, barriada de San Andrés de Palomar, con frente a la calle Molinos, señalada con el número 57, compuesta de planta baja, tres pisos de altura y ático, de superficie la planta baja y los tres pisos cincuenta metros cuadrados cada uno de ellos, y el ático cuarenta y cinco metros cuadrados, edificada sobre parte de un solar de superficie ciento cuarenta y dos metros cuadrados, equivalentes a tres mil setecientos cincuenta y seis palmos cuadrados; lindante, en junto: por su frente, Sur, con la calle de Molinos; por la derecha, entrando, Este, con Vicente González; al fondo, Norte, con Ramón Planas, y a la izquierda, Oeste, con resto de la finca propiedad de Miguel Corberó Salvador Casals y Joaquín Valls. Inscrita en el Registro de la Propiedad número dos de Barcelona, en el tomo 248 del archivo, libro 208 de San Andrés, folios 246 y 247, finca número 4.474, inscripciones cuarta y quinta. Valorada en la escritura de debitorio en setecientos mil pesetas.

Cuya subasta tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado el día diecisiete de octubre próximo, a las once horas, 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; que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, al crédito del actor continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos sin destinarse a su extinción el precio del remate. Que servirá de tipo para la subasta el pactado en la escritura de constitución de hipoteca y no se admitirá postura alguna que sea inferior a dicho tipo; que para tomar parte en la subasta deberán los licitadores consignar en la mesa del Juzgado o establecimiento público destinado al efecto el diez por ciento del tipo, y que las posturas podrán hacerse en calidad de ceder el remate a tercero y que no se admitirán si el rematante no aceptase las condiciones antes indicadas.

Dado en la ciudad de Barcelona a nueve de septiembre de mil novecientos sesenta y uno.—El Secretario.—7.345.

Don Andrés de Castro Anco, Magistrado Juez de Primera Instancia número doce de esta ciudad de Barcelona.

Por el presente edicto hago saber: Que en este Juzgado y con el número 28 del año 1959, se sirven autos de procedimiento especial sumario regulado por el artículo 131 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, promovidos por el Procurador don Salvador Jubany Martí, en nombre y representación de don Antonio Guilera Pales, de esta vecindad, contra la finca especialmente hipotecada por la deudora doña Encarnación Lledó Polaino, de la misma vecindad, domiciliada en Torre Dulce, 9, sobre reclamación de 94.000 pesetas, importe de un préstamo hipotecario reconocido en escritura pública otorgada el 16 de enero de 1957, ante el Notario don Eloy Escobar de la Riba, con el número 167 de su protocolo, intereses legales y costas fijadas en 15.000 pesetas más, en cuyos autos, a instancia de la parte actora, fué sacada a pública y primera subasta la finca hipotecada, habiendo quedado desierta por falta de licitadores, y también a instancia de la parte demandante se sacó la referida finca que al final se describirá, a pública y segunda subasta, sirviendo de tipo para la misma el setenta y cinco por ciento de la primera en relación con la escritura de constitución de hipoteca y valoración que las partes dieron a dicha finca, cuya segunda subasta tuvo también lugar en el día se-

ñalado, trece de junio último, sin efecto por falta de licitadores; y por resolución de esta fecha, a virtud de escrito de la parte demandante, se ha acordado anunciar la venta de la finca hipotecada en tercera y última subasta sin sujeción a tipo, por término de veinte días hábiles, cuyo acto del remate tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado el día treinta y uno de octubre próximo, a las once de la mañana, bajo las siguientes condiciones:

Primera.—Para tomar parte en la subasta deberán los licitadores acreditar su personalidad y consignar previamente en la mesa del Juzgado o establecimiento destinado al efecto una cantidad igual por lo menos al diez por ciento efectivo del valor de la finca y tipo por el que salió a la segunda subasta, sin cuyos requisitos no serán admitidos, pudiendo aprobarse el remate—si se solicitare—con facultad de cederlo a un tercero, y devolviéndose a los licitadores la cantidad que consignen para tomar parte en la subasta, excepto al mejor postor, que quedará a cuenta y como parte del precio del remate.

