

IV. Administración de Justicia

TRIBUNAL SUPREMO

SALA PRIMERA

Sentencias

En la villa de Madrid a 16 de junio de 1961; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número diecisiete de esta capital y ante la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de la misma, por don Eduardo Soler Garay y don Alberto Alonso-Castrillo y Mansi, Abogados; don Enrique García Serna, ganadero; don Emilio Gómez Vela, Secretario de Sala del Tribunal Supremo; don Saturnino Pérez González, mecánico; don Vicente Sanchis Ibáñez, chófer; don Fernando Gómez Guillén, empleado, y don Juan Adeva Marcos, electricista, con doña Mercedes Garrido León, sin profesión especial, asistida de su esposo don José Reina Utrilla; don Francisco Murga Sarret, Procurador de los Tribunales, y don Alfonso Pérez Moral, Abogado, todos de esta vecindad, sobre retracto; autos pendientes hoy ante esta Sala en virtud de recurso por injusticia notoria interpuesto por don Alberto Alonso-Castrillo y Mansi, representado por el Procurador don Alfonso de Palma González, con la dirección del Letrado don Manuel Almeida; y habiendo comparecido, como recurrido, don Alfonso Pérez Moral, y en su nombre y representación el Procurador don Manuel del Valle Lozano, bajo la dirección del Letrado don José Mañás Vázquez.

RESULTANDO que mediante escrito de fecha 2 de septiembre de 1950, presentado el día 22 del mismo mes a reparto de los Juzgados de Primera Instancia de esta capital, correspondiendo al número diecisiete, el Procurador don Alfonso de Palma González, a nombre de don Eduardo Soler Garay, don Alberto Alonso-Castrillo y Mansi, don Enrique García Serna, don Emilio Gómez Vela, don Saturnino Pérez González, don Vicente Sanchis Ibáñez, don Fernando Gómez Guillén y don Juan Adeva Marcos, formuló demanda de juicio de retracto contra doña Mercedes Garrido León, asistida de su esposo don José Reina Utrilla, contra don Alfonso Pérez Moral y contra don Francisco Murga Sarret, basándola sustancialmente en los siguientes hechos: Que los actores eran vecinos de la casa sita en la calle de Almagro, número treinta, de esta capital, en la que venían ocupando, como inquilinos, los pisos que respectivamente mencionó, arrendado en las rentas anuales que también consignó; ocupando el señor Alonso-Castrillo el primer exterior izquierda, alquilado en tres mil novecientas pesetas anuales; que en los primeros días del mes de mayo de 1950, varios inquilinos de dicha casa fueron visitados en sus domicilios por el Procurador de los Tribunales de Madrid don Francisco Murga Sarret, que les propuso la compra de los pisos ocupados por los mismos, junto con el interior situado detrás de cada uno de ellos y en la propia planta, concediéndoles un plazo de cuarenta y ocho horas para contestar y hacer entrega de los precios que fijó; la gestión del señor Murga era la de un verdadero intermediario, toda vez que de acatar los precios por él señalados, la compra habría de hacerse, en la correspondiente escritura, de la propietaria de la casa doña Margarita Calvache Arecha-

ga, los vecinos de los pisos exteriores, a quienes visitó el señor Murga con esta pretensión, no aceptaron tal propuesta por estimar ilícito el cooperar a un tráfico comercial de pisos; además, en los pisos interiores habitaban modestísimos obreros que pagaban pequeñas rentas; y el respeto a estos hogares humildes, que el señor Murga proyectaba hacer desaparecer para que el interior pasase a formar, con el correspondiente exterior, una sola más valiosa planta, imponían el rechazar su propuesta; que ante el fracaso de sus visitas, el Procurador señor Murga dirigió a todos y cada uno de los inquilinos de los pisos exteriores cartas de fechas 24 y 31 de mayo, en las que significó, ya claramente, su propósito de que en el caso de que los inquilinos no aceptasen rápidamente su propuesta, procederían él y sus amigos en forma que impidiese el legítimo derecho a retraer sus respectivos pisos que asistía a los arrendatarios; que al conocer los actores, mediante requerimientos notariales hechos a varios vecinos de la casa el 14 de junio siguiente, que los compradores de los pisos vendidos eran los demandados, ejercitaron, en unión de otros inquilinos de la finca, hasta un total de veintitrés, el derecho de retracto, promoviendo a tal fin acto de conciliación en el que se significaba a los demandados que tuvieran por ejercitado por todos y cada uno de dichos inquilinos el derecho de retracto que legalmente les asistía como tales para adquirir sus respectivos pisos, subrogándose en el lugar de aquéllos, y se hacía constar expresamente se ignoraban las condiciones de la transmisión y el precio satisfecho por sus cuartos, lo que les impedía consignar el mismo en dicho acto, como hubiera sido su deseo, si bien ofrecían consignarlo tan pronto como les fuese conocido y presentar entre tanto la fianza que judicialmente se fijase para asegurar de modo cumplido el pago del precio efectivo, comprometiéndose igualmente a reembolsar los gastos a que hace relación el art. 1.518 del Código Civil; al mismo tiempo, temiendo ya por las visitas y cartas del Procurador señor Murga que se hubiera fijado en la escritura un precio conjunto a todos los pisos, haciendo figurar éstos como adquiridos pro indiviso, en lugar de separar los correspondientes a cada comprador, en el propio acto de conciliación ofrecieron los inquilinos abonar por todos los pisos adquiridos en la casa por los demandados el precio total pagado por éstos y cuantos gastos hubieran tenido, adquiriendo por retracto los pisos que se retraían y por compra de los restantes (en los que figuraban el tercero exterior izquierda, ocupado por la propietaria doña Margarita Calvache Arechaga, comprometida al efectuar la venta a dejarlo libre, y al que no alcanzaba la posibilidad del retracto arrendatario; y el bajo exterior izquierda, habitado por una señorita sola, la cual convino con referidos compradores en que éstos vendiesen su piso, que ella se comprometía a dejar libre al adquirente, percibiendo a cambio una crecida cantidad, detrída del precio que éste pagase); se significó finalmente a los demandados que los demandantes, una vez ejercitado dicho derecho con todos los requisitos legales, cesaban como tales inquilinos y se convertían desde entonces en propietarios de sus respectivos pisos, por lo que, en consecuencia,

no abonarían en lo sucesivo renta alguna por los mismos, si bien las consignarían judicialmente a las resultas del juicio de retracto que forzosamente había de seguirse si los demandados no reconociesen el derecho de los actores o de las posibles acciones de nulidad que pudieran éstos ejercitar al conocer las condiciones reales en que la transmisión se había efectuado; y este acto de conciliación se celebró con asistencia de los demandados, pero sin avenencia, el 7 de julio de 1950; que con posterioridad habían sabido los actores las condiciones reales en que se había efectuado la venta de pisos, entre ellos los suyos, de la casa en cuestión; tales condiciones eran las siguientes: Doña Margarita Calvache Arechaga, propietaria de dicho inmueble, vendió en 10 de junio de 1950, seis pisos exteriores a doña Mercedes Garrido León, asistida ésta de su esposo don José Reina Utrilla; tres, también exteriores, a don Alfonso Pérez Moral; y otras tres, también exteriores, a don Francisco Murga Sarret, vendiéndose cada piso exterior en unión del respectivo interior, situado éste a continuación suya en la misma planta, y la correspondiente buhardilla; se adquirieron de los cuatro bajos sótanos existentes, dos por la señora Garrido y uno por cada uno de los señores Murga y Pérez Moral, adjudicándose también la señora de Reina el que habitaba el inquilino don Juan Adeva Marcos desde fecha reciente al serle habilitada para vivienda una nave destinada antes a otro fin; los demandantes y los restantes inquilinos de la casa continuaban, sin embargo, ignorando el precio pagado por cada uno de dichos compradores por sus respectivos pisos, resultando, no obstante, de la escritura de venta que lo pagado por la señora Garrido y los señores Murga y Pérez Moral habían sido setecientos mil pesetas, trescientas cincuenta mil pesetas y trescientas cincuenta mil pesetas respectivamente; que en la escritura de venta, los compradores, además de consignar un precio conjunto para todos los pisos adquiridos, que es el de un millón cuatrocientas mil pesetas, omitieron también cuidadosamente, con el propio ánimo ya evidenciado de impedir el retracto de los inquilinos, el citar los pisos comprados por cada uno de ellos, limitándose a decir que de lo adquirido correspondía el cincuenta por ciento a la señora Garrido, el veinticinco por ciento al señor Murga y otro veinticinco por ciento al señor Pérez Moral; que la inscripción de la transmisión hecha a los demandados por doña Margarita Arechaga había sido efectuada con fecha de 8 de septiembre de 1950 en el Registro de la Propiedad; que con fecha 13 de junio del mismo año, los demandantes hicieron sendos requerimientos notariales a los inquilinos doña Elisa Ceniceros Rodríguez de Celis, doña Petra Mac Velgch López, doña Pilar Rodríguez Lafora, doña Concepción Fernández González y doña Carmen Vaca de Osmá, ofreciéndoles la venta de sus pisos respectivos, cuya transmisión tenían aquéllas ya pactada; y tanto las visitas del señor Murga y sus cartas de 24 y 31 de mayo, antes aludidas, como los expresados requerimientos de 13 de junio, y también los hechos con posterioridad a los actores señores Alonso-Castrillo y García Serna, probaban la inexistencia del pro indiviso, en el que lo único que cabría enajenar serían cuotas

ideales, pero no partes o pisos concretos, en los propios requerimientos se reconoce también la inexistencia de una propiedad por pisos al hablar «de los elementos comunes del edificio», que es en realidad lo único a que alcanza el proindiviso; en el periódico «A B C» de esta capital, en los números correspondientes a los días 13, 23, 25 y 28 de junio de 1950, se anunció igualmente la venta de pisos y de lotes de pisos en la repetida casa; y, además, los demandantes habían tenido recientemente noticias de que el piso bajo exterior izquierda, ocupado por doña Carmen Vaca de Osma, había sido vendido a la misma; y que los actores ofrecían formalmente consignar, tan pronto como les fuese conocido en que cada uno de sus respectivos pisos hubiese sido comprado a la señora Calvache, y presentar entre tanto la fianza que el Juzgado fijase para responder de su pago efectivo, ofreciendo también reembolsar los gastos que comprende el artículo 1518 del Código Civil, comprometiéndose también los retrayentes a no transmitir por acto inter vivos sus mencionados pisos hasta que hubiesen transcurrido dos años de la adquisición, salvo si acreditaran haber venido a peor fortuna; finalmente, y a los efectos de la fijación por el Juzgado de la fianza que hubieran de prestar entre tanto los actores y de la determinación, si fuese preciso, del precio que correspondía a sus pisos, distribuyendo el total satisfecho por los compradores entre los veintinueve pisos adquiridos en proporción a la renta a ellos asignada, hacía constar las referidas rentas anuales; en derecho invocó, además de preceptos referidos a competencia, procedimiento y costas, los artículos sesenta y tres y sesenta y cuatro y sesenta y cinco de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946 y los mil doscientos cincuenta y uno y mil quinientos dieciocho del Código Civil; terminando por suplicar se dictara sentencia declarando haber lugar al retracto de los pisos ocupados por los demandantes en la expresada casa (el señor Alonso-Castrillo el piso primero exterior izquierda), condenando a los demandados a otorgar las correspondientes escrituras de venta de dichos pisos dentro del tercer día a favor de los actores, bajo apercibimiento de otorgarse de oficio a su costa, percibiendo en el acto el precio de venta y los gastos de legítimo abono que justificasen y debieran ser reembolsados, condenándoles, igualmente, a que abonasen las costas causadas y que se causasen en este juicio.

RESULTANDO que por providencia de 26 de septiembre de 1950 se tuvo por repartido al Juzgado el anterior escrito y se dispuso que luego de que el Procurador señor Palma presentase las escrituras de mandando de los señores, Soler, García Serna, Gómez Vela, Gómez Guillén y Aveda, que no se acompañaban al precedente escrito, se acordaría lo que procediese. Al siguiente escrito presentado por el Procurador señor Palma el 13 de octubre recayó providencia del día 14, teniéndole por parte en nombre de todos los demandantes, habiéndose cumplido con los requisitos que exige la Ley de Enjuiciamiento Civil se tuvo por presentada la demanda de retracto, y de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo mil seiscientos dieciocho de dicha Ley se acordó que los actores prestasen fianza en metálico en cantidad de trescientas ochenta y seis mil siete pesetas, y una vez constituida dicha fianza se procedería en cuanto al curso de la demanda. El Procurador señor Palma interesó, por escrito presentado el 20 de octubre, se fijase de modo concreto y por separado la fianza que cada uno de los demandantes había de prestar para garantizar la efectividad del pago en su día del precio de su respectivo piso; y el Juzgado, en providencia del 23 del propio mes, le hizo saber que la fianza exigida era la expresada en la anterior

providencia en proporción al precio del alquiler anual que cada uno de los demandantes pagasen por sus respectivos pisos. De nuevo el Procurador señor Palma presentó escrito el 2 de noviembre manifestando que habían procedido a distribuir entre sus representados la fianza total de trescientas ochenta y seis mil siete pesetas, correspondiendo al señor Alonso-Castrillo ochenta y dos mil doscientas diez pesetas, y suplicando se acordase que tales fianzas pudieran presentarse en cualquiera de las clases admitidas en derecho o, al menos, mediante el depósito en la Caja General de Depósitos de valores cotizables en Bolsa; el Juzgado, por resolución del 4 de noviembre, tuvo por hecha la distribución de la fianza exigida en la forma que se indicaba, cuya fianza debería ser prestada en metálico, conforme fue ordenado en providencia de catorce de octubre; interpuso recurso de reposición, por auto del 15 de noviembre fue desestimado; ésta, a su vez, fué objeto de recurso de apelación, que en 25 del repetido mes de noviembre fué admitido en un solo efecto, dictándose por la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia, con fecha 22 de abril de 1952, otro auto revocando el apelado y autorizando que la fianza se constituyese mediante el depósito en la Caja General de Depósitos de valores públicos cotizables en Bolsa, que el valor de cotización que tuvieran el día en que se efectuase cubrieran por completo la cantidad por que responderían; y comunicada esta última resolución al Juzgado, en providencia de 2 de junio de dicho año, notificando al siguiente día, se dispuso hacérselo saber a la parte actora. A continuación es de relatar que el Procurador señor Palma presentó los siguientes escritos ampliando la demanda:

A) Uno, fechado el 28 de septiembre de 1951, dirigiéndole contra don Francisco Brualla Entenza; como hechos expuso, en síntesis: Que don Emilio Gómez Vela había sido notificado notarialmente de que el piso que ocupaba como inquilino había sido vendido por los demandados al señor Brualla en el precio de sesenta y seis mil cuatrocientas pesetas, y mediante escritura de 9 de julio de dicho año; que dicho demandante había celebrado con el comprador señor Brualla acto de conciliación sin avenencia; que la compra del piso había sido inscrita con fecha 15 del repetido mes de septiembre en el Registro de la Propiedad del Norte; y que aunque la fianza fijada por el Juzgado al señor Gómez Vela, en resolución que no tenía aún el carácter de firme, ascendía tan sólo a cuarenta y un mil novecientos noventa pesetas, consignaba en este acto la cantidad figurada en la precitada escritura; en derecho dió por reproducidos todos y cada uno de los fundamentos alegados en la demanda; y suplicó al Juzgado se sirviese, bien estimando la acción de retracto arrendaticio ejercitada en la venta efectuada por la señora Calvache y extensiva a la transmisión posterior en favor del señor Brualla, o bien estimando la acción de igual clase ejercitada en defecto de aquella con referencia a la venta hecha el 9 de julio en favor del señor Brualla dictar sentencia en la que se declarase haber lugar al retracto del piso quinto exterior izquierda y se condenase, en el caso de estimarse la primera de dichas acciones, a los señores Murga y Pérez Moral, señora Garrido y señor Brualla, o, en defecto de aquella y para el caso de ser estimada la segunda acción, al señor Brualla, a otorgar la correspondiente escritura de venta de dicho piso dentro del tercer día a favor del señor Gómez Vela, bajo apercibimiento de otorgarse de oficio a su costa, percibiendo en el acto el precio de la venta y los gastos de legítimo abono que se justificasen y debieran ser reembolsados, condenándosele igualmente a que abonase las costas causadas y que se causasen en este juicio;

ció; y a este escrito recayó providencia del 3 de octubre de 1951, por la que se tuvo por presentada demanda de ampliación del retracto a que se refiere por el Procurador señor Palma, en la representación que tenía acreditada de don Emilio Gómez Vela y otros, contra el señor Brualla, toda vez se cumplieran los requisitos exigidos por el artículo mil seiscientos dieciocho de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a cuya demanda de ampliación se daría curso luego que por la propia parte actora se prestase la fianza en metálico ordenada en providencia de 14 de octubre de 1950 recaída a la demanda inicial de este procedimiento, y mandando que la cantidad consignada de sesenta y seis mil cuatrocientas pesetas quedase de momento en poder del fedatario.

B) Otro, fechado el 7 de noviembre de 1951, por el que también amplió la demanda contra el señor Brualla por el hecho de haber comprado este el piso que como inquilino ocupaba don Fernando Gómez Guillén, mediante escritura de 2 de marzo de dicho año y precio de veinte mil pesetas; habiéndose celebrado previamente también acto conciliatorio; y a este escrito, luego de que el Procurador señor Palma entregó las copias simples que del mismo se le pidieron, recayó providencia por la que se tuvo por presentada demanda de ampliación del retracto a que se refiere por el citado Procurador en la representación que tenía acreditada de don Fernando Gómez Guillén y otros, contra el señor Brualla, toda vez que habían sido cumplidos los requisitos que exige la Ley de Enjuiciamiento Civil, y de conformidad con lo que dispone el párrafo segundo del artículo mil seiscientos dieciocho de dicha Ley se ordenó se prestase por la parte demandante fianza en metálico en cantidad de veinte mil pesetas, y una vez constituida dicha fianza se procedería lo que correspondiese en cuanto al curso de la aludida demanda de ampliación; providencia ésta que por auto de 3 del siguiente mes de diciembre, y estimando pertinente el oportuno recurso interpuesto por el Procurador señor Palma fué repuesta, en el correspondiente particular, en el sentido de dejar sin efecto lo ordenado sobre la prestación de fianza en metálico por la parte demandante en cuantía de veinte mil pesetas, estándose a lo acordado en providencia de 12 de octubre de 1950, y