Segunda.—La finca sale a dicha tercera subasta sin sujeción a tipo, debiendo, en su caso, practicarse lo que preceptúa la regla 12 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria.

Tercera.—Los autos y la certificación del Registro de la Propiedad, a que se refiere la regla cuarta del mencionado artículo 131, están de manifiesto en la Secretaría del Juzgado, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación, y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor quedarán 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.

Finca hipotecada y objeto de la subasta:

Porción de terreno situado en esta ciudad, barrio de la Salud, forma el solar número 64 del plano de urbanización de la mayor finca de que procede; mide una superficie de sesenta y dos metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados, equivalentes a mil novecientos diecisiete palmos, también cuadrados, dentro de la cual se está edificando una casa que consta de planta baja, con dos viviendas y tres pisos dobles de altura, cubierta de terrazo señalada con el número nueve en la calle de Torre Dulce. Linda: al frente, Este, en una línea de 10.25 metros, con dicha calle; por la izquierda, entrando, Sur, en una línea de 9.50 metros, con el solar número 74 bis; por el fondo, Oeste, en una línea de 9.50 metros, con el solar número 78, ambos de la misma procedencia de la finca que se describe, y por la derecha, Norte, con finca de don Jaime Andaver. Inscrita la hipoteca en el tomo 1.619 del archivo, libro 581, sección segunda, folio 7, finca número 17.825, inscripción cuarta, con fecha 16 de marzo de 1957, en el Registro de la Propiedad del Norte.

Dado en Barcelona a once de septiembre de mil novecientos sesenta y uno.—El Juez, Andrés de Castro.—El Secretario, Augusto Arquer.—7.347.

En virtud de lo dispuesto por el señor Juez de Primera Instancia número diecisiete de esta ciudad, en providencia de nueve del actual dictada en los autos de procedimiento sumario hipotecario promovidos por don Agustín Pascual Cayuela, contra doña Teresa Millán Baez, por el presente se saca a la venta en pública subasta por segunda vez, término de veinte días, y con rebaja del veinticinco por ciento del precio fijado al efecto en la escritura de debitorio, que fué el de ciento setenta mil pesetas, la siguiente finca hipotecada:

Parcela o porción de terreno, parte bos-

que y parte yermo, sita en el término de Sardaña, procedente de la heredad «Fató dels Hurons»; contiene un edificio en construcción que se compondrá de semi-sótanos, planta baja y un piso; su extensión superficial en junto es de treinta y cinco mil setecientos ochenta palmos cuadrados, equivalentes a mil trescientos cincuenta y un metros y setenta y siete decímetros, también cuadrados, poco más o menos, y linda en junto: por Norte, con mayor finca de la que se segregó la que se describe, propia de don Enrique Trilla; por Este, mediando una calle en proyecto con dicha mayor finca del señor Trilla y parte con la de Francisco Secanell; por Sur, con finca de doña Carolina Trilla, y por Oeste, con el camino de Can Marcet; inscrita en el Registro de la Propiedad de Sabadell, en el tomo 1.163 del archivo, libro 19 de Sardaña, folio 194, finca número 3.545, inscripción primera.

Se han señalado para el remate, que tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado de Primera Instancia número diecisiete, sito en el Palacio de Justicia, planta baja, ala derecha, primer patio, el día veintisiete de octubre próximo y hora de las doce, previniéndose a los licitadores:

Que no se admitirán posturas inferiores al tipo de subasta, que es de ciento veintisiete mil quinientas pesetas; que con excepción del actor, todos los postores que deseen tomar parte en la subasta deberán consignar previamente en la Mesa del Juzgado o en la Caja General de Depósitos una cantidad igual, por lo menos, al diez por ciento del tipo de subasta; que las respectivas consignaciones se devolverán a sus dueños después del remate excepto la correspondiente al mejor postor, que quedará en garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de la venta; que los documentos de autos, con la certificación de cargas del Registro de la Propiedad, estarán de manifiesto en Secretaría a disposición de los que deseen tomar parte en la subasta, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación; que las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos sin destinarse a su extinción el precio del remate y que los gastos de subasta y posteriores hasta la entrega de bienes inclusive y pago de Derechos reales serán a cargo del rematante.

Barcelona, doce de septiembre de mil novecientos sesenta y uno.—El Secretario, **Antonic Serrano**.—7.550.

BILBAO

Don Ricardo Santolaya Sánchez, Magistrado, en funciones de Juez de Primera Instancia número 2 de los de esta villa.

Por el presente edicto se hace saber: Que en este Juzgado se sigue procedimiento judicial sumario de la Ley Hipotecaria promovido por el Procurador don Germán Fériz Salazar, en nombre de don Victoriano Lajo Salas y don Luis Rodríguez Hernández, a bienes especialmente hipotecados por don Manuel Azarola Pérez y su esposa, doña Josefina Sangroniz Menchaca, en cuyo procedimiento, que lleva el número 124 de 1961, se sacan a pública subasta, en dos lotes, por término de veinte días y precio cada lote de seiscientos setenta y cinco mil pesetas, bajado ya el veintidós por ciento del tipo de la primera subasta, los dos pisos o viviendas, formando cada una un lote, descritas en el edicto de este mismo Juez inserto en el «Boletín Oficial» de esta provincia correspondiente al 2 de agosto último número 87, folio 455; en el «Boletín Oficial del Estado» correspondiente al día referido 2 de agosto, número 183, y en el periódico de esta localidad «El Correo Es-

pañol-El Pueblo Vasco», el día 25 de julio último.

Dicha segunda subasta tendrá lugar en la sala audiencia de este Juzgado el día 18 de octubre próximo a las once horas, y se previene a los licitadores:

1.º Que para tomar parte en la subasta deberán consignar previamente en la Caja de Depósitos o en la Mesa del Juzgado el diez por ciento efectivo del valor del lote en cuya subasta quieran tomar parte.

2.º Que no se admitirán posturas que no cubran el importe del lote respectivo.

3.º Que los autos y la certificación del Registro de la Propiedad a que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria están de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado.

4.º Que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación.

5.º Que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes—si los hubiere—al crédito de los actores 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.

6.º Que podrán hacerse posturas a calidad de ceder el remate a un tercero.

Dado en Bilbao a 8 de septiembre de 1961.—El Juez Ricardo Santolaya.—El Secretario (ilegible).—7.332.

Don José Guerra San Martín, Magistrado y Juez de Primera Instancia número cuatro de los de Bilbao.

Hago público: Que en este Juzgado y con el número 109 de 1961 y a instancia de doña Juana Fano Landea, mayor de edad, obrera y vecina de Barrica, casario «Landecabarría», se instruye expediente para declarar la ausencia legal de su esposo, don Jesús Goicoechea Galdacano, nacido en Guecho (Vizcaya), hijo de Victoriano y de Victoria, vecino últimamente de Barrica, de profesión marino, el cual embarcó en un vapor cuyo nombre se desconoce rumbo a Cuba en el mes de junio de 1954, sin que desde tal fecha se hayan tenido noticias de su paradero. Acordándose en dicho expediente dar la publicidad pertinente, a fin de que cuantas personas puedan dar noticias de su paradero lo pongan en conocimiento de este Juzgado en el plazo de treinta días.

Dado en Bilbao a 21 de agosto de 1961. El Secretario (ilegible).—El Juez de Primera Instancia, **José Guerra San Martín** y 2.º 21-9-1961. 3.738.

CALDAS DE REYES

Don Dositeo Barreiro Mourenza, Juez de Primera Instancia de Caldas de Reyes.

Hago saber: Que en este Juzgado y a instancia de doña Teresa Rodríguez Diéguez, mayor de edad, viuda, sus labores y vecina de Buenos Aires, representada por el Procurador don Estanislao Blanco Sesto, se tramita expediente sobre declaración de fallecimiento de los hermanos José Andrés, Francisco y Manuel Diéguez Caldas, nacidos, respectivamente en 27 de julio de 1846, 5 de enero de 1849 y 27 de diciembre de 1857, en la parroquia de Arcos de la Condesa, Municipio de esta villa, e hijos de José y de Ignacia, habiéndose aumentado a temprana edad como emigrantes a la República Argentina y hace más de cincuenta años que no se tienen noticias de ninguno de ellos, ignorándose su paradero.