C) Otro, fechado el 7 de agosto de 1952, en el que dejó sentados, en lo esencial, los siguientes hechos: Que por escritura otorgada en 9 de febrero de 1952, inscrita con fecha 23 y 25 del mismo mes y año en el Registro de la Propiedad del Distrito Norte de esta capital, los demandados habían procedido a la división del conjunto de pisos de la casa de que se trata, que tenían inscrito como cosa común, adjudicándose al señor Pérez Moral los pisos primero exterior izquierda y primero interior izquierda, de los que eran respectivamente inquilinos los demandantes señores Alonso-Castrillo y Pérez González, siendo adjudicados al señor Murga los pisos segundo exterior izquierda y semisótano letra D; en la misma escritura se adjudicaron a la señora Garrido las buhardillas correspondientes a los pisos de los señores Alonso-Castrillo, Soler, García Serna y Gómez Vela (señalados con los números dos, siete, doce y catorce), y al señor Pérez Moral la buhardilla correspondiente al piso arrendado al señor Pérez González y otra que ocupaba también el señor Gómez Vela (señalados con los números dieciséis y diecinueve); que fuesen la venta efectuada por la señora Calvache a los demandados o que fuese en la división de cosa común y consiguiente adjudicación realizada por éstos en la aludida escritura, asistía a los actores un notorio derecho a adquirir mediante retracto arrendaticio los pisos que ocupaban como inquilinos con sus correspondientes buhardillas; en cuanto al

precio, parecía debía determinarse, en cualquier caso, distribuyendo la cantidad de un millón cuatrocientos mil pesetas, pagadas a la señora Calvache por los demandados entre todos los pisos de la casa, en proporción a las rentas que se abonaban por cada uno de ellos, con lo que (añadiendo a la relación dada en la demanda el semisótano número cinco, dedicado a almacén de hierros, que no se consignó) correspondía satisfacer al señor Alonso-Castrillo, entre otros —citándose además de éste a los señores Soler, Pérez González y Adeva— setenta y siete mil doscientas treinta y seis pesetas con cincuenta céntimos; en ningún caso las cantidades a satisfacer los actores podían rebasar las que resultasen de capitalizar al tres por ciento las rentas que abonasen, al tratarse de la casa habitada por primera vez antes del 18 de julio de 1936, sin que pudieran, por tanto, exceder para dicho señor de 130.000 pesetas, cantidad esta que, junto con otra de 200.000 pesetas, correspondiente al señor Soler, consignaba en este acto ante el Juzgado, gestionando los dos últimos—señores Pérez González y Adeva—la concesión correspondiente del préstamo del Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional; el deseo de los actores era el de adquirir en todo caso mediante retracto los pisos que habitaban como inquilinos en cualquiera de los precios consignados, comenzando lógicamente por los de menor entidad, o en definitiva en la cantidad que fuese justa; ofrecían, además, reembolsar a los demandados en cualquier caso (sea a los compradores o la señora Calvache, sea a los adjudicatarios de los pisos y buhardillas que ocupaban los demandantes, sea a los posteriores adquirentes) los gastos a que hace relación el artículo 1.518 del Código civil, y se comprometían también a no enajenar por actos inter vivos los retratados hasta pasados dos años; que con fecha 4 de julio de 1950 fue enviada a cada uno de los actores y a los restantes vecinos de la casa una carta, en la que se consignó fecha anterior, comunicando los demandados la compra realizada; y que el piso segundo exterior derecha, de que era inquilino el señor García Serna, había sido vendido por los demandados antes de otorgar la escritura de división y adjudicación de 9 de febrero de 1952, en favor de don Vicente Agulló Asensi de Cano, lo que obligaba a dicho demandante a ampliar al mismo, como demandado, la demanda de retracto que tenía promovida para la adquisición de su vivienda; en los fundamentos de derecho dió por reproducidos todos y cada uno de los alegados en la demanda inicial; también citó, entre otras disposiciones, el preámbulo y el artículo segundo del Decreto-ley de 8 de febrero de 1952, el artículo primero del de 17 de mayo del mismo año, los artículos 157 y 158 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el Decreto-ley de 4 de agosto de 1952; y terminó por suplicar se dictara sentencia en la que se declarase haber lugar al retracto de los pisos y buhardillas que indicaba—del piso primero exterior izquierda y su correspondiente buhardilla (señalada con el número 2 y situada en la mitad izquierda de la planta de buhardillas), que ocupaba como inquilino el señor Alonso Castrillo—, condenando a los demandados señores Murga y Pérez Moral y señora Gordillo, sea en cuanto compradores a la señora Calvache, sea como adjudicatarios en la escritura notarial de división y adjudicación de cosa común otorgada entre ellas el 9 de febrero de 1952, sea en ambos conceptos, y también al señor Agulló, como comprador del piso de que era arrendatario el señor García Serna, y en lo que tocaba al referido cuarto, a otorgar la correspondiente escritura de venta de los mencionados pisos y buhardillas dentro del tercer día a favor de los actores, bajo apercibimiento de otorgarse de oficio a su costa, percibiendo en el acto el precio y los gastos de legiti-

mo abono que justificasen y debieran ser reembolsados, condenándoles igualmente a que abonasen las costas causadas y que se causasen en este juicio; respecto a este escrito, es de hacer notar que en diligencia extendida por el Secretario del Juzgado acreditó la presentación del mismo, junto con las cantidades de 130.000 pesetas y 200.000 pesetas, el 9 de agosto de 1952, y que por providencia de 12 de dicho mes se acordó que las expresadas cantidades quedarán de momento en poder del fedatario, se tuvo por presentada demanda de ampliación del retracto a que se refiere por el Procurador señor Palma en representación de los señores Soler y Alonso Castrillo contra los señores Murga y Pérez del Moral, señora Garrido y señora Agulló, y que luego de que prestasen la fianza los demás demandantes, según se les había ordenado y dispone el auto de la Superioridad de 22 de abril de 1952, se proveería lo que correspondiese. El Procurador señor Palma, en escrito de 14 de enero de 1955—presentado el 21 de febrero—, a instancia de aquellos de sus representados que desde hacía tiempo tenían constituidas sus fianzas en el presente pleito, con el fin de no demorar excesivamente la tramitación del mismo y para unir la constitución de las restantes fianzas, suplicó al Juzgado fijase un plazo de quince días para que fuesen constituidas las fianzas pendientes por los respectivos actores interesados, bajo apercibimiento, caso de no hacerlo, de tenerlos por desistidos; este escrito quedó proveído el 23 de febrero, anunciándose que se acordaría lo procedente luego que en la petición que se deducía compareciesen a ratificarse todos los demandantes excepto el señor Soler; esta resolución fue recurrida, dictándose auto en 8 de marzo por el que se repuso la misma en el sentido de que se ratificasen los demandantes señores Pérez González García Serna y Adeva en el escrito de 14 de enero; en otro de 30 de junio del mismo año, el Procurador señor Palma dijo que, atendido lo dispuesto en el número segundo del artículo 1.618 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y en vista del tiempo transcurrido sin que los actores señores Pérez González, García Serna, Adeva y Sanchis hubiesen cumplido el deber de consignar el precio o constituir la fianza que se les tenía exigida, paralizando con su proceder el curso de la demanda, con evidente perjuicio de los otros demandantes, proceda el Juzgado concediéndose a los referidos actores un último plazo de quince días para que cumplieren el expresado trámite de constitución de la fianza que se les tenía señalada, con apercibimiento de que en caso de no verificarlo se seguiría el curso de la demanda sólo con respecto a los demás demandantes que tenían cumplido tal requisito; en virtud de estas manifestaciones, por providencia de 14 de julio del mismo año (1955), se concedió a los actores señores Pérez González, García Serna, Adeva y Sanchis un último plazo de quince días para que cumplieren el trámite de constituir la fianza que se les tenía señalada, con apercibimiento de que en caso de no verificarlo se seguiría el curso de la demanda sólo con respecto a los demás demandantes que tenían cumplido tal requisito transcurrido con exceso dicho plazo sin que se verificara la constitución de las aludidas fianzas, el Procurador señor Palma, mediante escrito de 15 de octubre, interesó se tuviera por desistidos o decaydos de su derecho a los demandantes de que se trata y siguiese el curso de la demanda sólo con respecto a los que tenían cumplido tal requisito; en providencia de 29 de octubre, y antes de proveer lo que procediera al precedente escrito, se ordenó hacer saber al Procurador señor Palma presentase certificación del acto de conciliación a que se contrae el artículo 1.622 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que se refiere a la demanda de ampliación formulada en el escrito de 7 de agosto de 1952; el Procuro-

rador señor Palma, en escrito de 3 de diciembre de 1955—presentado el 16 de febrero de 1956—dijo que, cumpliendo lo dispuesto en esta última providencia, acompañaba, como acompañó, certificado del acto de conciliación en lo que se refiere a la aludida ampliación de demanda, que se había tenido por celebrado sin avenencia en cuanto a la señora Garrido y por intentado sin efecto en cuanto a los otros demandados (según acreditaba dicho documento, el acto se celebró el 25 de noviembre de 1955; fueron demandantes los señores Soler, Alonso Castrillo y Gómez Vela, y demandados los señores Pérez Moral, Murga y señora Garrido), a fin de que se avengasen, atendidas las disposiciones vigentes, en la parte que toca a cada uno de ellos, a acceder al retracto del piso primero exterior izquierda y su correspondiente buhardilla... que ocupa como inquilino don Alberto Alonso Castrillo Manso... adjudicando cuanto queda expuesto a los demandados en la escritura de división de cosa común otorgada entre ellos... habiendo constituido los actores desde hace tiempo las fianzas exigidas por el Juzgado de Primera Instancia número 17, que tramita el correspondiente juicio de retracto, y suplico al Juzgado otorgase, de conformidad con lo solicitado en su escrito de 15 de octubre; en providencia de 18 de febrero de 1956, y observándose que se hallaban incompletas las copias simples de la demanda, escritas y documentos presentados, antes de acordar lo demás que fuese procedente se ordenó hacer saber al Procurador señor Palma que en término de tercero día completase dichas copias, en 23 del mismo mes quedó cumplida esta orden; y, finalmente, el 25 del propio mes de febrero de 1956 se dictó otra providencia que dice así: «... y toda vez que, a pesar del apercibimiento hecho en providencia de 14 de julio último, han transcurrido con exceso los plazos concedidos a los demandantes don Saturnino Pérez González, don Enrique García Serna, don Juan Adeva Marcos y don Vicente Sanchis Ibáñez, sin que hayan cumplido el trámite de constituir la fianza que se les tiene señalada, continúa solamente el procedimiento respecto de los demás actores que constituyeron las respectivas fianzas ordenadas, don Eduardo Soler Garay, don Alberto Alonso Castrillo y Manso, don Emilio Gómez Vela y don Fernando Gómez Guillén, y, en su consecuencia, y habiéndose cumplido por éstos los requisitos de los artículos 1.618, 1.621 y 1.622 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y demás disposiciones concordantes de la de Arrendamientos Urbanos, dese curso a la demanda formulada en escrito de 2 de septiembre de 1950 y de sus ampliaciones verificadas en escritos de 23 de septiembre y 7 de noviembre de 1951 y 7 de agosto de 1952 respecto únicamente a los cuatro actores referidos anteriormente, y en su virtud se contrae trasladado a los demandados doña Mercedes Garrido León, asistida de su esposo, don José Reina Utrilla; don Alfonso Pérez Moral, don Francisco Murga Serrat y don Francisco Bruella Entenza, a los que se emplaza con entrega de cédulas y copias simples presentadas para que dentro del improrrogable término de nueve días comparezcan en los autos personándose en forma; providencia que, recurrida por el Procurador señor Palma, fue repuesta por auto de 2 del siguiente mes de marzo, en el sentido de tener también por excluido al actor señor Gómez Guillén por no haber cumplido el requisito de constituir la fianza exigida

Comparecidos en estos autos los Procuradores don Francisco de Murga y Serrat, en su propio nombre y en el de doña Mercedes Garrido León, asistida de su esposo, don José Reina Utrilla; don Tomás Romero Nistal, en representación de don Francisco Bruella Entenza y don Manuel del Valle Lozano, a nombre de don Alfonso Pérez del Moral, en 22 de marzo de 1956 presentaron escritos en los que in-

terpusieron recurso de reposición contra la providencia de 25 de febrero del mismo año (repuesta por auto de 2 de marzo) y contra la providencia de 14 de julio de 1955, suplicando se le diese la tramitación legal correspondiente, dejando en suspenso cualquier otro plazo, y en su día resolvió declarando haber lugar a reponer ambas providencias y a dictar en su lugar otras por las que, respectivamente, se declarase no haber lugar a dar curso ni a la demanda formulada en escrito de 2 de septiembre de 1950 ni a las ampliaciones verificadas en 28 de septiembre y 7 de noviembre de 1951 y 7 de agosto de 1952, y que, en su caso, tampoco habría lugar a dar curso a la demanda en tanto en cuanto que todos y cada uno de los demandantes se hubieren ratificado en escrito del Procurador señor Palma de 14 de enero de 1955; tenido por interpuesto dicho recurso, fué impugnado por el Procurador señor Palma actuando a nombre de los señores Soler, Alonso Castrillo y Gómez Vela, y en el mismo se dictó auto en 5 de abril reponiendo por contrario imperio las providencias de 25 de febrero de 1956, respuesta por auto de 2 de marzo y la providencia de 14 de julio de 1955, en el sentido de no haber lugar a dar curso ni a la demanda formulada en escrito de 2 de septiembre de 1950 ni a las ampliaciones verificadas en 28 de septiembre y 7 de noviembre de 1951 y 7 de agosto de 1952; contra este auto interpuso el Procurador señor Palma recurso de apelación, que fué admitido en ambos efectos, siendo aquél revocado por la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia por otro de 25 de abril de 1957, y en atención a lo dispuesto en el artículo 168 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 1946:

RESULTANDO que, devueltos los autos al Juzgado, en providencia de 12 de junio de 1957 se acordó guardar y cumplir lo dispuesto por la Superioridad y se hizo saber a las partes la llegada de aquéllos; y el Procurador señor Romero Nistal, a nombre del señor Brualla, presentó escrito el 2 de julio siguiente allanándose a la demanda deducida en nombre del señor Gómez Vela e interesando se le entregasen las 66.400 pesetas, que este consignó como importe del precio pagado por dicho demandado por el piso quinto exterior izquierda; en providencia de 4 del mismo mes se dispuso que, una vez que el contenido de dicho escrito se ratificase, el interesado señor Brualla se proveería, y dada cuenta del estado de trámite en que se hallaban estos autos, se acordó hacer saber a los Procuradores señores Romero Nistal, Del Valle y Murga que en las representaciones que ostentaban, y el último, además, en su propio nombre, contestasen la demanda dentro del término de nueve días; el señor Bruallas, el 5 de julio, compareció en el Juzgado y se ratificó en el repetido escrito de su representación en estos autos; en providencia de 8 del propio mes se tuvieron por hechas todas esas manifestaciones para en su momento procesal oportuno; el señor Palma presentó escrito el 17 del mismo julio suplicando al Juzgado tuviera por allanado al señor Brualla en la demanda deducida contra él por el señor Gómez Vela, y a éste por conforme con el allanamiento, y en su consecuencia por separado del pleito y por renuncia la acción ejercitada por el mismo contra todos los demandados por adquirir por el citado allanamiento la propiedad del piso quinto exterior izquierda, que retraía en este pleito, y por todo ello acorde que se le entregasen al señor Brualla las 66.400 pesetas consignadas como importe del precio del citado piso y se le expidiese testimonio de la resolución que recayese con el fin de otorgar la correspondiente escritura de venta a favor del señor Gómez Vela; y a este escrito recayó providencia el 23 de julio, en la que, habida cuenta de que renunciara a la acción ejercitada y pretender la efectividad de un allanamiento a la demanda en que dicha acción

se ejercitó eran pretensiones incompatibles (pues la estimación de una exclusiva o hacia imposible la de la otra), se previno que luego de que se precisase lo que en realidad pretendía el señor Gómez Vela se acordaría lo que procediese:

RESULTANDO que el Procurador señor Del Valle, a nombre de don Alfonso Pérez del Moral, mediante escrito presentado el 23 de julio de 1957 contestó a la demanda consignando en lo esencial bajo el capítulo de hechos: que el 10 de junio de 1950, y a medio de escritura pública, los tres demandados compraron en comunidad proindiviso (cincuenta por ciento la señora Garrido y veinticinco por ciento cada uno de los señores Pérez Moral y Murga) a doña Margarita Calvache Arechaga la finca número 30 de la calle de Almagro, presentándose dicha escritura a inscripción en el Registro de la Propiedad el 12 de dicho mes; y los nuevos dueños comunicaron serlo a los inquilinos por carta de 4 de julio siguiente; que entre el 22 de julio de 1950 y el 20 de julio de 1951, en nuevas escrituras se segregaron de la finca otros tantos pisos o viviendas, que pasaron a constituir, respectivamente fincas distintas e independientes; quedando el resto de la finca, tras cada segregación, como tal resto, en copropiedad proindiviso entre los tres dueños; que por escritura de 22 de julio de 1950 se establecieron y protocolizaron las reglas o reglamento para la administración, conservación y disfrute de los elementos comunes de la finca; inscribiéndose esa escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente; que el 20 de julio de 1951 los tres demandados otorgaron dos distintas escrituras: por una de ellas, el señor Pérez Moral y la señora Garrido vendieron al señor Murga, respectivamente, los plenos dominios de unas participaciones proindivisas del 0,68 por 100 y 7,15 por 100 del resto de la casa de que seguían siendo condueños en comunidad (es decir, del resto de la finca que quedó en comunidad una vez deducidas las nueve segregaciones que se habían verificado por otras tantas escrituras de fechas comprendidas entre el 22 de julio de 1950 y el 20 de julio de 1951); en virtud de esta venta de participaciones proindivisas, los tres demandados quedaron como condueños, propietarios en comunidad proindiviso de ese resto de finca (que para que no se confundiera con otro, del que después se ha de hablar, se denominará «primer resto») en las siguientes proporciones: del 49,32 por 100 la señora Garrido, del 33,19 por 100 el señor Murga, y del 17,49 por 100 el señor Pérez Moral; convenía advertir que esa proporcionalidad de participaciones no lo era en sentido económico, sino en sentido físico respecto de ese (primer resto); y por la segunda escritura de ese mismo día 20 de julio de 1951 disolvieron los tres condueños el condominio, adjudicándose al señor Pérez Moral y a la señora Garrido, en pago de sus cuotas dominicales proindivisas, las fincas independientes que al efecto se segregaron de ese «primer resto» de la matriz, y al señor Murga la que, después de esa segregación, restaba o sea el resto de la finca matriz, que desde ahora en adelante (y para no confundir con el resto antes dicho) se denominará «segundo resto de la finca dicha»; siendo de observar que las viviendas distintas que integraban ese «segundo resto» no fueron segregadas ni pasaron a constituir finca independiente, sino que, constituyendo un todo, quedaron siendo el resto definitivo y último de la finca matriz; como esa división, por fecha en que tuvo lugar, no ocasionaba derecho alguno de tanteo ni de retracto en favor de los inquilinos de los pisos, ni ningún precepto legal obligaba a los demandados a notificarles tal disolución, no se les practicó notificación alguna; presentada esa segunda escritura en el Registro de la Propiedad, para inscripción, el 12 de noviembre de 1951, no fué inscrita por

requerir el Registrador que se detallasen los pisos que integraban el resto de la finca matriz adjudicada al señor Murga; que el 9 de febrero de 1952 otorgaron los demandados escritura de aclaración y cumplimiento de la última acabada de mencionar, de 20 de julio de 1951, cuya inscripción no había realizado el Registrador; en esta escritura de 9 de febrero de 1952 se determinaban y precisaban los pisos, plantas o cuartos que integraban el resto de la finca matriz que se habían adjudicado al señor Murga en la aclarada disolución de condominio de 20 de julio de 1951, así como también se determinaba que ninguno de tales pisos ni cuartos se segregó de ese «segundo resto»; ni constituyó nunca finca independiente y distinta de él ni de las demás que la integraban; y el 14 de febrero de 1952 se presentó en el Registro de la Propiedad esta última escritura, aclaratoria, y esa presentación ocasionó la inscripción de ella y de la que la misma aclaraba de 20 de julio de 1951; inscripción que tuvo lugar el 25 de febrero de 1952; que la antigua propietaria de la finca, doña Margarita Calvache, tenía ésta en venta desde el año 1947, en el precio de 1.400.000 pesetas, sin responder de su saneamiento; y ello era público y conocido de todos los inquilinos de la finca, que pudieron haberla adquirido en ese precio, muy inferior al que capitalizándola por la Ley de Arrendamientos, en razón de las rentas, le correspondía; que el 7 de julio de 1950, tres días después de haber comunicado los demandados a los inquilinos haber comprado la finca a la señora Calvache, se celebró con aquéllos, a petición de veintitrés de los veintinueve inquilinos de la casa, un acto de conciliación mediante el cual no se pretendía ejercitar ningún retracto propiamente dicho, sino desplazar de su condición de compradores a éstos respecto de toda la finca, y ello siempre que el precio fuera inferior al de la Ley de Arrendamientos y no superior de 1.500.000 pesetas, y alguno de los inquilinos, tomando en serio lo de ser ya propietarios de la casa, dejó de pagar y hubo de demandarse de desahucio por falta de pago; que de la multitud de incidentes habidos en este procedimiento desde septiembre de 1950, señalaba los siguientes extremos:

- a) La demanda se presentó el 22 de septiembre de 1950 a reparto, actuando como demandantes ocho señores.
- b) De entonces aquí, únicamente habían quedado como tales los señores Soler y Alonso Castrillo.
- c) Por consiguiente, las modalidades especiales que respecto de sus pretendidos derechos y acciones de retracto ofrecía este procedimiento en cuanto a los demás demandantes, ya no eran de tener en cuenta, y si, únicamente, las de los señores Soler y Alonso Castrillo, que eran idénticas, y
- d) Se estaba sólo frente a una demanda de un denominado retracto arrendatario urbano, fecha 2 de septiembre de 1950, presentada el 22 del mismo, y frente a un denominado escrito de ampliación de demanda fecha 7 de agosto de 1952, presentado el 9 de dicho mes, que destacaba como hechos significativos y trascendentales en este procedimiento los siguientes:
 - a) La denominada demanda de retracto se presentó sin escrituras de mandato de los señores Soler Gómez Vela, Gómez Serna, Gómez Guillén y Aceda, por lo que en providencia de 26 de septiembre se dispuso que cuando se presentasen esas escrituras, se acordaría lo que procediera.
 - b) Esa demanda se presentó sin constituir la fianza en metálico, y tras los incidentes habidos respecto de la cuantía de esta fianza y modo de constituir, se siguió sin constituir la fianza por los señores Soler y Alonso Castrillo, hasta el 9 de agosto de 1952, en que se presentó el denominado escrito de ampliación de demanda, al que recayó providencia en el sentido de que luego presten la fianza los

demás demandantes, según se les tiene ordenado y dispone el auto de la Superioridad de 22 de abril de 1952, se proveerá lo que corresponden.

c) El denominado escrito de ampliación de la demanda, de 7 de agosto de 1952, no fué precedido del correspondiente acto de conciliación, lo que motivó la providencia de 29 de octubre de 1955, que disponía que «antes de proveer lo que proceda», presentase el Procurador señor Palma certificación del acto de conciliación a que se contrae el artículo 1.622 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, acto que se celebró el 25 de noviembre de dicho año, sin avenencia.

d) Hasta la providencia de 25 de febrero de 1956, no se admitió a trámite la demanda, y

e) Los precedentes hechos motivaron el que al empezarse a los demandados de comparecencia, notificándose la providencia de 25 de febrero de 1956, suscitaron recurso de reposición contra ese proveído, instando que se declarase caducada la acción; recurso que fué acogido por este Juzgado, por su auto de 5 de abril, que si bien fué revocado, en recurso de apelación interpuesto por los actores, por auto de la Audiencia de 25 de abril de 1957, no lo fué en el fondo, en cuanto a la declaración de caducidad, sino por estimar que por mandato del artículo 168 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946, tal reposición no podría resolverse precautivamente sino en la sentencia que recaera sobre la cuestión principal; que también respecto de la denominada ampliación del escrito de demanda era oportuno significar que el Decreto de 8 de febrero de 1952 se publicó en el «Boletín Oficial del Estado» del día 14 del mismo, y que la división del «segundo resto de la finca matriz» tuvo lugar por escrituras de 20 de julio de 1951 y su aclaratoria de 9 de febrero de 1952, presentada en el Registro de la Propiedad el 14 e inscrita el 25 de febrero de igual año; que ante el Juzgado de Primera Instancia número cuatro de esta capital se había tramitado otra demanda de retracto (a la que se injeró también otra denominada ampliación de demanda) por doña Pilar Álvarez Valdés y su esposo don Manuel Gordillo García (Letrado que firmó iguales escritos en este procedimiento del Juzgado número 17), absolutamente iguales que sus correspondientes escritos de este juicio, salvo en las circunstancias personales distintas de los actores; ese juicio (en el que también hubo dilaciones moratorias, escritos incompletos a efectos del ejercicio de retracto, etcétera) fué resuelto por el Juzgado en sentencia de 23 de marzo de 1953, declarando que no procedía el retracto pretendido por razón de la escritura de compraventa de toda la finca otorgada por los demandados con la señora Calvache el 10 de junio de 1950, si bien estimó que procedía la acción y derecho de retracto promovido por el escrito de ampliación de la demanda, por aplicación del Decreto de 8 de febrero de 1952, basando este pronunciamiento en el error de hecho de declarar que la escritura de 9 de febrero de 1952 (por la que se aclaró la de 20 de julio de 1951 en que se dividió el segundo resto de la finca matriz) era de fecha 14, o sea del mismo día en que entraba en vigor ese Decreto; tal sentencia fué confirmada por otra de la Audiencia, de 9 de febrero de 1954; en ambas sentencias se absolvió al señor Pérez del Moral y se condenaba a la señora Garrido y al señor Murga, y recurrida en injusticia notoria por éstos esa sentencia de la Audiencia, prosperó el recurso, revocándose ambas sentencias por la de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1956, por la que se declaró que no procedía al retracto instado; ni por la primera escritura de 10 de junio de 1950, ni por la segunda de 9 de febrero de 1952

(aclaratoria de la de 20 de julio de 1951), declarando haber incidido, respecto de esta última, en el error de hecho, con su trascendencia de error de derecho, al estimarla como de fecha 14 de febrero de 1952, no obstante serlo, y así constar en los autos, de 9 de los mismos mes y año, y, por lo tanto, no poderse aplicar el Decreto de 8 de febrero del propio año, publicado en el «Boletín Oficial del Estado» del día 14 del mismo; que ese procedimiento iniciado en el Juzgado número cuatro, había sido mantenido hasta el final por el mismo Procurador señor Palma y con la intervención del mismo Letrado señor Gordillo, que dirigían éste; los escritos de demanda y de ampliación eran idénticos, y se llega a tal extremo, en esa identidad, que en escrito denominado de ampliación de demanda presentado en dicho Juzgado (que por cierto es hasta de la misma fecha, 7 de agosto de 1952, que el presentado en este Juzgado número 17 y está firmado por el Licenciado señor Gordillo) se formuló un otrosí en el que se pedía que se acumulasen a aquel juicio, éste del Juzgado número 17 y otros que se indicaban existir en los Juzgados números 1 y 12 de esta capital, promovidos también por los inquilinos de la casa contra los señores Pérez Moral y Murga y señora Garrido, y que la prosecución de este procedimiento, a siete años después de haberse iniciado imperfectamente, conluciendo a los demandados la caducidad de su acción, así como la improcedencia de la misma en el fondo, improcedencia declarada en sentencia definitiva y firme de la Sala Primera del Tribunal Supremo, demostraba la temeridad de los actores; en derecho alegó lo que estimó pertinente, y terminó por suplicar se dictara sentencia en la que se desestimase la demanda, tanto por la caducidad de los supuestos acción y derecho de los demandantes, como por las demás causas alegadas de improcedencia de retracto, condenando a los demandantes al pago de las costas de este procedimiento;

RESULTANDO que mediante escritos presentados el 23 de julio de 1957, el Procurador señor Murga, en su propio nombre y en representación de la señora Garrido, también contestó a la demanda, oponiéndose a la misma y suplicando se dictara sentencia en la que se declarase no haber lugar a ella y se absolviere a los demandados, imponiendo las costas a los demandantes;

RESULTANDO que recibido el pleito a prueba, a instancia de todas las partes litigantes se practicó la documental y, además, a propuesta de la actora, la de confesión judicial de los demandados, y unidas a los autos las pruebas practicadas y celebrada vista pública a solicitud de los Procuradores señores Murga y Del Valle, el Juez de Primera Instancia del número 17 de esta capital, con fecha 15 de octubre de 1957 dictó sentencia por la que se desestimó determinado recurso de reposición promovido por don Eduardo Soler Garay y don Alberto Castrillo Mansi, manteniendo el total imperio de una providencia que denegó la prueba de reconocimiento judicial y estimó el recurso de reposición deducido por los demandados, y, por consiguiente, la caducidad de la acción reponiendo por acto de contrario imperio la providencia de 25 de febrero repuesta por auto de 2 de marzo, ambos de 1955, y la providencia de 14 de julio de 1955, en el sentido de no haber lugar a dar curso ni a la demanda formulada en escrito de 2 de septiembre de 1950, ni a las aplicaciones verificadas en 23 de septiembre y 7 de noviembre de 1951 y 7 de agosto de 1952, todo ello denegando la petición de allanamiento formulada por don Francisco Brualla Entenza y con expresa condena en costas a los actores por mandato legal;

RESULTANDO que apelada dicha sentencia por el Procurador señor Palma y

sustanciada, la alzada por sus trámites, con intervención, como apelantes, de los señores Soler y Alonso Castrillo, la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de esta capital, con fecha 5 de abril de 1958, dictó sentencia por la que, confirmando la del Juzgado en cuanto al fondo, se desestima la demanda de retracto origen de estos autos, formulada en 2 de septiembre de 1950, y las de ampliaciones de 23 de septiembre y 7 de noviembre de 1951 y 7 de agosto de 1952, y asimismo se deniega la petición de allanamiento formulada por don Francisco Brualla Entenza, por caducidad de la acción apreciada de oficio, condenando a los actores a las costas de primera instancia y sin hacer expresa imposición de las de segunda instancia;

RESULTANDO que, constituyendo depósito de dos mil pesetas, el Procurador señor Palma, a nombre de don Alberto Alonso - Castrillo Mansi, ha interpuesto ante esta Sala, contra la sentencia de la Audiencia, recurso por injusticia notoria estableciendo los siguientes motivos:

Primero.—Fundado en la causa tercera del artículo 173 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 31 de diciembre de 1946 (formada en 21 de abril de 1949) que es la aplicable en el presente pleito, conforme a lo preceptuado en el párrafo segundo de la disposición transitoria segunda del texto articulado de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por Decreto de 13 de abril de 1956, al haberse iniciado el procedimiento judicial con anterioridad a la entrada en vigor de esta última; infracción de los artículos segundo y tercero del Decreto-ley de 8 de febrero de 1952, del artículo 31 del Fuero de los Españoles promulgado por Ley de 17 de julio de 1945, que prescribe como derecho fundamental el acceso a las formas de propiedad más intrínsecamente ligadas a la persona humana, cual el hogar familiar, infracción también de la constante doctrina legal emanada de esta Sala proclamando que la legislación de alquileres se inspira en el espíritu de protección al inquilino (sentencias de 29 de mayo de 1951, 8 de marzo de 1949 y 29 de enero de 1949), y que su finalidad social exige la interpretación extensiva de las disposiciones favorables al mismo y facilitar su acceso a la propiedad (sentencias de 8 y 10 de junio de 1953 y 27 de noviembre de 1947), e infracción, además, del artículo segundo del Decreto-ley de 17 de mayo de 1952, de los artículos 63 y 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946 y del artículo 1.524 del Código civil; y seguidamente se expone que es manifiesto que frente a lo expuesto se alza la sentencia dictada por esta Sala en 22 de diciembre de 1956, resolviendo un pleito de retracto arrendatario urbano promovido por otro de los vecinos de la propia casa, don Manuel Gordillo García, contra los mismos demandados en los presentes autos, en la que se desestimó la acción de retracto ejercitada por considerar que al tiempo de otorgarse y consumarse la división y adjudicación entre los conductores (9 de febrero de 1952) no había nacido aun el derecho de retracto en favor del demandante, ya que el Decreto-ley de 8 de febrero de 1952 no comenzó a regir hasta el día 14 del propio mes, en que se publicó en el «Boletín Oficial del Estado» por expreso mandato del artículo cuarto; pero es también evidente que esa sentencia, que después no ha sido rectificada por ninguna otra, no constituye aún doctrina legal —al ser la única pronunciada en este sentido, y que, además, se presenta ahora al Tribunal Supremo en este recurso la oportunidad de rectificar esa orientación que esta parte juzga equivocada y, sobre todo, injusta, al contrariar no sólo el tenor y la finalidad del Decreto-ley de 8 de febrero de 1952, sino, muy especialmente, ese espíritu protector del inquilino que ha de inspirar siempre las normas de la legislación de arrendamientos urbanos y esa

acceso a la propiedad de los arrendatarios que proclama el Fuero de los Españoles, como principio fundamental; y no aparece posible dejar indefenso a un inquilino cuando todas esas normas han sido dictadas para protegerle y ayudarle a que conserve su hogar familiar que importa señalar que la acción de retracto no ha nacido nunca del «hecho de la venta» en la que se subroga al retrayente, sino de la «exteriorización de tal hecho», sea privada (conocimiento de las condiciones de la transmisión por el retrayente) o sea pública (inscripción en el Registro de la Propiedad), así se encuentra establecido en el artículo 1.524 del Código civil para los retractos legales en general y en los artículos 73 y 74 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946 para el retracto arrendaticio urbano en particular; es, además, lógico que así sea, pues si la acción de retracto naciera del propio «hecho de la venta», bastaría con mantener este en secreto durante el tiempo fijado para la prescripción o caducidad de la acción para hacer imposible el ejercicio de ésta, una venta, aun siendo antigua, generaría el derecho de retracto tan pronto como se «publica», utilizando la terminología de los comentaristas italianos, es decir, cuando llegase a exteriorizarse o ser conocida; que no es, pues, de la división o adjudicación de la cosa común hecha en la escritura de 9 de febrero de 1952, sino de la inscripción realizada el 25 del mismo mes, cuando ya regía el Decreto-ley del día 8, de lo que nace la acción de retracto ejercitada por el actor; pero es que, con independencia de que doctrinalmente así debe entenderse, resulta evidente que el Decreto-ley de 3 de febrero de 1952 se dictó—precisamente en forma de Decreto-ley y sin esperar por su urgencia la discusión en las Cortes—no sólo para evitar que ese medio malicioso del condominio siguiera siendo empleado en lo sucesivo para enervar los derechos de tanteo y retracto del inquilino, sino, sobre todo, para dar solución a los que estaban ya siendo víctimas del mismo; así se expresa en el preámbulo del indicado Decreto-ley, y eso explica que el artículo tercero diga que «la precedente disposición será aplicable a plazos de ejercicio de los derechos de tanteo, retracto e impugnación que estén transcurriendo en la actualidad»; y la «precedente disposición» no puede ser otra que el artículo segundo del propio Decreto-ley, en el que se concede, en caso de adjudicación de pisos y viviendas por consecuencia de división de cosa común, los derechos de tanteo y retracto prevenidos en el artículo 63 y 64 de la Ley de 31 de diciembre de 1946 (en los que se parte siempre de la notificación al inquilino o de la inscripción en el Registro de la Propiedad, es decir, de la «exteriorización del hecho de la venta»); pero es que, por añadidura, en su manifiesta finalidad de proteger a los inquilinos que estaban ya padeciendo el expresado subterfugio del condominio, el artículo tercero concede esos derechos cuando los plazos están ya transcurriendo en la actualidad, o lo que es igual, en todas aquellas adjudicaciones y divisiones de pisos y viviendas inscritas en el Registro de la Propiedad o conocidas por los arrendatarios en los cuatro meses anteriores (plazos señalados para el tanteo y retracto en dicho Decreto-ley) cabe el ejercicio de tales derechos; más aun, ha de reconocerse dicho derecho cuando la inscripción en el Registro de la Propiedad se ha efectuado, como en el caso actual, después de la entrada en vigor del repetido Decreto-ley; el artículo segundo del Decreto-ley de 17 de mayo de 1952 corrobora la tesis expuesta al prorrogar de modo general los plazos establecidos en el Decreto-ley de 8 de febrero del mismo año, tanto para los derechos de tanteo y retracto vigentes al tiempo de la promulgación de aquel como a los originados con posterioridad; y que si aún existiera alguna duda sobre la interpretación que a

estos artículos segundo y tercero del Decreto-ley de 8 de febrero de 1952 habría de darse, la reiterada doctrina de esta Sala proclamando que la legislación de arrendamientos urbanos se inspira en la protección del inquilino y que han de interpretarse siempre en forma extensiva las disposiciones favorables al mismo y facilitar su acceso a la propiedad, obligarían, en justicia, a seguir la orientación que queda antes señalada.

Segundo.—Fundado en la causa tercera del artículo 173 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946, reformada en 21 de abril de 1949; infracción de los artículos primero, segundo y tercero del Decreto-ley de 8 de febrero de 1952, en relación con los artículos 63 y 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946, reformada en 21 de abril de 1949; artículos primero y segundo del Decreto-ley de 17 de mayo de 1952 y artículo segundo del Decreto-ley de 4 de agosto del propio año, toda vez que, conforme a citadas disposiciones, el derecho de retracto ha sido ejercitado por el señor Alonso Castrillo dentro del plazo legalmente establecido al efecto; y a continuación se manifiesta que, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Norte de Madrid, en 25 de febrero de 1952, la división y adjudicación de la cosa común practicada por los demandados, el actor contaba a partir de dicha fecha con cuatro meses concedidos por los artículos primero y segundo del Decreto-ley de 8 de febrero de 1952 y otros tres meses de prórroga otorgados por los artículos primero y segundo del Decreto-ley de 17 de mayo del propio año, para ejercitar el retracto; es decir, un total de siete meses, sin contar con las más amplias posibilidades que aun le concedió el artículo segundo del Decreto-ley de 4 de agosto del mismo año; que presentada por el señor Alonso Castrillo la correspondiente ampliación de demanda (fundada en los derechos que le concedían dichas disposiciones), el 9 de agosto de 1952, y constituida en la misma fecha fianza en metálico en la cuantía de 130.000 pesetas (superior a la de 82.210 pesetas, que había sido fijada por el Juzgado, con el propósito por parte del actor de cubrir en cualquier caso el precio que hubiera de asignarle a su piso), según consta en autos bajo la fe del Secretario Judicial, es notorio que la pertinente acción de retracto basada en la adjudicación de pisos y viviendas como consecuencia de división de cosa común, ha sido ejercitada en tiempo oportuno y con los requisitos legales; y que debe, finalmente, significarse que tanto la sentencia dictada por el Juzgado como la pronunciada después por la Audiencia en el pleito de retracto arrendaticio urbano seguido por otro inquilino de la casa, don Manuel Gordillo García, contra los mismos demandados en estos autos, estimaron que el retracto había sido ejercitado en plazo hábil y en debida forma, sin que el Tribunal Supremo, en la sentencia de 22 de diciembre de 1956, aludida en el motivo anterior, hiciera tampoco declaración alguna contraria sobre tales extremos, siendo de notar que la demanda, ampliación de demanda y consignación de fianza fueron efectuadas por el señor Alonso Castrillo exactamente en las mismas fechas en que el señor Gordillo lo realizó.

RESULTANDO que admitido el recurso por la Sala, se confirió traslado del mismo, para instrucción, a la parte recurrida, la que se dió por instruida y solicitó la celebración de vista pública, quedando, en su virtud, los autos para el señalamiento de ésta.

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Luis Vacas Andino:

CONSIDERANDO que el artículo 173 de la Ley de Arrendamientos Urbanos derogada reproducido en el 136 de la vigente previene que en el recurso habrá de citarse con claridad y precisión la causa o causas en que se fundamente y expresarse

con la misma precisión y claridad el concepto por el cual se estima cometida la infracción y tal precepto constituye una norma formularia a la que es indispensable ajustar el escrito en que se interponga y responde a la necesidad de que se planteen de un modo preciso los términos dentro de los cuales ha de desenvolverse el recurso como garantía técnica de justicia y presupuesto de seguridad jurídica, y como en el recurso que se examina, si bien se denunciaban las infracciones que se atribuyen a la sentencia recurrida con la precisión y claridad debidas no se expresa con la misma precisión y claridad el concepto en que tales infracciones se cometieron en cuanto no se determina si las mismas se produjeron por violación, interpretación errónea o aplicación indebida que son los conceptos que de una manera concreta hay que señalar y a los que se refiere el artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aplicable como supletorio a los recursos de injusticia notoria por virtud de lo dispuesto en el artículo 180 de la Ley de Arrendamientos Urbanos derogada y 150 de la vigente, es visto que no se dan en el recurso las causas exigidas para su admisión, las cuales si no se estimaron en el oportuno trámite de admisión, pueden serlo en el de resolución del recurso, como este Tribunal ha proclamado reiteradamente, atendido lo cual procede decretar la desestimación del presente.

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto por don Alberto Alonso Castrillo contra la sentencia que en 5 de abril de 1958 dictó la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas, con pérdida del depósito constituido, al que se dará la aplicación prevenida en la Ley; y librese a la citada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala que ha remitido.

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

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

Madrid a 16 de junio de 1961.—Rafael G. Besada. (Rubricado.)