A fines del artículo 2.042 de la Ley procesal civil, expido el presente edicto, que firmo en Caldas de Reyes a veintidós de julio de mil novecientos sesenta y uno. El Juez de Primera Instancia, **Dositeo Barreiro**.—El Secretario judicial, **Francisco Lafuente**.—7.042. y 2.º 21-9-1961

CARTAGENA

Don Salvador Barberá García, Magistrado, Juez de Primera Instancia número 2 de Cartagena.

Hago saber: Que en este Juzgado se tramita expediente sobre declaración de fallecimiento de don José María López Tomás, que desapareció el 7 de septiembre de 1953 en una embarcación en el mar y del cual no se tienen noticias desde aquel día; habiendo instado dicha declaración el Procurador don Costo Fernández, en nombre de doña Josefina Molina García, esposa del ausente. Se hace público a los fines del artículo 2.042 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Dado en Cartagena a 24 de mayo de 1958.—El Juez de Primera Instancia, **Salvador Barberá García**.—El Secretario (ilegible).—3.389. y 2.º 21-9-1961.

COLMENAR VIEJO

Don Saturnino Gutiérrez Valdeón, Juez de Primera Instancia de Colmenar Viejo y su partido, por prórroga de jurisdicción.

Hago saber: Que en este Juzgado de mi cargo se tramita procedimiento especial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria a instancia de don Pablo Mascodó Ramírez, contra don Gerardo Santiusze de Frutos, en reclamación de 145.000 pesetas de principal, 8.700 pesetas de intereses vencidos, 652.32 por el mismo concepto y 15.000 pesetas más para costas, en los que he acordado sacar a subasta por primera vez la finca hipotecada que es la siguiente:

«Una nave industrial en Miraflores de la Sierra, de piedra de sillería y ladrillo, con armadura de madera y teja plana, que ocupa ciento diecinueve metros cuadrados, construida sobre parte de un solar de 1.140 metros cuadrados, sita en la Travesía del Hospital, sin número, adosada al lindero norte de la finca, a seis metros del ángulo noroeste, que ocupa 16 metros de saliente a Poniente por siete metros de Sur a Norte. Linda: por su frente, calle de su situación; derecha, entrando, calle de Corralón; espaldia, Travesía del Norte, e izquierda, entrando, calle de las Peñas. Se halla asimismo construido un edificio de dos plantas, destinada la baja para almacén y la alta distribuida en dos viviendas con cuatro piezas, cocina, despensa y baño cada una.»

Dicha subasta, que tendrá lugar el día veinte de octubre próximo, a las diez horas treinta minutos, en la Sala Audiencia de este Juzgado, se celebrará bajo las siguientes condiciones: Los autos y titulación se hallan de manifiesto en este Juzgado y se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación y las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes y sin cancelar, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos sin destinarse a su extinción el precio del remate. Servirá de tipo para la subasta la suma de trescientas mil pesetas fijada en la escritura de constitución de hipoteca y no se admitirá postura alguna que sea inferior a dicho tipo. Las posturas podrán hacerse con la cualidad de ceder a terceros y que para tomar parte en la subasta deberán consignar los licitadores el diez por ciento de dicho tipo, sin lo cual no serán admitidos.

Dado en Colmenar Viejo a doce de septiembre de mil novecientos sesenta y uno. El Juez, **Saturnino Gutiérrez**.—El Secretario.—7.356.

LA BISBAL

Don Enrique Roura Martí, Juez comarcal de esta ciudad, en funciones de Primera Instancia de la misma y su partido.

Hago saber: Que en procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria seguido

a instancia de don Baltasar Gruart Arderiu contra don Mauricio Bou Prats, se ha acordado sacar a la venta en pública subasta, por primera vez, por término de veinte días, y bajo las condiciones que se dirán, la siguiente finca:

Una casa radicante en Torroella de Montgrí, calle José Antonio, número 23, compuesta de tres cuerpos con planta baja y dos pisos, pozo, pequeño patio y terraza (en parte cubierto, y descubierto el resto).