En la villa de Madrid a 17 de junio de 1961; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número trece de los de esta capital, y en grado de apelación ante la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de la misma, por doña María Bartolomé Barrero, mayor de edad, viuda y vecina de esta capital, con don Inocencio Sánchez Rodríguez, mayor de edad, casado, industrial y de esta vecindad, y doña Florencia Valdunciel González, mayor de edad, soltera, Profesora de Hogar y Corte y de igual vecindad, sobre impugnación de contrato de compraventa; autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto por la parte actora, representada por el Procurador don José Correa Oliva y dirigida por el Letrado don Gabriel Luis Echevarría Follos; habiendo comparecido en el presente recurso los demandados y recurridos, representados, doña Florencia Valdunciel, por el Procurador don Eugenio Gómez Díez y dirigida por el Letrado don José María Mesonero Portearroyo, y el señor Sánchez, por el Procurador don Fe-

lix Rojo Gordo y dirigido por el Letrado don Félix González Asensio:

RESULTANDO que por el Procurador don Julián Zapata Díaz, en nombre de doña María Bartolomé Barrero y mediante escrito de fecha 23 de febrero de 1957, que por reparto correspondió al Juzgado de Primera Instancia número trece de los de esta capital, se dedujo demanda contra don Inocencio Sánchez Rodríguez y doña Florencia Valdunciel González, sobre impugnación del contrato de compraventa del piso cuarto interior, letra A, de la casa número ciento noventa y cuatro de la calle de Alcalá, de esta capital, y cuya demanda basó en los siguientes hechos:

Primero.—Que doña María Bartolomé Barrero es la arrendataria del piso cuarto interior, letra A, de la casa número ciento noventa y cuatro de la calle de Alcalá, de Madrid, por subrogación de los derechos y obligaciones de su esposo y titular del contrato, don Demetrio Pérez González, fallecido el día 5 de octubre de 1953.

Segundo.—Que con fecha 25 de enero de 1953, aproximadamente, recibió don Demetrio Pérez, entonces en vida, carta certificada que por conducto del Notario señor Roán Martínez le remitió don Inocencio Sánchez Rodríguez, participándole su decisión de vender los distintos pisos y locales de la casa indicada, y por consiguiente, el segundo, letra A (hoy cuarto interior, letra A), por si deseaba ejercitar el derecho de tanteo que le concedía el artículo 63 de la entonces vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, fijando el precio del piso referido en la cantidad de veintiocho mil seiscientas pesetas, que excedía de la capitalización al tres por ciento de la renta pactada, que el artículo sesenta y siete de aquella Ley determinaba como precio legal, según el cual no podía exceder de veinticuatro mil pesetas, como puede comprobarse a la vista de contrato de inquilinato. Que el esposo de la actora contestó a la carta indicada manifestando en síntesis que aceptaba la compra, pero que el precio legal resultante de hacer la capitalización, según dichas disposiciones establecidas, expresando su disconformidad con el estado semirruinoso de la finca y destacando el hecho de que por el señor Rodríguez no se hablara para nada de las cargas existentes en el inmueble, cual era requisito obligado. Que el señor Sánchez Rodríguez requiere entonces, notarialmente, al esposo de la actora, cominándole a que adquiriera el piso en cuestión por el precio que unilateralmente le había fijado en la aludida notificación, que excedía del legal como se ha dicho, y que adolecía de los indispensables requisitos, también en puestos de manifiesto respecto a la declaración de las cargas existentes. Que ni el esposo de la actora ni otros muchos inquilinos en iguales situaciones, accedieron a comprar en tales circunstancias, aun cuando estaban conformes, como se comunicaron en adquirirlos cuando se observasen las disposiciones vigentes, don Inocencio Sánchez Rodríguez, hoy demandado, promovió demanda judicial contra los mismos, cuya tramitación correspondió al Juzgado ya citado número veintitres de Madrid, sobre obligación de ejecutar el tanteo; procedimiento que terminó con sentencia de fecha 9 de abril de 1955, absolutoria para los allí demandados, por estimar el juzgador en su fundamentación no existir aceptación de compra, ya que la que por escrito hicieron estaba condicionada a las condiciones expresadas precedentemente.

Tercero.—Que la actora, subrogada ya desde el fallecimiento de su marido en las relaciones arrendaticias, nada más volvió a saber, hasta que el día 27 de diciembre de 1956 y por conducto del Notario don Ramón Herrán Lorienté le fue notificada a requerimiento de doña Florencia Valdunciel González, a quien también se demanda, la compra, en 19 del mismo mes y año, del piso objeto de esta litis, al se-

ñor Sánchez Rodríguez, por el precio de veintiséis mil pesetas. Que es de extraordinaria importancia destacar a los efectos de este procedimiento, los siguientes extremos de la escritura:

a) Que en el capítulo de cargas manifiesta el señor Sánchez que el piso descrito se halla libre de toda carga y gravamen.

b) Que el precio de la compraventa es el de veintiséis mil pesetas.

c) Que se vende y adquiere «en concepto de libre de toda carga».

Cuarto.—Que pese a cuanto se declara en dicha escritura se ocultan maliciosamente todas las cargas que pesan sobre la finca y piso, indivisiblemente, ya que en efecto existían, según la certificación expedida por el Registrador de la propiedad del Distrito del Mediodía de esta capital las siguientes cargas:

1) Una hipoteca a favor del Banco Hipotecario de España, en garantía de un préstamo de cincuenta mil pesetas por término de cincuenta años, a contar desde 1 de julio de 1946, que devengará al año cuatro enteros cincuenta céntimos por ciento de intereses y sesenta céntimos por ciento de comisión y gastos, respondiendo además de ocho mil pesetas fijadas para costas, gastos y perjuicios e indemnización en caso de rescisión; constituida en escritura otorgada a 8 de mayo de 1946, ante el Notario de Madrid don José Luis Díez Pastor, como consta en la inscripción 17, folio doscientos once vuelto del tomo seiscientos cuarenta y nueve del archivo, libro ciento treinta y ocho de la sección primera; su fecha 29 de mayo de 1946.

2) También por igual procedencia, con otra hipoteca a favor del mismo Banco Hipotecario de España, por término de cincuenta años, a contar desde el 1 de julio de 1948, que devengará al año cinco enteros cincuenta céntimos por ciento de intereses y sesenta céntimos por ciento de comisión y gastos, respondiendo además de treinta mil para costas, gastos, perjuicios e indemnización en caso de rescisión; que se constituyó en escritura de 21 de abril de 1948, ante el Notario de Madrid don Federico Fernández Ruiz, según la inscripción número 19, folio doscientos catorce del tomo seiscientos cuarenta y nueve, extendida el 7 de mayo de 1948.

3) Y una anotación preventiva de demanda a favor de don José María Turnay Turnay, don Teodoro Rodríguez Castaños, doña Manuela Caballo Ransanz, don Ursulino Sierra Moran, don Rufino Canales Sánchez, don Leoncio Juanes Fernández, don Miguel Aguado Moreno y don Luis Cardiel Díez, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia número veinte de Madrid, en los autos de juicio declarativo de mayor cuantía seguidos a instancia de dichos señores contra don Inocencio Sánchez Rodríguez en súplica de que se dicte sentencia por la que se condene al demandado a que cancele la hipoteca constituida a favor del Banco Hipotecario de España sobre la totalidad de la casa de que este piso forma parte por trescientas mil pesetas de principal intereses garantizados y treinta mil pesetas para costas y gastos, como resulta de la anotación, letra A, folio y tomo citados al principio, extendida a 10 de enero de 1957, en virtud de mandamiento duplicado expedido por el Juez de Primera Instancia número veinte de esta capital, referendado por un Secretario. Anotación esta que puede servir de relevante antecedente de las consecuencias que se derivan para la actora, ya que el demandante señor Sánchez Rodríguez, a pesar de su obligación contraída con aquellos compradores, aún no ha cancelado la carga que grava la casa, de que hoy responde, entre otras, el piso litigioso A, a que hay que añadir un expediente de apremio contra la finca, por impago de impuestos municipales y contribución urbana de seis trimestres, estando la misma afecta al pa-

go de esas cantidades, más los recargos y costas, que ascienden en total a la cantidad de veintidós mil quinientas sesenta y siete pesetas con ochenta y cuatro céntimos.

Quinto.—Que sin nueva notificación y pese a que el arrendatario había ya manifestado sus deseos de comprar en el precio legal, haciendo caso omiso de todo, vende el piso a un tercero, doña Florencia Valdunciel González, por un precio que tanto si se considera a la luz de las normas de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946, como de la demanda, excede del que en ambas se determina como máximo. En efecto, bajo el primer aspecto, siendo la renta pactada en el contrato la de setecientos veinte pesetas anuales, la capitalización al tres por ciento, que es el porcentaje que por la antigüedad y primera habitabilidad de la finca corresponde, da el precio de venta de veinticuatro mil pesetas, en el que debía estar incluido el importe de las cargas. El de veintiséis mil pesetas que se establece en la escritura que impugna, es, por lo tanto, excesivo, como lo era también el de veintiocho mil seiscientas pesetas, que en 1953 se le fijó. Que si se contempla al amparo de la nueva Ley el precio de veintiséis mil pesetas, resulta igualmente elevado, aun cuando aparentemente pueda parecer lo contrario. Según resulta de los últimos recibos de inquilinato, la renta actual del piso cuestionado es la de sesenta y cinco pesetas con ochenta céntimos mensuales, que al año supone la de setecientos ochenta y nueve pesetas con sesenta céntimos, que capitalizada al tres por ciento resulta el precio de venta de veintiséis mil trescientas veinte pesetas. Que entre el precio de la escritura de compraventa y el legal existe una diferencia de trescientas veinte pesetas en menos; pero como es lo cierto que pese a decirse que se vende libre de cargas y silenciar las mismas, existen en la actualidad dos hipotecas indivisibles sobre la finca de trescientas mil pesetas ocultadas maliciosamente amén de los otros gravámenes detallados en el hecho cuarto, el precio resulta realmente y con mucho excesivo. Que la realidad, pues, es que si doña María Bartolomé Barrero, viuda de don Demetrio Pérez, ejercitara el derecho de retracto, había de pagar un precio excesivo. Siendo el mal todavía mayor, toda vez que las hipotecas meritadas y vigentes son divisibles y por consiguiente cada piso de la casa y el que nos ocupa, responden por la totalidad de su importe, amén de que hoy, en virtud de la anotación preventiva que afecta al cuarto, responde también íntegramente de las resultas del procedimiento de que la anotación proviene con todas las consecuencias que del mismo se produzcan. Invocó los fundamentos de derecho que estimó pertinentes y terminó suplicando se dictase sentencia estimando la demanda y declarando impugnada la compraventa del piso objeto de autos celebrada entre los demandados con fecha 19 de diciembre de 1956, ante el Notario de Madrid señor Herrán Lorienté, del que es inquilina la actora y condenar a aquéllos a estar y pasar por por esta declaración con los efectos que en tales casos la Ley determina, imponiéndoles expresamente las costas.

RESULTANDO que admitida la demanda y emplazados los demandados, compareció en los autos el Procurador don Félix Rojo Gordo, representando a don Inocencio Sánchez Rodríguez, quien mediante escrito de fecha 15 de marzo de 1957 contestó y se opuso a la referida demanda, en base a los siguientes hechos:

Primero.—Admite el correlativo de la demanda.

Segundo.—Reconoce solamente y rechaza en lo que se oponga que a don Demetrio Pérez González, titular del contrato de inquilinato que ha subrogado la demandante se le requirió en tiempo y forma para que ejercitase, si lo creía

oportuno, el derecho de tanteo previo a la venta del piso en las condiciones y precio que estimó como oportuno el vendedor, toda vez que para el ofrecimiento en tanteo no existe tasa ni limitación alguna dentro del margen de la libre contratación que oblige al propietario a vender en condiciones impuestas o por precio prefijado, estableciendo el artículo 67 de la derogada Ley de Arrendamientos Urbanos solamente un coeficiente de capitalización para ejercitar el retracto o establecer la presunción de derecho de la simulación contractual, pero después de verificada la venta. Antes de ésta, el propietario es perfectamente libre de vender en las condiciones que crea convenientes si se las acepta por el inquilino, de no vender a nadie si se las rechazan o de vender a un tercero sin perjuicio de los derechos que frente a este último y no contra el propietario correspondieran, según texto de la Ley derogada, al inquilino, en orden a retraer por un precio resultante de capitalizar entonces al tres por ciento la renta pactada. También, que ofreció el tanteo a don Demetrio Pérez González, ni él ni la hoy actora en su subrogación, lo aceptaron en las condiciones ofrecidas.

Tercero.—Admite como cierto también que don Inocencio Sánchez Rodríguez ha vendido el piso mencionado en veintiséis mil pesetas a doña Florencia Vandunciel González, pero niega que dicha cantidad exceda del tipo de capitalización actualmente en vigor. Que es cierto que se manifestó en la escritura de venta que el piso descrito se hallaba libre de toda carga o gravamen, porque así lo era en la realidad, toda vez que las hipotecas que la actora dice existen sobre la finca ni lo fueron nunca sobre el piso ni por el reintegro de los préstamos que las garantizaban se gravaba a la adquirente, por lo que tal piso se vendió y adquirió en concepto de libre de toda carga, conviniéndose entre las partes que este demandado asumía la obligación de pagar el préstamo concertado con el Banco Hipotecario garantizado por medio de hipoteca, con el efecto ha cumplido, no teniendo razón de ser ninguna hipoteca que lo garantice por extinción de la obligación principal.

Cuarto.—Niega de plano cuanto contiene el correlativo de la demanda: Que la hipoteca a favor del Banco Hipotecario de España, en garantía de un préstamo concertado con propietario anterior a este demandado, fué totalmente abonada por el expresado prestatario, antes de adquirir la finca aquél, ignorando las causas de por qué el Banco Hipotecario de España no haya otorgado escritura de cancelación y no obstante haberse requerido anteriormente. Que lo mismo ocurre con el préstamo de trescientas mil pesetas de capital hecho por el Banco Hipotecario de España, a propietario anterior, a este demandado y con garantía hipotecaria de la misma casa, el que como en el caso anterior quedó totalmente reembolsado mediante entrega realizada en efectivo por este demandado, en cumplimiento de su obligación personal que para nada afectaba a la compradora, y lo que dió lugar a la liquidación de reembolso total de los expresados préstamos, por lo que ni en este caso ni en el anterior se aduda al Banco Hipotecario de España cantidad alguna por ningún concepto derivado de ambas operaciones de hipoteca. Que también ha sido requerido el Banco por este demandado para que formalice la escritura pública de cancelación total de esta segunda hipoteca, lo que por extinción de la obligación principal que garantiza no tiene razón de ser alguna. Que igual cabe decir de la anotación preventiva letra «A», que lo es de demanda a favor de don José María Turnay Turnay, don Teodosio Rodríguez Castaños, doña Manuel Caballo Ransanz, don Ursulino Sierra Morán, don Rufino Canales Sánchez, don Luis Cardiel

Díez, don Leoncio Juanas Fernández y don Miguel Aguado Morano, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia número veinte de Madrid, en los autos declarativos de mayor cuantía seguidos a instancia de dichos señores contra don Inocencio Sánchez Rodríguez, en súplica de que se dicte sentencia por la que se condene al demandado a que cancele la hipoteca constituida a favor del Banco Hipotecario de España, sobre la totalidad de la casa de que este piso forma parte por trescientas mil pesetas de principal, ya que tal obligación de pago del préstamo que estinguiría la hipoteca pesaba exclusivamente sobre el demandado y no sobre la compradora, por lo que no se altera el precio fijado, y habiéndose reintegrado al Banco totalmente el préstamo, como ha acreditado este demandado en los expresados autos ante el Juzgado de Primera Instancia número veinte de Madrid, cualquiera que fuese el resultado del pleito. Niega, por último, que la parte proporcional de impuestos, contribuciones y recargos sea deuda de este demandado, sino de la Comunidad de Propietarios de la finca dividida por pisos, la que ha de responder de las cartas comunes, y de cuya entidad este demandado es solamente uno de tantos interesados, que durante largo tiempo ha venido abonándolas exclusivamente por la totalidad, sin haber obtenido aún el reintegro, habiendo requerido en infinitas de ocasiones a todos los restantes propietarios para que cumplan con esta obligación y lo reintegren los anticipos efectuados conforme a la proporción de coeficientes asignado en los Estatutos y fecha de compra de los pisos respectivos, sin haberlo aún conseguido. Que en todo caso tal obligación de pago de los impuestos de contribuciones y recargos, sobre quien pesa no es en los titulares de cada finca independiente, ni en la compradora, ni en este demandado. Sólo sobre la comunidad de propietarios y dentro de ella, en la proporción fijada, en cada uno de sus componentes por los Estatutos de la Comunidad.

Quinto.—Acepta solamente, rechaza los restantes, el hecho de que ofreció el tanteo al inquilino don Demetrio Pérez González, a este ni le convino aceptarlo, no ha ejercitado el retracto legal y sólo el recurso de la impugnación que carece de efectos resolutorios. Pero de manera muy especial la gratuita afirmación de que las veintiséis mil pesetas fijadas como precio del piso cuestionado en la escritura de compraventa resulta elevado a efectos de impugnación. Admite que la renta actual a la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos es la que reflejan los recibos de inquilinato, por un valor total de ochenta y siete pesetas con treinta y cinco céntimos al mes, de las que, según dispone el párrafo segundo del artículo noventa y cinco de la Ley de Arrendamientos Urbanos, para obtener la renta legal base hay que deducir los aumentos de diferencia en el coste de los servicios y suministros, constituidos en este caso solamente por el de portería, de lo que se deduce que la renta legal base al mes es la de ochenta y tres pesetas con ochenta céntimos y no la de sesenta y cinco pesetas con ochenta céntimos que arbitrariamente se señala en el hecho que rebate, siendo, en consecuencia la renta anual base la de mil cinco pesetas con sesenta céntimos y no la de setecientos ochenta y nueve pesetas con sesenta céntimos, que también caprichosamente señala la parte actora. Capitalizada la renta anual de mil cinco pesetas con sesenta céntimos, al tres por ciento por haber sido ocupada la vivienda por primera vez antes del 1 de enero de 1942, resulta el precio de venta de treinta y tres mil quinientas veinte pesetas; es decir, que por haberse vendido el piso en veintiséis mil pesetas se vendió en siete mil quinientas veinte pesetas menos, de lo que resulta de

capitalizar la renta base legal anual actual al tres por ciento. Invocó los fundamentos de derecho que estimó pertinentes y terminó suplicando se dictase sentencia desestimando la demanda, absolviendo en ella a este demandado, con costas a la parte actora.

RESULTANDO que por el Procurador don Eugenio Gómez Díaz, en nombre de doña Florencia Vandunciel González y mediante escrito de fecha 14 de marzo de 1957, se contestó a la demanda oponiéndose a la misma, en base a los siguientes hechos:

Primero.—Niega todos y cada uno de los hechos de la demanda en cuanto se aparten de los que a continuación se exponen.

Segundo.—Que ha reconocido la titularidad del contrato de arrendamiento en el hecho segundo de la demanda a más de ignorarlo le parece intrascendente en este procedimiento.

Tercero.—Que el 19 de diciembre de 1956, doña Florencia Vandunciel González compró al también hoy demandado don Inocencio Sánchez Rodríguez el piso cuarto interior, letra A, de la casa número ciento noventa y cuatro de la calle de Alcalá, formalizándose escritura pública de esta fecha ante el Notario de Madrid don Ramón Hernán Torriente. Que dicha compraventa fué notificada en forma legal a la inquilina del mencionado piso, hoy demandante, el 27 de diciembre de 1956.

Cuarto.—Que la compraventa se efectuó en el precio de veintiséis mil pesetas, libre de toda carga y gravamen.

Quinto.—Que esta demandada nunca dudó de las manifestaciones hechas por el vendedor de hallarse la casa objeto de la compraventa libre de cargas, pero lo que es cierto es que doña Florencia Vandunciel compró la casa libre de toda carga y por tanto, si está gravada, podía en cualquier momento exigir la liberación de la misma. Que a pesar de lo que se dice en el hecho cuarto de la demanda no hay duda que en esta forma se ha hecho y así lo demuestra el hecho de que estos compradores exijan judicialmente esta liberación que se aduce.