Ocupa 112 metros cuadrados, y linda: Norte, derecha, entrando, con casa de Jaime Saliné o herederos, mediante pared medianera; Mediodía, izquierda, entrando, con casa de Carmen Prats Ferrer; Oeste, espalda, con propiedad de Augusto Mercader; por Levante tiene su fachada y puerta principal sobre la referida calle.

Está inscrita al tomo 112, libro 6, de Torroella de Montgrí, folio 15, finca número 324, inscripción cuarta.

Condiciones para la subasta

1.ª Se celebrará la misma en la Sala Audiencia del Juzgado, el próximo día 10 de octubre, a las doce horas.

2.ª Servirá de tipo la cantidad de cien mil pesetas, fijada por las partes en la escritura de hipoteca.

3.ª No se admitirán posturas inferiores a dicho tipo.

4.ª Los licitadores deberán consignar previamente el 10 por 100 de aquella cantidad para tomar parte en la subasta.

5.ª Los autos y la certificación exigida en el apartado cuarto del artículo 131 de la Ley Hipotecaria estarán de manifiesto en Secretaría.

6.ª Los licitadores aceptarán como bastante la titulación que obra en autos.

7.ª Las cargas o gravámenes anteriores y preferentes al crédito del actor, si las hubiere, continuarán subsistentes, subrogándose el rematante en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Dado en La Bisbal a 23 de agosto de 1961.—El Juez, Enrique Roura.—El Secretario (legible).—7.338

LA CORUÑA

El Ilustrísimo señor don Santiago Pérez-Ardá y López Valdivieso, Magistrado Juez de Primera Instancia número dos de La Coruña.

Hago público: Que en este Juzgado, instado por el Procurador don Enrique Viarño Alonso, en nombre y representación de la entidad mercantil de esta plaza «Banco de La Coruña, S. A.», se tramita procedimiento determinado por el artículo 131 de la Ley Hipotecaria contra don Eduardo García-Reboredo González, mayor de edad, casado, industrial, vecino de Villagarcía de Arosa, en cuyo expediente se acordó sacar a subasta por segunda vez, anunciándola por término de veinte días de antelación y con la rebaja del 25 por 100 en el tipo de tasación, el inmueble que se describe así:

«Trozo de terreno situado en el barrio de la Prosperidad, parroquia y Ayuntamiento de Villagarcía de Arosa, provincia de Pontevedra, que mide de superficie 3.957 metros y 82 decímetros cuadrados, que linda: Norte, finca de don Silverio Galban y don José Manuel Conce; Sur, finca de herederos de Salgueiro; Este, terreno anexo al ramal del ferrocarril propio dicho trozo y ramal de don Eduardo García Reboredo, y Oeste, carretera de Chapa a Carril.»

En el reseñado inmueble están instaladas e incorporadas permanentemente a la misma para la explotación de diversas industrias las máquinas, instrumentos y utensilios, que aparecen relacionados en los edictos de primera subasta publicados en la página cuatro del diario de La Coruña «Voz de Galicia», correspondiente al día 30 de julio último y en la pági-

na 11465 y 11466 del «Boletín Oficial del Estado» número 182, del día 1 de agosto del año en curso.

El inmueble indicado, con las máquinas, instrumentos y utensilios que forman parte integrante del mismo, a los que también se ha hecho referencia, fueron constituidos en hipoteca en favor de la entidad ejecutante, en garantía de 5.181.594,81 pesetas de principal de los intereses pactados y de 250.000 pesetas más para costas y gastos por escritura de 11 de octubre de 1956, hipoteca que fué inscrita en el Registro de la Propiedad de Cambados, al libro 55 de Villagarcía, folio 52, finca número 3.582, inscripción quinta.