Sexto.—Que a las alegaciones formuladas en ellas, párrafos primero y segundo del hecho quinto de la demanda, manifiesta su extrañeza por la forma en que se hace la capitalización de la renta, que las únicas rentas que cabe capitalizar son:

a) Sesenta y cinco pesetas con ochenta céntimos mensuales que da un total al tres por ciento de veintiséis mil trescientas veinte pesetas.

b) Setenta y tres pesetas con cincuenta céntimos, cantidad que procede de aumentar la renta del contrato en lo autorizado por los Decretos de 1952 y 1954, y que da un capital de veintinueve mil cuatrocientas pesetas.

c) Ochenta y tres pesetas con ochenta y dos céntimos, que es la renta legal según Ley de Arrendamientos Urbanos vigente y que da un capital de treinta y tres mil quinientas veintiocho pesetas. Que todas estas cantidades exceden de precio en que se ha realizado la venta y por tanto caen por su base los argumentos artificiosos que se hacen. Que a mayor abundamiento hay un hecho cierto, y es que pudo comprar la casa que habita por el precio de veintiséis mil pesetas y libre de toda carga, pues así se la ofrecieron y el mismo plazo que se le concede para impugnar el precio se le concede para retraer la finca habitada. Invocó los fundamentos de derecho que estimó de aplicación, y terminó suplicando se dictase sentencia absolviendo a esta demandada y condenando a la actora a pasar por los efectos de la declaración de improcedencia de la impugnación del precio con costas.

RESULTANDO que recibido el pleito a prueba se practicaron a instancia de

la parte actora las de confesión judicial y documental, y a instancia del demandado don Inocencio Sánchez Rodríguez se practicaron las de confesión judicial y documental:

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas, el Juez de Primera Instancia número 13 de los de esta capital dictó sentencia con fecha 2 de julio de 1957, por la que desestimando la demanda absolvió a los demandados de todas las peticiones contenidas en la misma, con costas a la parte actora;

Resultando que apelada la anterior sentencia por la representación de la parte actora, y sustentada la alzada con arreglo, la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de esta capital dictó sentencia con fecha 7 de mayo de 1958, por la que confirmó en todas sus partes la del inferior, sin hacer especial pronunciamiento en cuanto a las costas de segunda instancia;

RESULTANDO que por el Procurador don José Correa Oliva, en nombre de doña María Bartolomé Barrero, y sin constituir depósito por estar declarada pobre ésta, se ha interpuesto contra la anterior sentencia recurso de injusticia notoria al amparo de los siguientes motivos:

Primero.—Al amparo del número tercero del artículo 138 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos por infracción de precepto legal, cometido en la sentencia recurrida. Que a juicio de la parte recurrente se han infringido por interpretación errónea los artículos 95 y 53 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en relación con las leyes y disposiciones que se citarán en cuanto a la determinación del concepto de renta legal. Que se comete infracción por interpretación errónea cuando el juzgador saca de la norma que aplica consecuencias no previstas por el legislador, dándole un contenido o alcance que no tiene. Que esto es lo que ha sucedido, no sólo al dictarse sentencia en la primera instancia, sino en la apelación por la Audiencia, al estudiarse y considerarse a los efectos de la fijación del precio máximo legal en los casos de venta por puros en base a lo que, según la Ley, ha de constituir el concepto de renta legal. Que ha venido a suceder con la nueva Ley como con el artículo 67 de la de 31 de diciembre de 1946 en este mismo particular, obligando a este Tribunal a dictar una copiosa jurisprudencia para puntualizar, como entonces puntualizó el preciso y justo alcance de la disposición legal. Que no va a tratar el recurrente de sustituir su opinión por la del juzgador, sino a razonar, apoyado en otros supuestos legales y en el mismísimo sentido de su texto, la errónea interpretación que por éste se ha dado a las normas citadas y consecuentemente a demostrar su auténtico significado. Que es, en síntesis, un problema que por la técnica jurídica se ha llamado de integración de la Ley. Que la sentencia recurrida, remitiéndose a la dictada en la primera instancia, declara que la renta legal que ha de tenerse en cuenta para realizar la capitalización y obtener el precio de venta del piso ocupado por la recurrente es la resultante de sumar al alquiler que figura en los recibos obrantes a los folios 14 a 17 en los autos por sesenta y cinco pesetas con ochenta céntimos mensuales, el importe de la contribución, que también se carga, por dieciocho pesetas con dos céntimos, o sea el resultante anual de ochenta y siete pesetas con treinta y siete céntimos al mes, que supone el precio de treinta y tres mil quinientas veintiocho pesetas frente al que el recurrente señala de veintiséis mil trescientas veinte pesetas en base a la renta anual de setecientos ochenta y nueve pesetas con sesenta céntimos. Que llega a esa conclusión fundado en el artículo 95 de la Ley vigente, aduciendo (por apreciación de argumentos del Juez inferior, al que se remite) que no cabe distinguir ya entre renta pactada y legal (lo que es

indudable) y que renta legal lo constituyen todos los conceptos que se pagaban al entrar en vigor la nueva Ley, menos los aumentos por costos de servicios y suministros. Y así capitaliza la contribución que implica una notable diferencia en el precio. Que la infracción que constituye la razón de este motivo radica en considerar como parte de la renta legal el concepto de contribución e impuestos por cuanto ni al artículo noventa y cinco, en relación con el cincuenta y tres, lo dice ni puede deducirse en su recta interpretación. Que avalan su tesis los siguientes razonamientos:

1.º El artículo noventa y cinco habla únicamente de renta y nada más, y así declara que la legal será la que (o sea la renta) en la fecha en que empiece a regir la Ley cobrará el arrendador con todos los incrementos (de renta, como se deduce de su literal y gramatical sentido) que viniere percibiendo, con la salvedad de los que enumera en el número dos. Que ello quiere decir que ha desaparecido la distinción entre renta legal y renta pactada. Que la renta ya no es sólo la que figura en el contrato de arrendamiento, como sucedía en el artículo sesenta y siete y otros de la Ley derogada, sino que la renta es aquella contractual con todos los aumentos que por este concepto venga pagando el inquilino. Es decir, la impresa en el contrato con, en su caso, los sucesivos aumentos que los Decretos de 17 de mayo de 1952, 6 de marzo de 1953 y 9 de abril de 1954 autorizaron o los aumentos que la entonces vigente Ley arrendaticia permitía (y hoy la nueva), en los supuestos de cambio de inquilino, o traspaso de locales de negocio, subrogación de parientes, tenencia de huéspedes, subarrendatarios o convivencia de extraños o, finalmente, cuando por cualquier circunstancia el arrendatario viniere satisfaciendo realmente una renta distinta que la figurada en el contrato. Que esto y no otra cosa quiere el artículo noventa y cinco de la Ley, pese a la confusión que su número dos puede originar. Pero de ahí a querer incluir la repercusión de contribución media un abismo. Que lo ayuda a comprender la lectura de los artículos noventa y seis y noventa y siete en los que se deja un criterio de libertad a las partes para, en los nuevos arrendos, fijar la renta legal, término que el primero de los preceptos emplea. Que la ley se refiere al decir renta legal a lo que todo el mundo entiende y es renta, como equivalente a precio por el uso y disfrute de la cosa (artículo mil quinientos cuarenta y tres del Código Civil). Que el artículo noventa y cinco remedio una situación englobando bajo el nuevo término de renta legal la renta efectiva y real que por las causas expresadas pagaba el arrendatario, evitando en lo sucesivo las elucubraciones entre ésta y la pactada o contractual, con las consecuencias de que para unas cosas la que jugaba era aquella y para otras como en el caso de venta del artículo sesenta y siete, había de ser estrictamente la que constaba en el contrato. Por eso hoy guarda tan íntima conexión el artículo cincuenta y tres con el artículo noventa y cinco al actualizar y unificar la renta. Siendo de destacar que el propio Tribunal Supremo, al tratar de esbozar esa diferencia de renta pactada (contractual y convenida) y renta legal, considerada esta última, con toda lógica, la pactada más los incrementos de renta, autorizados por posteriores disposiciones. Así, por ejemplo, se desprende claramente de las sentencias de 31 de enero de 1953 y 26 de enero de 1954, entre otras.

2.º Que iría contra toda lógica y contra la misma finalidad de Ley sostener que la repercusión de la contribución e impuestos constituyan parte de la renta a efectos de su capitalización. Que el objeto de repercutir a los inquilinos, proporcionalmente a las rentas que satisfagan los aumentos o diferencias de contribuciones,

no es otra cosa que la elemental de compensar al propietario de tal carga y ayudarle a sostenerlas para evitar, y en forma muy particular, cuando se trata de fincas antiguas de poca renta, que estos impuestos y cargas llegarán un momento a enjugar las utilidades que le reportaba la propiedad, lo que iría contra toda justicia; lo mismo que tratándose de obras necesarias y útiles impone la misma Ley arrendaticia la obligación de cooperar a las mismas en la forma y límites que los artículos ciento ocho, número uno, ciento siete y siguientes de la hoy vigente, disponen. Que así concretamente la Ley de Reforma Tributaria de 16 de diciembre de 1940, la de 7 de mayo de 1942 y la Orden del Ministerio de Hacienda de 18 de noviembre de 1943, el Decreto, también del Ministerio de Hacienda, de 11 de enero de 1946 y el Decreto de 26 de julio de 1956, revelan palpablemente la finalidad de autorizar estas repercusiones de contribución, impuestos o arbitrios por la razón expuesta, y basta su lectura para así comprenderlo, pues todas ellas, sin excepción, lo permiten cuando se hayan creado impuestos o elevado los tipos contributivos con que el Estado, la Provincia o los Municipios graven la propiedad, disponiendo en tales casos que el propietario podrá en tales supuestos repercutir o repartir el exceso entre los inquilinos, en proporción a las rentas satisfechas (términos casi generales empleados en todas estas disposiciones).

3.º Que esto mismo viene a demostrar la diferencia que el legislador establece entre renta y repercusiones contributivas, puesto que en la propia terminología lo pone de manifiesto. Que no sólo en las leyes fiscales citadas, sino en la Ley de Bases de 31 de diciembre de 1946 y en el texto articulado de la misma, que constituyó la legislación arrendaticia derogada, y en la actual, siempre que se habla de estos conceptos contributivos, se advertirá que se dice repercutir o derramar, y en proporción a las rentas que los inquilinos abonen, a diferencia de que, tratándose de un aumento de renta propiamente dicho, se dice sin vacilación (las rentas de las viviendas, etc., podrán ser elevadas...), Además de que para hacer efectivas estas últimas se acude a la renta base, pactada o revisada y nunca se involucra con la contribución. Que esto, pues, evidencia que los porcentajes de contribución se hacen en función de la renta, lo que implica que nunca puede constituir aquella, y en ningún caso, parte de la renta.

4.º Que una razón más se obtendrá del hecho bien trascendente de que el propietario, las declaraciones de renta que debe formular a la hacienda, las hace en base exclusiva a la renta, sin incluir como tal la contribución que satisfaga por las mismas, como es de sentido común, y toda vez además que sobre las mismas es sobre la que se gira la contribución, no obre la contribución cual de otro modo resultaría. Que además se llegaría por el camino que marca la sentencia recurrida al absurdo de admitir en el terreno de la realidad cada vez que el Gobierno se decretase un aumento de renta que este fuese por partida doble, con su trascendencia enorme para los arrendatarios, ya que, en efecto, todo aumento de renta implica la correlativa obligación del propietario de declararlo a la Hacienda, ya que a su vez impone un aumento contributivo, que el arrendador, conforme al Decreto de 26 de julio de 1956, artículo cuarto, derramará entre los inquilinos. Que esto está bien desde el punto de vista de que estas repercusiones constituyen una cooperación del arrendatario al sostenimiento de las cargas de la finca, pero nunca considerado como renta propiamente dicha para capitalizar a los efectos de fijación de renta.

5.º Pregunta el recurrente si es posible, consiguientemente, admitir que un impuesto que el ciudadano satisface al Estado pueda capitalizarse en su exclusi-

vo beneficio y en perjuicio de otro ciudadano, y si, es que tiene sentido, la finalidad única exclusiva, conforme las leyes fiscales referidas dicen y aun también la misma Ley de Bases de la anterior ley arrendaticia, de autorizar la derrama y del impuesto, arbitrio o contribución la de compensar al propietario y ayudarle a sostener las cargas de la finca que éste los capitalice en su beneficio y en perjuicio del inquilino al que la Ley quiere precisamente proteger y dice que esto nunca podrá comprenderlo.

6.º Que finalmente, aun admitiendo la hipótesis de la sentencia recurrida de que dentro de la renta debe incluirse la repercusión de la contribución, en este caso sería imposible computarla así para capitalizar la renta, por ilícito e inhumano, toda vez que en autos está acreditado que los recurridos, ni antes ni después ni en el momento de la transmisión habían, ni han satisfecho, la contribución al Tesoro Público, pues cual resulta de los folios trece y sesenta y uno adeuda, nada menos, que en veinticinco mil seiscientos sesenta y ocho pesetas con ochenta y cuatro céntimos por estos conceptos y desde el tercer trimestre de 1955. (La venta se efectuó en 19 de diciembre de 1956, folio diez.) Luego cómo sancionar judicialmente cosa semejante si precisamente en el momento de la transmisión, como dice el artículo cincuenta y tres de la Ley locaticia no pagaban la contribución, que pretenden recoger en el precio y que contra toda legalidad, puesto que no la abonaban, le cobran al inquilino. Que según la tesis de la sentencia, si doña María Bartolomé compra el piso habría abonado el importe de contribución en la cuantía de su capitalización y además, al no estar el mismo pagado a la Hacienda, tendría que volver a liquidarlo, con las demoras y recargos para evitar el embargo del mismo piso comprado. Que por todo ello, resulta incuestionable la infracción del artículo noventa y cinco de la Ley de Arrendamientos vigente en su relación con el cincuenta y tres de la misma, en cuanto que ni en la renta ni en el precio a efectos de venta puede incluirse el porcentaje de contribución ni capitalizarse la misma, cual impropiamente se realiza por la Sala de la Audiencia y Juzgado de Primera Instancia, lo que traducido a los autos implica que la renta satisfecha por la señora Bartolomé Barrero ha de ser la de sesenta y cinco pesetas con ochenta céntimos al mes (que no es la pactada como quiere decir la Audiencia, ya que ésta es sólo de sesenta pesetas, según el contrato) y el precio de venta exigido legal el de veintiséis mil trescientas veinte pesetas y no treinta y tres mil quinientas veintiocho pesetas que se fija en la sentencia recurrida.

2.º Al amparo del número cuarto del artículo ciento treinta y seis de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por haber incurrido la sentencia recurrida en manifiesto error en la apreciación de las pruebas, según resulta acreditado por la prueba documental obrante en autos. En un doble sentido se produce esta infracción que denuncia toda vez que en la sentencia dictada por la Sala de la Audiencia y al remitirse a la de la primera instancia se afirma que dado el precio de venta máximo del piso, aunque se tomasen como cargas las dos deudas garantizadas por hipotecas y el débito a la Hacienda, y aunque se admitiera la procedencia de realizar esa valoración (cosa que el Juez de Primera Instancia rechaza), el precio resultante no excede de aquel máximo autorizado, por lo que no hay exceso. Que las dos infracciones son, en cuanto que las pruebas obrantes prueban, sin lugar a duda, no sólo la real existencia de las cargas en el momento de la transmisión del piso, sino su carácter o naturaleza a los efectos de su valoración, lo que lleva a la forzosa consecuencia de que ya sea el precio máximo del piso de treinta mil quinientas veintiocho pesetas, como sos-

tiene el Tribunal «a quo», o el de veintiséis mil trescientas veinte pesetas la excesividad del precio, descontadas las cargas, es absoluta y, por lo tanto, la procedencia de estimar la acción obligada.

A) La prueba documental obrante en autos prueba la existencia sobre el piso litigioso y en el momento de la transmisión de las siguientes cargas:

1.º Una hipoteca de cincuenta mil pesetas a favor del Banco Hipotecario de España en garantía de un préstamo, más otras ocho mil pesetas por interés, gastos, etc.

2.º Una hipoteca de trescientas mil pesetas de principal a favor del mismo Banco Hipotecario en garantía de otro préstamo y otras treinta mil más por iguales conceptos de interés, gastos, etc.

3.º Una anotación preventiva de demanda a favor de don José María Turnay y otros, ordenada por el Juzgado de Primera Instancia número veinte de Madrid, en autos de juicio de mayor cuantía seguidos contra don Inocencio Rodríguez sobre cancelación de hipoteca de trescientas mil pesetas, más treinta mil de gastos y costas, daños y perjuicios.

4.º Un apremio con Hacienda Pública por impago de impuestos y contribuciones por veinticinco mil seiscientos sesenta y ocho pesetas con ochenta y cuatro céntimos (que es lo único admitido y reconocido abiertamente en la sentencia), por lo que no ha de ser objeto de consideración en este sentido. La venta del piso tiene lugar el 19 de diciembre de 1956, según aparece de la escritura (folio diez y setenta y cuatro de los autos), figurando libre de cargas, cuando la realidad es que pesaban en esa fecha las enumeradas más arriba. Lo prueba así las certificaciones del Registro de la Propiedad (folios sesenta y siete y setenta) libradas el 6 de febrero y el 12 de abril de 1957 (dos y cuatro meses después de la venta y la última después de entablada la demanda). Que estas certificaciones en las fechas de sus libramientos, relatan las cargas hipotecarias y anotación preventiva vigentes en tal momento conforme a los libros del archivo, siendo adversa, digo averada, la certificación de 6 de febrero por la del 12 de abril, que ratificaba la vigencia de las cargas. Que contra esta prueba documental pública y auténtica en este aspecto, con todo el valor que la Ley les dota (artículos mil doscientos dieciséis y mil doscientos dieciocho del Código Civil y artículos trescientos treinta y cinco y siguientes del Reglamento Hipotecario), no existe ninguno que la contradiga, toda vez que la producida por el Banco Hipotecario de España carece de valor frente a aquella otra, ya que por referirse las hipotecas a préstamos privados concertados por particulares, a lo que es y era ajena la recurrente, ha de entrar en juego el artículo mil doscientos diecinueve del Código Civil, que en tales supuestos para que las escrituras o actos posteriores verificados entre los mismos interesados produzcan efectos contra terceros exige consten anotados en un registro público o al margen de la escritura matriz, cosa que no se ha producido en este caso. Pero aun de todas formas, y naturalmente por lo que a las hipotecas se refiere, el oficio del Banco Hipotecario, en el folio cincuenta y nueve de los autos, prueba también la existencia de la hipoteca de trescientas mil pesetas en el momento de la transmisión de piso (19 de diciembre de 1956), ya que asegura que se reembolsó el préstamo en 10 de marzo de 1957, y que, por lo tanto, dice, en 24 y 25 de febrero de 1957 (fecha en que caducaba la acción de impugnación) se hallaba vigente con un débito de doscientas ochenta y siete mil quinientas ocho pesetas con cuarenta y dos céntimos de capital y nueve mil cuatrocientas setenta y dos pesetas con cincuenta céntimos por semestres vencidos pendientes de pago por el deudor. Luego, la primera consecuencia a que se llega según la prueba documental

obrante en autos, es la siguiente: Que en el momento de la transmisión del piso (19 de diciembre de 1956) y en el tiempo en que la recurrente podía y tenía indefectiblemente de interponer su acción de impugnación por ser plazo de caducidad (sesenta días naturales y siguientes a la notificación de venta, operada el 27 de diciembre de 1956 y vendido el 25 de febrero de 1957), contra la duda de la sentencia recurrida y contra la terminante negación de la primera instancia, existían con toda su realidad y vigencia plena sobre el piso litigioso, dos hipotecas de cincuenta mil y trescientas mil pesetas, una anotación de demanda de pleito declarativo de mayor cuantía y un descuberto de la Hacienda por valor de veinticinco mil seiscientos sesenta y ocho pesetas con ochenta y cuatro céntimos (este último reconocido en la sentencia del Juzgado de donde dimanaban los autos).

B) Que los mismos documentos referidos ponen de manifiesto otro grave y trascendental error de la Audiencia. Se refiere al carácter y naturaleza de hecho de tales cargas. Importa mucho destacar que en la demanda, consideraba el problema de las cargas bajo dos aspectos, ambos para probar que desde cualquier punto de vista su existencia implicaba que la procedencia de la acción impugnatoria, puesto que el precio de la transmisión resultaba excesivo. Y así hacia un prorrato de su importe, con datos y cifras concretas, al propio tiempo que en los Fundamentos III y IV de derecho estudiaba y razonaba que por la índole de tales cargas que gravaba la totalidad del piso no ocreía duda el pleito. Que en las certificaciones del Registro ya citadas, en efecto, acreditan cuanto acaba de decir. La obrante al folio setenta librada en 6 de febrero de 1957 certifica que la finca de que se trata, piso cuarto interior letra A, de la casa en Madrid, calle de Alcalá, número ciento noventa y cuatro, moderno, es en este Registro la número ocho mil ciento noventa y tres, folio, etc., y según los modernos libros del Registro se halla gravada con las cargas siguientes: «... que son las dos hipotecas y anotación preventiva de demanda. La obrante folio sesenta y ocho, de 12 de abril de 1957, que autentica la anterior, vuelve a hacer referencia concreta al piso cuarto interior letra A aparece inscrita como finca independiente y es la número ocho mil ciento noventa y tres, folio ciento sesenta y tres del tomo mil sesenta y tres del archivo, libro trescientos cincuenta y siete la sección primera... y dice que las cargas que gravan a dicho piso—que se rescña en la propia certificación (dos de ellas por razón de procedencia), continúan vigentes en la actualidad». Finalmente, la certificación (documento público también) de Hacienda en el expediente que se sigue contra finca número ciento noventa y cuatro de la calle de Alcalá, después de detallar el importe de los débitos, recargos por demora, multa, etc., por el impago de los impuestos y arbitrios contributivos, dice, en contestación al oficio remitido por el Juzgado a petición de la parte recurrente (prueba documental pública, apartado B), folio cincuenta y tres (veinte) interesando certifique si la finca en su totalidad queda afectada al pago de los descubiertos fiscales, afectando directamente al mismo al (inmueble) los débitos que se persiguen». Es decir, que tan terminante prueba documental acredita contrariamente a la consecuencia de la Sala sentenciadora, y de ahí su error, la segunda consecuencia: Que durante el tiempo de la transmisión del piso (19 de diciembre de 1956 y durante la vigencia del artículo cincuenta y tres de la Ley arrendaticia urbana (que finalizó el 25 de febrero de 1957), las cargas relacionadas pesaban íntegramente todas y cada una de ellas sobre el piso litigioso de modo tal que el mismo responde por la totalidad de cada carga, no a prorrata, basando la existen-

cia de cualquiera de ellas para demostrar la excesividad del precio de venta. Que resulta, pues, intrascendente que las cargas pudieran o no haberse dividido en relación también con la división de la finca por pisos (constituyendo éstos como constituyen ya fincas registrales independientes); porque lo cierto y real es que en ese tiempo en que se produce la venta y promueve la demanda (23 de febrero de 1957), las cargas tantas veces citadas gravan en su totalidad el piso, respondiendo éste de sus importes totales respectivos, cual está probado, con documentos, sin contradicción posible y sin que pueda deducirse cosa diferente por la Sala de la Audiencia. Que el error de la sentencia es pues manifiesto, ya que de otra forma nunca habría dicho que aun descontando del precio máximo legal que fija en treinta y tres mil quinientas veintiocho pesetas el importe de las cargas, nada afectaría a la acción ejercitada porque nunca se rebasaría el mismo, habida cuenta el de la transmisión, ya que es bien visto que sólo con la hipoteca de trescientas mil pesetas o la carga de Hacienda por veinticinco mil seiscientos sesenta y ocho pesetas con ochenta y cuatro céntimos, el exceso es manifiesto. El piso costaría realmente las veintiséis mil pesetas de la escritura más las cargas o carga indivisiblemente que quisiera considerar, ya sea tomando como precio legal máximo las indicadas treinta y tres mil quinientas veintiocho pesetas, ya el de veintiséis mil trescientas veinte pesetas.

3.º Al amparo del número tercero del artículo ciento treinta y seis de la Ley de Arrendamientos al haberse infringido precepto y doctrina legal. Resulta indiscutible que al propio tiempo que la Sala sentenciadora cometía el error denunciado en la apreciación de la prueba, cual los documentos examinados demuestran, infringía preceptos y doctrina legal de inexcusable observancia en relación con la realidad que los mismos reflejan, y así se violan por falta de aplicación y observancia los siguientes preceptos y doctrina:

A) Los artículos mil ochocientos setenta y seis del Código Civil y los ciento cuatro, ciento veintidos, ciento veintitres y ciento veinticuatro de la Ley Hipotecaria vigente. En efecto, si las certificaciones del Registro de la Propiedad prueban con todo el valor que les dota el artículo primero de la Ley Hipotecaria, que las hipotecas constituidas a favor del Banco Hipotecario de España gravan, separada y cada una de ellas total e independientemente, el piso litigioso, por no aparecer dividida o repartida proporcionalmente, ni al tiempo de la transmisión del mismo, ni durante el plazo de los sesenta días naturales de ejercicio de la acción —único momento que el Juzgador debe tener en cuenta para dictar sentencia, como dijo esta Sala en la de 2 de junio de 1948 (las sentencias deben estimar la situación jurídica tal y como se halla en el momento de presentarse la demanda)—, es visto que la Audiencia no tuvo en cuenta lo dispuesto en el artículo mil ochocientos setenta y seis del Código Civil ni el ciento cuatro de la Ley Hipotecaria, que de toda conformidad disponen que la hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor al cumplimiento de las obligaciones para cuya seguridad fue constituida. O sea, como dice la sentencia de 2 de enero de 1930 «es un derecho real que produce el efecto de poder perseguir la cosa gravada, que garantiza el crédito para reintegrarse con producto de aquella, sea cualquiera el poseedor. Que ello da pues su alcance puesto que si grava el piso ocupado por la recurrente, si la misma hubiera retraído, habría abonado no sólo el precio de veintiséis mil pesetas señalado en la escritura, sino el valor íntegro de las hipotecas, ya que están sujetas al piso. Que el artículo ciento veintidos de la Ley Hipotecaria es también terminante al declarar

que «la hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada y sobre cualquier parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido». Que a este respecto conviene recordar de nuevo según el Registro de la Propiedad no obran canceladas ninguna de las dos, y que tampoco es lo mismo reembolso del préstamo que cancelación, ya que ésta, además de ser la única que surte efectos frente a terceros, implica el otorgamiento de escritura pública, pago de derechos reales, exceso de timbre, honorarios del Notario, derechos de Registro, etc. Y el artículo ciento veintitres, que puede decirse contempla este caso, dice: «Si una finca hipotecada se dividiera en dos o más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario, sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor. No verificándose esta distribución podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma asegurada contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera o contra todas a la vez.» Que su claridad y aplicación en este caso es absoluta, porque aun habiendo sido susceptible de división las cargas hipotecarias cuestionadas lo que dependía del deudor don Inocencio Sanchez y de la aprobación del acreedor (Banco Hipotecario) y nunca de la voluntad de un tercero, como la recurrente, no lo fueron, cual consta en autos con las certificaciones citadas ni en el tiempo de la transmisión, que es cuando debía haber operado en ese caso, ni al interponer la demanda, por lo cual, como el precepto dispone, el piso responde íntegramente de la suma total asegurada, sin que como el artículo ciento veinticuatro de la misma Ley Hipotecaria dice pueda en tal caso (en el de no haberse señalado responsabilidad de cada una de las fincas en que se dividiera la primera), exigir la liberación de ninguna parte de los bienes hipotecados, cualquiera que sea la del crédito que el deudor haya satisfecho. Un ejemplo real de todo esto está también en los autos, al folio setenta y dos y siguientes, con el testimonio del Juzgado de Primera Instancia número veintiuno en procedimiento seguido por el Banco Hipotecario por impago de semestres, en el que fue secuestrada la totalidad de la finca, sin reserva alguna. Preceptos terminante y rotundos que no han sido tenidos en cuenta ni aplicados en la sentencia recurrida, pues de otro modo la acción habría prosperado sin ninguna duda, porque si el precio efectivo de la transmisión se suma, según el artículo cincuenta y tres de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el importe de las cargas, aunque sólo fuera la hipoteca de trescientas mil pesetas, es claro que respondiendo por su totalidad, el precio real excedería del máximo autorizado, aun siendo el que fija la Audiencia. Y eso aun negándose inclusive las cargas hipotecarias, pues bastaría el apremio de Hacienda, admitido en la sentencia de primera instancia y por su aceptación por la recurrida, puesto que por la misma razón jurídica 31 Estado sujeta siendo el impuesto general del inmueble, todo el inmueble en garantía de su pago, sin admitir división alguna.

B) Los artículos cuarenta y cuatro y setenta y uno de la Ley Hipotecaria; artículos mil novecientos veintitres y mil novecientos veintidós del Código Civil, y doctrina legal que será citada. Probada sin lugar a ninguna duda la existencia de una anotación preventiva de demanda, dimanante de autos declarativos del Juzgado de Primera Instancia número veinte de Madrid, que grava el piso litigioso, que la sentencia de la Audiencia no menciona siquiera (folio sesenta y ocho y setenta de los autos), fuera aparte del error en la apreciación de la prueba cometido por la misma, y que ha constituido el motivo segundo de este recurso, se han infringido por falta de observancia y aplicación los

preceptos y doctrina que quedan señalados. El artículo cuarenta y cuatro, en efecto, regulando los efectos de la anotación de demanda, dice que «el acreedor que obtenga anotación a su favor en los casos de los números segundo, tercero y cuarto, del artículo cuarenta y dos, tendrá para el cobro de su crédito la preferencia establecida en el artículo mil novecientos veintitres del Código Civil. El artículo setenta y uno dispone que «los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se halla hecho la anotación». Y los artículos mil novecientos veintitres, número cuatro, y mil novecientos veintisiete del Código Civil, en cuanto establecen el carácter de privilegiadísimo de tal crédito preventivamente anotado a virtud de mandamiento judicial (como el que el Registro de la Propiedad certifica, folio setenta), y dispone (el último precepto) «que los créditos que gozan de preferencia con relación a determinados bienes inmuebles excluyen a todos los demás por su importe hasta donde alcanza el valor del inmueble o derecho real, a que la preferencia se refiere». Que el piso ocupado por la recurrente, inscrito como finca independiente en el Registro, responde por la anotación preventiva de la demanda, de una reclamación judicial de terceros, por no sólo trescientas treinta mil pesetas, sino por daños y perjuicios cual con el testimonio del Juzgado número veinte se prueba (folio ciento dieciséis y siguientes de los autos), quedando afecto a las mismas con todas sus legales consecuencias frente a tales terceros en ejercicio de sus derechos y en virtud del anotado pueden proceder contra el piso.

Y obsérvese que en los autos consta la realidad de este litigio, y que en parte alguna existe resolución judicial que disponga la cancelación de esa anotación, lo cual dice a propósito de lo que el Juez de Primera Instancia número trece en la sentencia razona a que se remite y confirma lo que es objeto de este recurso de injusticia notoria, y en la que con un golpe de pluma parece resolver aquel litigio y cancelar la anotación con olvido elemental de la realidad. Los efectos jurídicos de la anotación preventiva de demanda los pone de manifiesto con evidente claridad las resoluciones de 20 de febrero de 1907, 13 de enero de 1912 y 31 de octubre de 1914, que cuando el deudor ejecutado ha vendido la finca anotada, para que el acreedor pueda continuar el procedimiento de apremio, ha de requerirse forzosamente al procedimiento de apremio, ha de requerirse forzosamente al tercer poseedor, conforme L. H. ciento veintiséis, a fin de que pague principal, intereses y costas o desampare los bienes anotados. Doctrina que tampoco ha tenido en cuenta la Sala en la Audiencia al dictar su sentencia, pues de otra forma no habría pronunciado un fallo confirmatorio, porque el piso a que se contrae el pleito excedería del precio legal máximo, aun valorándolo en la forma que dicho Tribunal hace, al tener que sumar el fijado en la escritura, el importe total de la reclamación judicial que la anotación ampara y garantiza. El artículo cincuenta y tres de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, que ha sido infringido en el sentido de no haberse aplicado según su propio contenido al no operarse para determinar el precio legal de venta legal con la valoración de las cargas reales y existentes.

RESULTANDO que admitido el recurso por la Sala y dado traslado del mismo a las partes recurridas, evacuaron el traslado de instrucción y quedaron los autos pendientes de señalamiento de vista, previa formación de esta nota.

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Eduardo Ruiz Carrillo:

CONSIDERANDO que no afectan al dominio que el comprador o el retrayente intenta adquirir por el contrato de com-

praventa del que constituye esencial elemento objetivo, como tampoco a ningún otro derecho real inmobiliario de carácter absoluto y de naturaleza estática, más pactos generadores de derechos sustancialmente dinámicos personales o relativos, que los consumados y, frente a terceros, sólo aquellos cuya consumación conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad cuando el inmueble ha sido en él inmatriculado y, por tanto, el de promesa o rescisión por el vendedor de su obligación de pagar su deuda y de cancelar el asiento registral del derecho real de hipoteca constituido en garantía de ella que liga exclusivamente a quienes lo concertaron, no trasciende a la situación real del objeto del derecho de dominio ni, en consecuencia, a este derecho absoluto que no puede hacerse valer con jurídica seguridad, como pleno libre e ilimitado, mientras en el Registro inmobiliario subsistan sin cancelar las inscripciones que, cual la de los derechos reales limitativos del mismo, en él tienen asiento, pues mientras se mantengan, el dominio tiene públicamente la condición de limitado, o gravado con las cargas constituidas por hipotecas o embargos, que cercenando la facultad de su disposición la atribuyen al acreedor, limitación fundamental de la que no puede prescindir quien compra para adquirir el dominio pleno y libre y con él la facultad de uso que ya ejercita a título de arrendatario, y no desea contratar para ser acreedor de un mero derecho personal, con evidente riesgo de perder el de uso que la Ley le garantiza, si dejó de ser dueño y arrendatario, por lo que el artículo cincuenta y tres de la vigente Ley de Arrendamientos de edificaciones urbanas dispone que en caso de que el dominio transmitido se halle gravado con cargas y no libre, el precio se ha de determinar necesariamente, cualesquiera sean los pactos sobre su cancelación, sumando a la parte recibida en numerario por tal concepto, el importe de las cargas de que responde la finca frente a los terceros que pueden privar al comprador o retrayente de su dominio, si éste a su costa y con nuevas entregas dinerarias complementarias del precio no extingue los derechos de los últimos, aunque pueda repetir su suplementario desembolso contra el que no cumplió su promesa de extinguirlas, y esta doctrina, consagrada en los artículos, además del citado mil ochocientos setenta y seis, mil novecientos veintitrés, mil novecientos veintisiete del Código Civil y ciento cuatro, ciento veintidós, ciento veintitrés, ciento veinticinco, cuatro y setenta y uno de la Ley Hipotecaria, la desconoce, incidiendo en la denunciada infracción de dichos preceptos, la sentencia que rechaza la acción de impugnación por precio excesivo del local vivienda, ejercitada por la inquilina quince días antes de que el vendedor obligado a cancelar pagare los créditos garantizados por las cargas hipotecarias y el embargo, y cancelase las inscripciones que no consta hayan dejado de subsistir y dos antes de expirar el término de caducidad de sesenta días que para su ejercicio concede la Ley, y la rechaza sobre la base de hecho de ascender los créditos que gravan el dominio del piso transmitido por el precio de veintiséis mil pesetas a cincuenta y ocho mil, trescientas treinta mil y más de veinte mil pesetas, respectivamente, admitido como premisa del fallo; y de haberlos extinguido, aserto este que, por contrario e incompatible con lo que consta en las certificaciones auténticas libradas por el acreedor hipotecario una y la otra por el Registrador de la Propiedad, obrantes en autos y citadas por el recurrente, ha de estimarse incurrido en el manifiesto error de hecho en la apreciación de la prueba, debidamente acusado, lo que aparece la estimación del recurso y la de la demanda, pues notorio es que, sumadas las cifras importe de la cantidad entregada en numerario y la de las ex-

presadas cargas, exceden extraordinariamente la de 33.500 pesetas, a que monta la capitalización al 3 por 100 anual de la anual renta de 1.005 pesetas con 60 céntimos.

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto por doña María Bartolomé Barrero contra la sentencia dictada el 7 de mayo de 1958 por la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, cuya ineficacia declaramos, y revocando asimismo la proferida por el Juzgado de Primera Instancia número 13 de esta capital, estimamos la demanda, y, con los efectos que la Ley determina, declaramos impugnada la compraventa del piso cuarto interior, letra A, de la casa número 194 de la calle de Alcalá, de Madrid, celebrada entre los demandados, el 19 de diciembre de 1956 ante el Notario de esta capital señor Herrán Torrente, del que es inquilina la demandante, con imposición a los demandados de las costas de primera instancia y sin especial mención de las de la segunda y de este recurso; y librese al Presidente de la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos originales y rollo de Sala que remitió.

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

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

*

En la villa de Madrid, a 17 de junio de 1961; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Benavente y en grado de apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valladolid, por don Francisco Martínez López, mayor de edad, casado, propietario y vecino de Astorga, con don Matías Acedo Fraile, mayor de edad, casado, Secretario del Ayuntamiento de Castropol (Oviedo) y contra don Ramón Huerza Batalla, también mayor de edad, casado, propietario y vecino de Astorga, sobre acción reivindicatoria de mitad proindiviso de una finca rústica y otros extremos; autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de casación por infracción de ley interpuesto por el demandado señor Acedo, representado por el Procurador don Aquiles Ullrich y Fath, y dirigido por el Letrado don Marcial Fernández Montes, habiendo comparecido en el presente recurso la parte actora y recurrida, representada por el Procurador don José Granados Weil, y dirigido por el Letrado don Diego Salas Pombo:

RESULTANDO que por el Procurador don Jose Vecilla de las Heras, en nombre de don Francisco Martínez López, y mediante escrito de fecha 2 de febrero de 1954, dirigido al Juzgado de primera instancia de Benavente se dedujo demanda contra don Matías Acedo Fraile, y don Ramón Huerza Batalla, sobre acción reivindicatoria de la mitad proindiviso de una finca rústica y otros extremos, y cuya demanda basó en los siguientes hechos:

Primero. Que a don Francisco Martínez López pertenece en plena propiedad y dominio la mitad proindivisa de la siguiente finca rústica: «la mitad proindiviso, como se dice, con don Trinitario Berciano Valderrey, de una porción de monte con uros, tomillo y monte bajo de raso, llamada Chanica de Santa Olalla, en el cual tiene mancomunidad de pastos el pueblo de Uña de Quintana. Que adquirió el actor la mitad de la finca anterior-

mente descrita, por herencia de su padre don Toribio Martínez Cabero, que falleció en Astorga el 5 de octubre de 1946, y a medio de la escritura pública de aprobación y protocolización de operaciones particionales del mismo, practicada ante el Notario de aquella ciudad, don Gabriel Crespo Franco, el 13 de julio de 1948, bajo el número cuatrocientos ochenta y ocho de su protocolo en que la misma le fue adjudicada a don Francisco Martínez.

Segundo. Que don Toribio Martínez Cabero había adquirido a su vez tal finca por compra a él otorgada por el Juez de Primera Instancia de Astorga en 21 de mayo de 1944, ante el Notario de aquella ciudad, don Gabriel Crespo Franco, y cuyo señor Juez la otorgó en nombre y rebeldía de don Ramón Huerza Batalla, deudor en juicio ejecutivo contra él, seguido ante aquel propio Juzgado por doña Ramona Pérez Rubio, en reclamación de diez mil pesetas, cuya finca fue trabada en ese procedimiento para responder del principal, más otras diez mil pesetas para gastos y costas, intereses, etc., y traba o embargo, que se practicó en 26 de noviembre de 1943 y se dictó sentencia de remate en 4 de diciembre siguiente y celebrada la pública subasta del inmueble fue rematado por don Cipriano Tagarro, a calidad de ceder a un tercero, y el que una vez aprobado tal remate le cedió al padre del actor, quien consignó el precio de la compra ordenándose por providencia de la escritura y que desde luego antes de la subasta se anunció mediante la comunicación de los edictos en los «Boletines Oficiales» de las provincias de León y Zamora, y no sólo de una subasta, sino de dos, los que se publicaron en el de Zamora. La primera subasta en 2 de febrero de 1944, y la segunda el 20 de marzo siguiente, y en el «Boletín Oficial de la Provincia de León», la primera en 3 de febrero y la segunda en ocho de marzo del año 1944.