Para la celebración de esta segunda subasta pública, que tendrá lugar en la Sala de Audiencia de este Juzgado de Primera Instancia número 2 de La Coruña (Palacio de Justicia), se señaló la hora de once del día treinta y uno de octubre próximo, y por este edicto se hace saber a los licitadores que los autos y la certificación del Registro de la Propiedad, a que se refiere la cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, están de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado; que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación y que las cargas o gravámenes anteriores o los preferentes—si los hubiere—al crédito del actor continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate. Que servirá de tipo para esta segunda subasta el de cuatro millones ochocientos treinta y dos mil novecientos treinta y cinco pesetas con veinticinco céntimos, o sea el setenta y cinco por ciento del que sirvió de tipo en la primera, no admitiéndose postura alguna que sea inferior a ese tipo señalado para la presente segunda subasta. Los postores deberán consignar en la Mesa del Juzgado o establecimiento adecuado, por lo menos el diez por ciento efectivo del tipo señalado para esta segunda subasta, sin cuyo requisito no serán admitidos.

La Coruña, doce de septiembre de mil novecientos sesenta y uno.—El Juez, Santiago Pérez-Ardá.—El Secretario.—7.348.

LUGO

Don Francisco Villanueva Arias, accidentalmente Juez de Primera Instancia de la ciudad y partido de Lugo.

Hago saber: Que en este Juzgado, a instancia de doña Jesusa y don Andrés Fernández Fernández se sigue expediente de declaración de fallecimiento de don Andrés y don Manuel María Fernández Blanco, quienes se ausentaron para las Repúblicas de Cuba y Argentina, respectivamente, sin que desde los años 1929 y 1935 se haya vuelto a tener noticias de su paradero.

Lo que se hace público a los efectos del artículo 2.042 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Dado en Lugo a diecisiete de agosto de mil novecientos sesenta y uno.—El Juez, Francisco Villanueva Arias.—El Secretario.—7.445. y 2.ª 21-9-1961

MADRID

En virtud de providencia de esta fecha dictada en el procedimiento sumario seguido al amparo del artículo 131 de la Ley Hipotecaria por don Antonio Bernabé Sánchez, hoy su heredera, doña Eugenia Silvana González y González, contra don Carlos Linares Hernández, en reclamación de un préstamo hipotecario, se saca a la venta en pública subasta, por segunda vez, la finca hipotecada en construcción en término de Collado-Villalba (Madrid), barrio de la Estación, calle B, números 12, 14 y 16, por el tipo de doscientas sesenta y dos mil quinientas pesetas, 75 por 100 del tipo que sirvió de base para la primera subasta, y esta segunda tendrá lugar en la sala audiencia de este

Juzgado, sito en la calle del General Castaños, número 1, el día 30 de octubre próximo, a las once y media de su mañana, previéndose a los licitadores:

1.º Que el tipo del remate es el indicado, no admitiéndose posturas que no cubran el mismo.

2.º Que para tomar parte en la subasta deberán consignar previamente los licitadores el 10 por 100 del aludido tipo, sin cuya consignación no serán admitidos; y

3.º Que los autos y la certificación del Registro de la Propiedad, a que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, estarán de manifiesto en la Secretaría del que refrenda, donde podrán ser examinados por todos aquellos que se propongan tomar parte en la subasta, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito reclamado por el actor en este procedimiento continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Dado en Madrid a 12 de septiembre de 1961.—El Juez, Miguel Granados.—El Secretario, Luis de Gasque.—7.328.

En virtud de providencia dictada en este día por el señor Juez de Primera Instancia número tres de esta capital en los autos de juicio ejecutivo promovidos por la Compañía Mercantil «Fabricación Cerámica, S. A.», contra doña Petra Cibera Marín, sobre reclamación de cantidad, se saca a la venta en pública y tercera subasta, término de veinte días y sin sujeción a tipo la finca embargada a dicha demandada, que es la siguiente:

Una parcela de terreno en término de Alpedrete, señalada con el número 15 del plano parcelario, al sitio «El Zaburdón», de una superficie de 900 metros cuadrados, dentro de la cual se ha construido un hotel de planta baja y sótano, de mampostería, armadura de madera, a dos aguas, con pizarra; tiene instalación de luz y pozo de agua.