Tercero. Que don Ramón Huerza Batalla adquirió el dominio de la mitad proindiviso de tal finca, con dos Trinitario Berciano Valderrey, de doña Carmen Rodríguez Alonso, viuda de don Francisco Fraile Pérez, a medio de la escritura publicada de compraventa en la que esa y otras fincas figuraban transmitidas a tales señoras, otorgando bajo la fe del Notario de Astorga, don Gabriel Crespo Franco, el día 25 de febrero de 1942. Y dicha doña Carmen adquirió a su vez el dominio a la totalidad de la finca que transmitió por mitad y proindiviso toda ella a don Ramón Huerza Batalla, y a don Trinitario Berciano Valderrey, a medio de la escritura pública a que anteriormente hace referencia, a la muerte de su esposo don Francisco Fraile Pérez, en cuyas operaciones de testamentaria confeccionadas por el albacea contador don Antonio Alonso Rodríguez, sacerdote de Santiagomillas y protocolizadas en escritura pública de aprobación de las mismas, en 11 de julio de 1936, por el Notario de León don José López y López, y bajo el número trescientos cuarenta y dos del inventario general de inmuebles aparece la misma finca de autos adjudicada a la referida doña Carmen Rodríguez, hoy fallecida, con el marido fallecido de la también fallecida vendedora, don Francisco Fraile Pérez, adquirió tal finca por compra a doña Narcisca Calvo García y doña María Juana, doña Rosalia y doña María de la Asunción Rosa Morles Calvo, el 10 de marzo de 1903, otorgada ante el Notario de Zamora don Toribio Jimeno Bayón, y finca esta que en el momento de ocurrir el fallecimiento del mismo señor Fraile, 23 de febrero de 1924, tenía inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad de Benavente, finca número doscientos cuarenta y cuatro, del Ayuntamiento de Cubo de Benavente.

Cuarto. Que el demandado, en 29 de abril de 1944 inscribe al folio doscientos dieciséis, del tomo doscientos sesenta y uno, libro tercero, del Ayuntamiento de Uña de Quintana, la referida finca, en

su totalidad, la que se halla inscrita en posesión a favor del mismo en la actualidad, manifestando que la heredó de su señora madre, doña Catalina Freire Pérez, fallecida en 25 de febrero de 1927, mucho antes de morir el don Francisco Fraile, y cuya inscripción fué practicada en el Registro de la Propiedad de Benavente en virtud de testimonio del expediente posesorio expedido en Uña de Quintana el 24 de febrero de 1944, en el que se inserta el auto dictado por el señor Juez municipal de aquel término, don Pedro Centeno Salgado, en 16 de febrero del mismo año, ordenando la referida inscripción y por tal sencillo sistema de la información posesoria practicada ante un Juzgado de pueblo el demandado, Secretario entonces del Ayuntamiento de San Pedro de Ceque, pueblo colindante al de Uña de Quintana y que por tal concepto ejercía y ejercía una gran influencia sobre aquellas gentes, encontró unos pocos testigos amigos y compadres que deponen en tal expediente, aun cuando sea de la manera imprecisa en que lo hacen, faltando a toda verdad y razón y afirmando lo que nunca existió, consiguiendo una inscripción de posesión de lo que nunca fué suyo ni de su señora madre, de quien dice haber adquirido tal inmueble, por la peregrina razón de que jamás le perteneció y si a su hermano don Francisco Fraile Pérez, tío carnal del don Matías.

Quinto. Y aún no inscrita en posesión a nombre del demandado la finca en cuestión, durante la tramitación del expediente de información posesoria, se publicó en el «Boletín Oficial» de la provincia, como ya se ha dicho con anterioridad, los edictos del Juzgado de Primera Instancia de Astorga, anunciando las dos subastas de las que forzosamente tuvo que enterarse el demandado, cuando menos por su calidad de Secretario del Ayuntamiento de esta provincia, y silencio esa supuesta propiedad y posesión en que dice venir del monte, que los ocupa. Pero que aún hay más, pues el adquirir don Toribio Martínez Cubero el dominio a la finca deslindada, después naturalmente de que el Juzgado de Primera Instancia de Astorga le otorga la escritura pública correspondiente y teniendo ya inscrito a su favor el dominio de la misma el Juzgado referido a medio del exhorto procedente a este Juzgado, mando que al representante del señor Martínez Cubero se le diera posesión de tal finca, lo que en norma legal se hizo por este Juzgado de Benavente en 26 de febrero de 1945, y no sólo se dio posesión al Procurador fallecido don Toribio Mayo Barrios, sino que se requirió a determinadas personas para hacerlo saber al mismo y advertencia que desde tal fecha el señor Martínez Cubero se le respetara en tal posesión y entre ellas al demandado en este juicio, don Matías Fraile, quien en aquel momento de la práctica de la diligencia no hizo la menor objeción, cuando lo natural hubiera sido que hubiera protestado en dicho acto alegando su derecho dominical. Y después con la reflexión que el transcurso del tiempo proporciona, cambiase de manera de pensar y a los diecisiete días exactamente del requerimiento que por el Juzgado se le hizo como exhorto de Astorga, concretamente en 15 de marzo de aquel año, dirigiese un escrito al Juzgado de Primera Instancia que dice así: «Al Juzgado de Primera Instancia de Astorga, Matías Acedo Fraile, mayor de edad, casado, Secretario, con domicilio en San Pedro de Ceque, ante el Juzgado comparece y dice: Que según justifico con la cédula de notificación que acompaño, a virtud de exhorto librado por el Juzgado a que me dirijo, al de igual clase de Benavente, emanado en autos de juicio ejecutivo, seguidos a instancia de doña Ramona Pérez Rubio y su esposo don Remigio Pérez Pérez, contra don Ramón Huerga Batalla, se me ha hecho saber se ha dado posesión a la parte ejecutante de la finca «la mitad proindiviso con don Trinitario Barcián Valderrey, de una porción de

monte con urces, tomillos y monte bajo de rasos, llamado Chanica de Santa Olalla, sita en término municipal de Uña de Quintana, en la cual tiene mancomunidad de pastos el pueblo de Uña, junto al camino de Molezuélas, que marca la separación, de esta finca, sigue por el indicado camino hasta otro en el mismo, el cual resulta en delimitación con otras próximas a las tierras, entre ellas, la de Agustina Paramio, siguiendo según los marcos por tomillares de Juan Andrés Cifuentes y herederos de María Fernández y tierras de Manuel Paramio, terminando en la de Mateo Paramio, que es la última de Cubo, al Sur, desde este mismo punto sigue por las fincas de Uña entre ellas las de Miguel Fuente y Hermanos, Santiago Fuente y las de otro, hasta la misma marra, junto a unos robles donde llaman por cima Fuente Jordana, y al Oeste sigue por este punto desde la raya de Uña, según marca hasta donde principió, hasta la raya de Molezuélas, por la que continúa hasta salir al camino de la marra, que principió al Norte, comprende una superficie de ochenta y nueve hectáreas, cincuenta y cuatro áreas y noventa y una centiáreas, equivalentes a doscientos setenta y siete fanegas de trescientos estadales y esta de cuatro varas, con el fin de que la respete en la misma reconociéndole como dueño de ella.

Y como tal notificación está mal hecha, ya que en vez de emplear esta fórmula se debió de emplear la del requerimiento conforme preceptúa el artículo dos mil cincuenta y nueve de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por cuya causa no pude hacer constar en aquella notificación la oposición que mantengo y mantendré a la posesión judicial dada, ya que la finca de la cual soy poseedor la ostento a virtud del título inscrito en el Registro de la Propiedad, es por lo que dirijo al Juzgado el presente escrito, con el fin de que teniendo por opuesto a la posesión judicial solicitada en tal ejecutivo de conformidad con lo dispuesto en el artículo mil novecientos dieciséis de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se tenga por formulada tal oposición a los efectos de declarar contencioso el expediente.

Suplico al Juzgado. Que habiendo por presentado este escrito tenga por manifestada la oposición del que suscribe a la posesión judicial dada, o que intentara darse a los efectos de declarar contencioso el expediente, por ser así de justicia que pido en Astorga a 15 de marzo de 1945.» Y a tal escrito recayó la siguiente providencia dictada dos años después a la fecha de ésta, que dice: «Dado cuenta, por hecho anterior ratificación unase el anterior escrito a los autos de su razón, y no ha lugar a lo que en el mismo se solicita...» Y tal providencia transcrita es firme, ya que contra la misma, el demandado, don Matías Acedo, no entabló recurso ninguno, conformándose con su contenido, y por ende, por la desestimación íntegra de sus pretensiones.

Sexto. Y es claro que el imparcial lector no haya podido comprender como estando la finca de autos desde el 2 de abril de 1890, inscrita a nombre de otras personas, y concretamente, desde el 24 de marzo de 1903, al de don Francisco Fraile Pérez, tío carnal del demandado, pudo inscribir el padre del actor don Toribio Martínez Cubero, que el dominio de la misma con idéntica cabida, nombre o denominación y exactos linderos, que las seis inscripciones, incluida la de don Francisco Fraile y don Matías, sobrino carnal de aquel, en posesión de 29 de abril de 1944, si bien la inscribe con distinto nombre, cabida y linderos, y la explicación es la siguiente. Al ocurrir en 23 de febrero de 1934 el fallecimiento de don Francisco Fraile, único poseedor dominical hasta aquella fecha de la finca que les ocupa, si bien la tuviera arrendada a las mismas personas que hoy en tal concepto la llevan a los sucesores de ellas, y por no haber residido el mismo

ni en Uña de Quintana ni en Cubo de Benavente, ni en San Pedro de Ceque, pueblos limítrofes, tenía este señor encargo de su administración a su hermano político don Miguel Acedo, ya fallecido, casado con la hermana de don Francisco, doña Catalina Fraile Pérez, padres del demandado don Matías, y ocurrido el fallecimiento de don Miguel a su hijo, hermano del demandado don Francisco Acedo Fraile, quienes cobraban las rentas de tal predio y directamente, en la representación de los propietarios don Francisco realizaba todo cuanto preciso y necesario era a la buena administración del mismo. Que muerto el señor Fraile Pérez, y al adjudicarse a su esposa Carmen, la finca no se inscribe por ésta a su nombre y tampoco quienes de ella la adquirieron, don Ramón Huerga Batalla y don Trinitario Barcián Valderrey, cada uno de ellos la mitad proindiviso de las mismas, volviendo a reanudarse su vida registral al adquirirla en subasta judicial, en mitad, el padre de su cliente, inmatriculación que realiza al amparo de lo determinado en el artículo veinte de la Ley Hipotecaria y según queda expresado en 19 de octubre de 1944. Y en esta inscripción exactamente igual en denominación de la finca «Chanica de Santa Olalla», en su cabida, ochenta y nueve hectáreas, cincuenta y cuatro áreas y noventa y una centiáreas, y linderos a los de la inscripción registral en 1903, practicada a nombre de don Francisco Fraile Pérez, y las anteriores a su adquisición como una variación, la de que en estas, esta finca radica en término municipal de Cubo de Benavente y en aquella en el de Uña de Quintana, y dato este que si bien es intrascendente a los efectos del pleito, no ha sido capricho de nadie, sino exigencia de la verdad, porque hace algunos años los pueblos de Uña de Quintana y Cubo de Benavente hicieron una rectificación de sus linderos y éste cedió a aquél parte del término en donde siempre radicó la finca «Chanica de Santa Olalla», y don Matías Acedo inscribe en posesión tal finca en su totalidad cambiando su cabida, y no cambiando porque con las dos denominaciones se conoce la finca, sino llamándola Monte de Saturnino, y eso sí, disimulando en su totalidad los linderos. Y por este procedimiento y por lo que se ha dicho anteriormente, el demandado inscribe en posesión la misma finca y punto éste de identificación entre la adquirida por el padre del actor, más tarde heredada y a su nombre inmatriculada y cuyo dominio y posesión ostentó siempre y tuvo desde el año 1903 don Francisco Fraile Pérez, después su esposa doña Carmen Rodríguez Alonso, y más tarde hasta su adquisición por el padre del actor don Ramón Huerga y don Trinitario Valderrey, y la que dice haber heredado de su señora madre el demandado, pero que carece de título escrito de ella que explícita, clara y terminante reconozca el don Matías en el escrito que se ha transcrito.

Séptimo. Que jamás don Matías Acedo ni su madre Catalina figuraron en la contabilidad de Uña de Quintana hasta el año 1940, en que comenzó a pagarla el demandado y, por el contrario, figuraba a nombre de Francisco Fraile Pérez hasta aquel año.

Octavo. Que claramente se deduce el camino recorrido por cada una de las partes contendientes en este proceso y los derechos de los unos y de los otros, siendo los verdaderos propietarios de la finca y poseedores de ella cuyo arranque se ha iniciado en el año 1903, con la adquisición de tal monte por compra por don Francisco Fraile Pérez, sin que pueda en ningún momento el demandado pretender justificar ese pretendido derecho y menos por el que aleja de herencia de su madre, ya que mal la pudo transmitir, puesto que no le perteneció. Que el haber fallecido hoy doña Carmen Rodríguez Alonso, tía política del demandado, persona de cuantiosa fortuna que jamás se

preocupó de otra cosa, con respecto a la finca de este pleito, sino percibir sus rentas cuando de su marido la adquirió hasta enajenarla a los señores Huerga y Bercianas, y que el primero de ellos, por su desastre económico tampoco pudo en claro poner las cosas con respecto a este inmueble, hace que desde muy pocos años el señor demandado haya pretendido apropiarse de la misma en la más injusta de las detentaciones por el simple hecho de darse de alta en la contribución e inscribirla por el fácil procedimiento que se ha referido alegando una posesión de derecho que jamás tuvo, pues todos aquellos pueblos conocen públicamente por dueño de tal monte a don Francisco Fraile Pérez, y el demandado cobra rentas y se encuentra aún en la actualidad en contra de la posesión dada al actor en posesión de la misma.

Noveno. Que en consecuencia, el demandado ha percibido indebidamente la renta que los colonos de tal finca la vienen pagando y a la que el actor tiene derecho desde el momento en que por su padre, 28 de mayo de 1944, de quien es el único heredero, fué adquirida y como tales arrendatarios satisfacen por tal concepto cada uno de los años cincuenta y cuatro cargas de centeno con peso de ciento setenta y cuatro kilos cada una de ellas, y claro es que ha percibido el don Matías indebidamente en los once años ochenta y ocho mil quinientos sesenta kilos de centeno, cuya mitad de cuarenta y cuatro mil doscientos ochenta pertenece al actor o su importe, en metálico, y a los precios de tasa que el mismo ha tenido en los años referidos, suma un importe de sesenta y nueve mil novecientos sesenta y dos pesetas con cuarenta céntimos, frutos percibidos indebidamente por el demandado señor Acedo e injusto beneficio de enriquecimiento que tal señor ha obtenido con la injusta perfección de la suma y como quiera que en veintidos mil quinientos veinticinco pesetas, valor de la mitad del monte se le adjudicó al actor sumando el anterior hace la de noventa y dos mil cuatrocientos ochenta y siete pesetas con cuarenta céntimos, los que fijan para timbre y arancel.

Décimo. Que a los únicos efectos del saneamiento por evicción a que por la Ley viene obligado para el caso de que no prosperaran las acciones dirigidas contra don Matías Acedo Fraile, dirige por que vendía don Ramón Huerga, y así habría de declararse en la sentencia de abonar por los conceptos que la Ley establece la cantidad que resulte como precio de venta al verificarse el saneamiento por evicción, ya que no hay cláusula alguna por la que el Juzgado de Astorga tramitó al actor, que de tal le exima. Expuso los fundamentos de derecho que estimó aplicables y suplicó al Juzgado en lo sustancial se dicte sentencia por la que se declare como la única y exclusiva propiedad del demandante don Francisco Martínez López, la mitad proindivisa de la finca rústica descrita y deslindada, sin que a la misma tenga derecho alguno el demandado, señor Acedo Fraile, y consecuencia de tal declaración, y de la acción reivindicatoria que ejercita que sea condenado el mismo a reconocer dicha propiedad en el demandante y a cesar en los actos de detentación injusta por aquel realizados en la misma, y abstenerse para lo sucesivo de negar y reconocer tal propiedad en el actor y que se declare en la propia forma la nulidad del título ostentado por el señor Acedo, a la finca referida en su mitad proindivisa, mandando que se anulen y cancelen cuantas inscripciones puedan existir a su favor en el registro de la propiedad del partido que a la misma afectan y muy de especial manera la que obra en posesión a favor del mismo al folio 217 del tomo 681, libro tercero, del Ayuntamiento de Una de Quintana, finca 253, inscripción primera, declarando la nulidad de su asiento e inscripción, expidiendo al efecto manda-

miento al Registrador de la Propiedad del Partido, en período de ejecución de sentencia para que se proceda a la cancelación total de la inscripción de posesión o de cualquier otra, así como declarar que viene en la obligación de abonar a su representado la suma de sesenta y nueve mil novecientos sesenta y dos pesetas con cuarenta céntimos, importe de las rentas por el indebidamente cobradas correspondientes a los años 1944 a 1953, ambos inclusive, como perjuicios al actor ocasionados condenándole a estar y pasar por todas las precedentes declaraciones con todas sus consecuencias; y, caso de no accederse a las peticiones expuestas, sea condenado el otro demandado, don Ramón Huerga Batalla, al saneamiento por evicción de los bienes cuya reivindicación se solicita en el modo y forma regulado en la Ley, abonando al actor las cantidades que correspondan y que en período de ejecución de sentencia se determinaran y condenar a los dos demandados referidos igualmente al pago de las costas de este juicio.

RESULTANDO que admitida la demanda y emplazada la parte demandada, compareció en los autos el Procurador don Agustín García Sánchez, representando a don Matías Acedo Fraile, quien mediante escrito de fecha 6 de noviembre de 1954, contestó y se opuso a la referida demanda, alegando como hechos:

Primero. Que es totalmente extraño el correlativo de la demanda y en consecuencia no lo reconoce. Pero de todas formas y a los efectos oportunos, es de destacar que la finca que en él se describe se halla enclavada en el término de Una de Quintana y tiene ochenta y nueve hectáreas, cincuenta y cuatro áreas y noventa y una centiáreas.

Segundo. Que también es extraño el hecho segundo de la demanda y por ello tampoco se reconoce, pero como la venta que expresa es derivada del derecho que Ramón Huerga tenía en 28 de mayo de 1944, el Juzgado no pudo confiar más derechos que los que el propio señor Huerga tuviera.

Tercero. Tampoco admite el hecho tercero de la contraparte, pero destaca, según en él se expresa que don Ramón Huerga Batalla y don Trinitario Bercianos Valderrey, compraron a Carmen Rodríguez Alonso, una finca en Cubo de Benavente por escritura pública de fecha 25 de febrero de 1942, y según sus noticias por documento privado de fecha primero de septiembre de 1935, Carmen Rodríguez Alonso vendió a don Avelino Prieto Fuertes y don Ramón Huerga Batalla, entre otras fincas, el monte sito en Cubo de Benavente en precio de diecisiete mil quinientas pesetas, y en tal documento la vendedora quedó relevada de toda responsabilidad sobre cabida y linderos y de la evicción y saneamiento renunciando expresamente los compradores a cuantos derechos pudieran asistirle contra la vendedora; y como tales compradores no abonaron el precio fueron demandados en conciliación ante el Juzgado municipal de Astorga, conciliación que se celebró en 15 de enero de 1936, sin avenencia, habiéndose presentado por Carmen Rodríguez Alonso, ante el Juzgado de Primera Instancia de Astorga en 21 de enero de 1936, la correspondiente demanda en juicio declarativo de menor cuantía, para que se condenase a los señores Prieto y Huerga a pagar el precio de diecisiete mil quinientas pesetas que hacía referencia el documento privado de compraventa aludido, siendo de señalar que en la contestación a la demanda, los compradores hacían constar que había alegado a conocimiento del señor Huerga, que esos inmuebles no pertenecían a la demandante y que estaban dispuestos a pagar el precio convenido «siempre que la vendedora les hiciese entrega de la cosa vendida», y en tal procedimiento el señor Huerga, reconvinó, para que declarase in-

existente o en otro caso ineficaz y nulo ese contrato de compraventa hecho por Carmen Rodríguez, ya que los bienes vendidos no son de su propiedad, ni ella los posee, y, por tanto, no puede poner en posesión a los que figuran, como compradores y se dictó sentencia, condenando a los demandados y compradores a pagar el precio, ya que la vendedora no respondía de la evicción y saneamiento y parece que después, para cubrir las apariencias, se hizo la escritura que se refiere el hecho tercero de la demanda.