Para que tenga lugar la citada subasta, que se celebrará en la Sala Audiencia de este Juzgado, se ha señalado el día 20 de octubre próximo, a las once de su mañana, advirtiéndose a los licitadores:

Primero.—Que para tomar parte en la subasta deberán consignar previamente una cantidad igual, por lo menos, al diez por ciento de la de trescientas cincuenta y dos mil ochocientos setenta y cinco pesetas, que sirvió de tipo para la segunda subasta, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Segundo.—Que los autos y los títulos de propiedad, suplicados por certificación del Registro, estarán de manifiesto en Secretaría, debiendo conformarse con ellos, y no tendrán derecho a exigir ninguno otros, y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor, continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Madrid, 12 de septiembre de 1961.—El Juez (legible).—El Secretario, Laureano de la Fuente.—7.342.

MÁLAGA

Don Luis Vallés Fernández, Magistrado, Juez de Primera Instancia accidental, número dos de Málaga.

Hago saber: Que en este Juzgado, con el número 190 de 1960, se sigue expediente a instancia de doña Dolores de los Ríos Navarro para que se declare el falleci-

miento de su esposo, don Francisco Gómez Comitre, que se ausentó de Málaga en el año 1918 con destino a la República Argentina, sin que desde entonces se tengan noticias del mismo.
Y para que conste se expide el presente en Málaga a 23 de mayo de 1961.—El Secretario (ilegible).—3.499, y 2.º 21-9-1961.

REDONDELA

Don Francisco Gómez Olivie, Juez de Primera Instancia de Redondela.

Hago público: Que a instancia de Severina Lago Otero se tramita expediente sobre declaración de fallecimiento de sus hermanos Laureano y Bernardo Lago Otero, naturales de Cedeira, en este Municipio, los cuales se ausentaron para Río de Janeiro en 1901 y 1906, respectivamente.

Y a fin de que el presente edicto se inserte, con intervalo de quince días, dos veces en el «Boletín Oficial del Estado», expido el presente en Redondela a tres de agosto de mil novecientos sesenta y uno.—El Juez de Primera Instancia, Francisco Gómez Olivie.—El Secretario, Luis López Ruiz.—3.999, y 2.º 21-9-1961

ZARAGOZA

Don Ernesto Rodrigo de la Llave, Magistrado, Juez de Primera Instancia del Juzgado número dos de los de Zaragoza.

Hago saber: Que en este Juzgado, con el número 394 de 1960, se sigue a instancia de doña Teresa Abadía Candau expediente de declaración de fallecimiento de su esposo, don Leonardo Lagunas Bona, natural de esta capital nacido en el año 1910, hijo de Francisco y de Nicanora, siendo su último domicilio en Zaragoza, habiendo desaparecido al actuar en operaciones de campaña del Glorioso Movimiento Nacional el día 19 de noviembre de 1936; habiendo acordado publicar el presente edicto anunciando la incoación de dicho expediente, y llamando al presunto fallecido y a cuantas personas puedan suministrar antecedentes del mismo para que comparezcan ante este Juzgado dentro del término de quince días.

Dado en Zaragoza a 26 de julio de 1961. El Juez, Ernesto Rodrigo.—El Secretario (ilegible).—3.533 y 2.º 21-9-1961.

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 procedan a la busca, captura y conducción de aquéllos, poniéndolos a disposición de dicho Juez o Tribunal, con arreglo a los artículos correspondientes de la Ley de Enjuiciamiento Criminal:

Juzgados Militares

TOMAS AIZA, Germán; hijo de Manuel y de Teresa, natural de Peñíscola (Castellón), soltero, pescador, de veintidós años de edad, marinero de segunda de la Armada, domiciliado últimamente en Benicarló (Castellón); procesado en causa 182 de 1961 por un supuesto delito de desertión militar; comparecerá en el término de treinta días ante el Juez Instructor, Capitán de Infantería de Marina don Vicente Díaz Galán, sito en el Centro de Formación de Especialistas y cuartel de Instrucción de Cádiz, en San Fernando.—(3.626).

PERDOMO MESA, José; hijo de Eduardo y de Juliana, natural de Haría Arrecife (Lanzarote), soltero, estudiante, de veinticuatro años de edad; mide 1,169 metros, con domicilio en la calle Ingeniero Manuel Becerra, número 56 (Las Palmas); procesado en el expediente de falta a concentración número 14 de 1961; comparecerá en el término de treinta días ante el Comandante de Infantería don José Blanco Vicente, con destino en la Caja de Recruta número 73 (Las Palmas).—(3.607).

ANULACIONES

Juzgados Militares

El Juzgado Permanente del Departamento Marítimo de Cádiz deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en causa 64 de 1959, Francisco Morilla Gutiérrez.—(3.617).

Juzgados Civiles

El Juzgado de Instrucción de Almodóvar del Campo deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en causa 9 de 1951, José Aguilár Donoso.—(3.601).

El Juzgado de Instrucción de Alcalá de Henares deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en causa 27 de 1954, Juan Aledo Aledo.—(3.611).

El Juzgado de Instrucción de Santa Coloma de Farnés deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en sumario 217 de 1960, Enrique Miralles Píbla.—(3.624).

El Juzgado de Instrucción número tres de Madrid deja sin efecto la requisitoria referente a la procesada en sumario 99 de 1955, María del Carmen Padilla Martínez.—(3.622).

El Juzgado de Instrucción número dieciséis de Barcelona deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en sumario 278 de 1954, Angel Blanco Piñero.—(3.620).

EDICTOS

Juzgados Civiles

Don Félix Ochoa Uriel, Juez de Instrucción de esta ciudad de Chinchón y su partido.

Por el presente se cita de comparecencia ante este Juzgado, dentro del término de diez días, al súbdito francés Antonio León Bataille o Bataille, de sesenta y cuatro años, casado, negociante, natural de Gueret y vecino de Rouen, cuyo actual domicilio y paradero en España se desconocen, a fin de recibirle declaración y efectuarle acciones del artículo 169 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, en sumario 120/61, por hurto de un saco conteniendo diferentes efectos, que le fué sustraído el 7 del actual.

Dado en Chinchón a once de septiembre de mil novecientos sesenta y uno.—El Juez, Félix Ochoa.—El Secretario (ilegible).—3.619.

V. Anuncios

MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES Oficina Internacional del Trabajo

Programa ampliado de asistencia técnica

Solicitud del Gobierno de Colombia

Proyecto: Col-2

Descripción de tareas

Campo de acción: Fomento de la productividad y formación de personal dirigente.

Centro de actividades: Bogotá (Colombia).

Duración de la misión: Un año, por lo menos.

Entrada en funciones: 1 de octubre de 1961.

Tareas principales: Asesorar y colaborar en el establecimiento de un centro de productividad, en la formación de su personal, en el desarrollo de cursos teóricos y prácticos y en otras actividades docentes.

El experto será llamado principalmente:

a) Aconsejar a los departamentos gubernamentales en la creación del citado centro de productividad, acerca de su organización, actividades y profesorado;

b) Elaborar programas, material didáctico y métodos referentes al fomento de la productividad y a la mejor preparación del personal dirigente, incluyendo la selección de trabajos prácticos adecuados y la capacitación del profesorado en estas materias;

c) Celebrar—en colaboración con el cuerpo docente y a efectos de su capacitación—seminarios, cursos y demostraciones prácticas para el personal de direc-

ción, técnicos, funcionarios gubernamentales y, en caso necesario, sindicalistas;

d) Cooperar en la divulgación a escala nacional de conceptos relacionados con la productividad.

Calificaciones requeridas:

i) Instrucción de nivel universitario sobre ingeniería o una ciencia aplicada, o experiencia profesional equivalente;

ii) Amplia experiencia práctica en materia de dirección, incluyendo conocimiento sobre la aplicación de técnicas de ingeniería industrial en diferentes industrias, preferentemente como consejero técnico en una empresa importante;

iii) Experiencias en cuanto a la programación y desarrollo de cursos de ingeniería industrial y de dirección, incluyendo generalidades sobre esta última materia, serían muy de desear;

iv) También sería conveniente que conociera las prácticas y tendencias didác-