Cuarto. Que es cierto el párrafo primero del correlativo, pero que no admite que se califique de una forma tan arbitraria el expediente posesorio, pues se basaba y así lo reconoce la demandante, en el hecho auténtico de una posesión quieta, pacífica y no interrumpida del monte que sigue poseyendo, no obstante la diligencia de posesión judicial de que se habla por la contraparte, pero en todo caso conviene destacar la falta de coincidencia en cuanto a la extensión superficial y linderos de una y otra finca, y es más, el demandado ha continuado en la posesión dominical del monte de Saturnino a que se refiere la información posesoria y que en vida, tuvo su madre doña Catalina Fraile Pérez, hasta el 25 de febrero de 1926, en que murió y dicha causante cobraba las rentas de la finca desde mucho antes del año 1910, por lo que es evidente que nadie puede hoy perturbar al demandado en un derecho que él y su antecesora ha ejercitado públicamente y sin oposición durante más de cuarenta años.

Quinto. Que niega el correlativo de la demanda en orden a la publicación de anuncios en el «Boletín Oficial» y edictos que se citan, pero no en cuanto al escrito presentado por el demandado, que fué motivado por el procedimiento de una posesión judicial fingida. Pues, en efecto, sin identificar la finca que habla de ser objeto de posesión, el padre del demandante solicitó que se le diera posesión de la finca adjudicada y el portador del exhorto llevó a la comisión del Juzgado a la finca que poseía su defendido la cual se otorgó «arrancando matas y paseando», y sin que el exhorto expresara nada, su portador, el Procurador señor Mayo, pide que la posesión llevada a efecto se haga saber a determinadas personas y a don Matías Acedo, todos como llevadores del terreno o posesión del monte objeto de posesión y, por ello, en 26 de febrero de 1945 se les notifica a esos llevadores y al demandado la posesión conferida. Deliberadamente se huye de la fórmula legal del requerimiento, para no convertir el expediente en contencioso, impidiendo que los notificados, que debieron ser requeridos, hicieran manifestaciones pero lo cierto es que la llamada posesión judicial no se llega a conferir, como lo demuestran los pedimentos que se hacen en la demanda derivados del hecho noveno.

Sexto. Que reconozcan la identidad de fincas que se dicen en el hecho sexto porque claramente se advierte que son distintas.

Séptimo. Que es totalmente inoperante lo que se dice en el hecho séptimo de la demanda para este pleito, puesto que la finca que se dice y no se adquirió se halla sita en Cubo de Benavente, y ya se sabe que los documentos cobratorios de la contribución nada suponen a los efectos del dominio.

Octavo. Que el demandante jamás ha sido propietario de la mitad del monte, porque el señor Huergas Batalla, de quien trae sus derechos, ni siquiera intentó tomar posesión de él, y por el contrario el demandado es el pleno propietario de la finca que posee que nada tiene que ver con la que se describe en la demanda, y por ello es cierto que cobra rentas y se encuentra en la actualidad en la posesión de la misma.

Noveno. Que de lo dicho en este número de la demanda se deduce que algún defecto debía de tener el título de Carmen Rodríguez Alonso, para que esta señora saldara el monte, pero con la coletilla de que no respondía de la evicción y saneamiento (pues la verdad es que no era propietaria) e igualmente el título del señor Huerga Batalla, en cuanto una mitad de una finca rústica que renta doce mil setecientos veinte pesetas con cuarenta y dos céntimos, y la mitad, seis mil trescientas sesenta pesetas con veintidós céntimos pudiera ser rematada en veintidos mil quinientas veinticinco pesetas, y también se deduce que la posesión judicial dada en el año 1945 no ha tenido efectividad nunca, por el importante papel que juega en la compraventa la tradición.

Décimo. Que hace relación en este número de la demanda a don Ramón Huerga Batalla, persona reconocida en Astorga y que carece en absoluto de toda clase de bienes desde hace bastante tiempo, y así lo sabe el demandante, pero lo demanda para cubrir una apariencia de legalidad, ya que además él no vendió la mitad de la finca que el demandante reivindica, puesto que fué el Juzgado de Astorga quien lo hizo. Expuso los fundamentos legales que le parecieron oportunos y suplicó en lo sustancial sentencia por la que se desestimase íntegramente las peticiones de la demanda, absolviéndose libremente al demandado y condenando expresamente en las costas al demandante.

RESULTANDO que renunciando la parte actora al trámite de réplica, y, en su consecuencia, no se dió lugar al de duplica, recibiendo el pleito a prueba, y practicándose a instancia de la parte actora las de confesión judicial, documental pública, documental privada, reconocimiento judicial, pericial y testifical, y a instancia de la parte demandada, las de confesión judicial, documental pública, pericial y testifical:

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas, el Juez de Primera Instancia de Benavente dictó sentencia con fecha 3 de junio de 1955, con la siguiente parte dispositiva: «Fallo: Que estimando en parte la demanda inicial de este procedimiento, debo declarar y declaro como de la única y exclusiva propiedad de don Francisco Martínez López la mitad proindivisa de la finca rústica que se describe en el hecho primero de aquel escrito, sin que a la misma tenga derecho alguno el demandado don Matías Acedo Fraile, y condeno a éste a reconocer dicha propiedad en el demandante y a cesar en los actos de detentación realizados en la misma, y abstenerse para lo sucesivo de negar y reconocer tal propiedad en el actor. Asimismo se declara la nulidad del título ostentado por el señor Acedo a la finca referida en su mitad proindiviso y mando que se anulen y cancelen cuantas inscripciones puedan existir a su favor en el Registro de la Propiedad de este Partido que afecten a la misma, y de manera especial la que obra en posesión a favor del mismo al folio 217 del tomo 631, libro tercero del Ayuntamiento de Uña de Quintana, finca 254, inscripción primera, para lograr cuya cancelación, así como de cualquiera otra inscripción, se expedirá mandamiento a señor Registrador de la Propiedad, en período de ejecución de sentencia. Igualmente declaro que repetido demandado señor Acedo Fraile viene en la obligación de abonar al demandante la suma de treinta y cuatro mil novecientos ochenta y una pesetas con veinte céntimos, importe de las rentas no prescritas y por él cobradas hasta el año 1953 inclusive, condenándole a estar y pasar por todas las precedentes declaraciones con todas sus consecuencias. Le absuelvo del resto de peticiones que la demanda contenía, así como se absuelve también al deman-

dado en forma subsidiaria don Ramón Huerga Batalla, y no se imponen de modo expreso las costas causadas».

RESULTANDO que apelada la anterior sentencia por la representación de la parte demandada, y sustanciada la alzada con arreglo a Derecho, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valladolid, dictó sentencia con fecha 11 de noviembre de 1957, con la siguiente parte dispositiva: «Fallamos: Que confirmando en parte la sentencia apelada, debemos declarar y declaramos de propiedad del actor, la mitad proindivisa de la finca descrita en el hecho primero de la demanda, condenando al demandado don Matías Acedo Fraile a que así lo reconozca, cesando en los actos de detentación que respecto a tal mitad venía realizando, declarándose la nulidad del título que respecto a ella ostenta el demandado, mandando que se anulen y cancelen cuantas inscripciones existan a su favor referentes a dicha mitad en el Registro de la Propiedad de Benavente y de manera especial la de posesión, librándose al efecto el oportuno mandamiento y revocando en parte la sentencia recurrida, debemos condenar y condenamos al demandado a que satisfaga al actor la cantidad de sesenta y nueve mil novecientos sesenta y dos pesetas con cincuenta céntimos, importe de las rentas cobradas por el mismo en los años 1944 a 1953, confirmando en todas sus partes la sentencia en lo que afecta al demandado don Ramón de la Huerga, y sin hacer especial condena de costas en ninguna de las instancias».

RESULTANDO que por el Procurador don Aquiles Ullrich y Fath, en nombre de don Matías Acedo Fraile, y previa constitución de depósito «ad cautelam», por cuantía de tres mil pesetas, se ha interpuesto contra la anterior sentencia recurso de casación por infracción de ley, al amparo de los siguientes motivos:

Primero. Autorizado por el número 1 del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y justificada en cuanto la sentencia recurrida incide en violación por interpretación errónea del artículo 608 del Código Civil, en relación con los artículos 1.462, 1.952, 348, 441 y 443 del mismo Código, así como de los artículos 38 y 40 de la vigente Ley Hipotecaria, y de la Jurisprudencia, relativa a los mismos, que se señala. Articula este motivo partiendo de los mismos hechos que sirven de base a la sentencia recurrida e, incluso, respetándolos en su integridad. Entiende que el Tribunal «a quo», al valorarlos jurídicamente, ha infringido los preceptos señalados, dando lugar —con ello— a que el fallo sea esencialmente distinto al que hubiera correspondido en Justicia si tales infracciones legales no se hubieran producido. Separa el desarrollo del motivo en los necesarios apartados, correspondientes a las cuestiones que deben tratarse.

I. La acción reivindicatoria.—Que fundamentalmente se ha ejercitado en este pleito, por el actor don Francisco Martínez López, la acción reivindicatoria sobre un inmueble determinado: el monte denominado «Chanica de Santa Ollala». Que la acción reivindicatoria, que se desenvuelve modernamente aún sobre las bases del Derecho romano, si bien es cierto que sucesivas influencias fueron dejando su impronta en su tratamiento, se formula en nuestro Código Civil solamente en el artículo 348, párrafo segundo, al decir que «el propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla». Que tan escasa regulación ha sido colmada por una rica doctrina legal, elaborada por la Jurisprudencia de este Tribunal Supremo, con tanto acierto que ha llegado a decirse que el conjunto de sus «regulas iuris» forman las líneas de una perfecta arquitectura, de lo más completo y perfecto del Derecho Civil español, a la que necesariamente hay que acudir. Que se trata de una «in rem

actio»; acción de condena, y real, que exige para su éxito la demostración de tres fundamentales requisitos:

- Uno. Dominio del actor.
- Dos. Identidad de la cosa.
- Tres. Detentación de la misma por un tercero.

Dando por supuesto —acatando en este extremo los pertinentes hechos de la sentencia— que la finca a que se refiere la acción reivindicatoria es la misma que realmente posee el demandado; es decir, aceptando que la «Chanica de Santa Ollala» y el Monte de «Saturnino» son una misma finca, y que esta finca es poseída por el demandado don Matías Acedo Fraile, va a centrar la discusión, exclusivamente, en el estudio del primer requisito: Acreditación del dominio del actor. Que cada uno de estos tres requisitos, y su apreciación conjunta, van a referirse, desde luego, a la mitad indivisa de la finca que es la constitutiva del objeto cuya eficaz titularidad se discute. Que es cierto que la acción reivindicatoria compete siempre al propietario «ubi rem meam invenio, ibi vindico»; pero no es menos cierto que compete sólo al propietario; y que es el actor quien debe probar su dominio «nulla vindicatio sine directa probatione», por tratarse del hecho básico constitutivo de su derecho. Por esto tiene declarado la Jurisprudencia del Tribunal Supremo que «sin la prueba directa del dominio procede la absolución del demandado» (sentencias de 27 de mayo de 1905, 10 de mayo de 1913, 7 de marzo de 1922). Que se le impone —pues— la tarea de examinar si el demandante don Francisco Martínez López ha acreditado este fundamental extremo. Pregunta el recurrente, qué es lo que se dice sobre este punto en la sentencia recurrida y responde, que en primer «considerando» se dice que «el actor aportó testimonio de la escritura de aprobación y protocolización de las operaciones particionales de su padre don Toribio Martínez Cabero, de fecha 13 de julio de 1948, en la que se le adjudicaba la mitad proindivisa de la finca objeto de este litigio»; añadiendo que acompañó igualmente testimonio de la escritura de venta de tal mitad indivisa, otorgada por el Juzgado de Astorga en favor de dicho señor Martínez Cabero, como consecuencia de la subasta pública producida en el procedimiento ejecutivo seguido contra don Ramón Huerga, quien en el año 1942 había adquirido a su vez el monte «Chanica de Santa Ollala» —en unión de don Trinitario Berciano— a doña Carmen Rodríguez Alonso (esposa de don Francisco Fraile Pérez) en virtud de escritura pública. Se dice también en este primer «considerando» que a doña Carmen Rodríguez Alonso se le había adjudicado la finca en las operaciones testamentarias de su citado esposo, protocolizadas en 11 de junio de 1936. Se señala igualmente que don Francisco Fraile la había adquirido en el año 1903 por compra, y que este señor la inscribió en el Registro de la Propiedad. Y este «considerando» valora tales documentos, estimándolos títulos bastante a los efectos de la declaración de propiedad que se pretende. Al decir esto, la sentencia de instancia no sienta realmente un hecho, sino que, como es propio, obtiene una conclusión jurídica; y, por ello, puede atacar tal apreciación a través del presente motivo, y llegar a la conclusión de que tales documentos —acreditativos de dichas transmisiones— no pueden justificar titularidad bastante de dominio en favor del actor don Francisco Martínez López, porque estima que no basta con la presentación de unos documentos en los que consten unas transmisiones. Es necesario probar —además— que tales transmisiones fueron válidas; es necesario probar que se transmitió efectivamente el dominio de la cosa litigiosa, hasta llegar al último adquirente, actor del pleito; es decir, se impone la prueba cumplida y patente del

dominio del actor y de sus antecesores (tracto regresivo), pues «una escritura particional no es título bastante, si no se demuestra la propiedad del causante» (sentencias de 31 de marzo de 1896, 29 de enero de 1916, 6 de julio de 1920, 28 de junio de 1922, 10 de abril de 1928), y «una escritura de compraventa, aunque sea judicial, sólo sirve para probar el hecho de la venta, pero no el dominio del vendedor» (sentencias de 8 de marzo de 1912, 10 de abril de 1928, 26 de mayo de 1930). Se exige, pues, al actor, la prueba de tres extremos esenciales relativos al dominio.

a) El modo originario de adquirir, esto es, la «fuente» del derecho de propiedad.

b) La sucesión válida de titulares (tracto regresivo).

c) La titularidad actual del actor en su existencia auténtica. Claro es que sería excesivo («probatio diabolica») probar todo ello, en vía de regreso, hasta llegar a la demostración del extremo o requisito a) «modo originario de adquirir». Para evitarlo existen ciertas instituciones que lo simplifican, como la usucapio o prescripción adquisitiva que limita la prueba a un período de tiempo razonable, y la «accessio possessionis», que permite acumular en un sólo cómputo el tiempo de posesión de sus sucesivos transmitentes. Que el problema, por tanto, se va a reducir a analizar si están cumplidos los otros dos requisitos: El que señala con la letra b), si verdaderamente se produjo válida de titulares a partir de don Francisco Fraile Gómez (fallecido en 1934), hasta llegar al demandante don Francisco Martínez López; es decir, si las sucesivas transmisiones a doña Carmen Rodríguez, don Ramón Huerga, don Toribio Martínez Cabero y don Francisco Martínez López son válidas, legales y eficaces. Y el que —letra c)— exige la existencia y auténtica titularidad actual del actor. Pregunta el recurrente si concurre la sucesión válida de titulares (tracto regresivo), y dice que ellos que fueron demandados y hoy son recurrentes, han venido oponiéndose en las dos instancias al título de dominio esgrimido por el actor, basando su oposición en diversas razones. Aquí sólo les interesa destacar una de ellas: la falta de tradición en las transmisiones que estudia. Porque es bien sabido que, con arreglo al artículo 609 del Código Civil, la propiedad no se adquiere solamente —entre otras causas— en virtud o por consecuencia de «ciertos contratos», sino que se requiere, además, que medie la tradición; es decir, que tanto el título como el modo son igualmente necesarios para adquirir válidamente la propiedad. Así dice la sentencia de 26 de marzo de 1920, que «para poder acreditar el dominio y que prospere la acción reivindicatoria no basta presentar el documento del contrato, sino que es preciso justificar que medió la tradición de la finca vendida». Que no basta —por ello— con aportar al pleito unos documentos en que consten las transmisiones. No basta con la aportación de unas escrituras de compraventa o de protocolización de operaciones particionales, si no se prueba —además— que la tradición se produjo efectivamente en todas y cada una de las transmisiones, puesto que si en alguna de ellas no se produjo, la cadena de sucesiones válidas se rompe y el dominio no se transmite, invalidando las sucesivas adquisiciones. Pregunta el recurrente si hubo realmente «tradición» en los casos que analizamos y si en todas las transmisiones que analiza, y dice: Que la sentencia recurrida lo afirma. Que hubo título y modo. Al decir que hubo verdadera transmisión de la posesión («tradition») no debe entenderse que siente esta afirmación como un hecho probado, o, por mejor decir, cierto, sino como una apreciación jurídica basada en hechos determinados; y por esto, como antes apunta, es viable atacar esta apreciación a través del presente motivo de casación. Porque, en que hechos, además de la

aportación de los documentos mencionados, se basa la Audiencia de Valladolid en la sentencia recurrida para deducir semejante conclusión. Dice a este respecto que a Carmen Rodríguez Alonso, se le adjudicó la finca en las operaciones testamentarias de su fallecido esposo don Francisco Fraile. Y en cuanto a la posesión dice el segundo considerando de la sentencia: «Resulta asufijado de los autos hechos demostrativos de esa posesión, mediante el cobro de rentas y celebración de contratos por doña Carmen Rodríguez Alonso con los arrendatarios del monte». Que frente a esta afirmación se alza su convicción de que en la auténtica realidad jamás doña Carmen Rodríguez cobró rentas ni celebró contrato alguno con los arrendatarios de «Chanica de Santa Olalla», puesto que desde el año 1934 en que falleció su esposo don Francisco Fraile —y aun desde muchos antes— el único poseedor de la finca, en nombre propio y en concepto de dueño, ha sido don Matías Acedo Fraile. Poseedor legítimo y en concepto de dueño, dice como el actor reconocido en su demanda (hecho cuarto), don Matías Acedo Fraile, porque era, en verdad, tal poseedor, obtuvo, incluso, a su favor la inscripción de su título en el Registro de la Propiedad a través de expediente posesorio tramitado en 1944. Y contra todo esto nada importe que en otro pleito se refiera al instado contra la «función sacerdotal Virgen del Carmen», en el Juzgado de Astorga, en 1948, al que se refiere el primer «considerando» de la sentencia que impugna; el señor Acedo Fraile admitiera la posesión jurídica a favor de doña Carmen Rodríguez Alonso, puesto que no puede darse el valor de confesión judicial con eficacia en el presente pleito a ciertas afirmaciones vertidas en otro distinto, con distintas finalidades.

Segundo. Que don Ramón Huerga, compró la finca, en unión de don Trinitario Berciano, a doña Carmen Rodríguez, mediante escritura pública de 25 de febrero de 1942. En esta escritura pública consta la venta no sólo de la «Chanica de Santa Olalla», sino de más de doscientas fincas. En la escritura se hace constar que doña Carmen Rodríguez manifiesta «haberle sido adjudicadas en las operaciones testamentarias de su finado esposo... sin que pueda completar la descripción ni facilitar más datos por no constar en los títulos de propiedad que posee ni serie conocidas las fincas, sin que presente título alguno que lo acredite...». Y se añade: «Yo el Notario les hice las reservas y advertencias legales aceptando los compromisos esta escritura en los términos redactados, habiéndose hecho la reseña o descripción de las fincas con arreglo a minuta facilitada por los otorgantes». Estas son las circunstancias del otorgamiento de la escritura que le interesa aquí destacar. Y por lo que se refiere a la posesión de la finca por el señor Huerga, dice el segundo «considerando» de la sentencia impugnada que resulta justificada de los autos «mediante la entrega de las listas de los colonos de la finca a los señores Huerga y Berciano» por la vendedora. Analizará este mero supuesto de la sentencia recurrida, que considera fundamental. Y vaya por delante su rotunda afirmación: la simple entrega de las listas de los colonos, no puede considerarse, de ninguna forma, como auténtica tradición, que, como dice Sech, consiste «en la entrega de la posesión, con ánimo de transmitir la propiedad». Que el Código Civil no dedica a la tradición título ni capítulo aparte; hace sólo a ella algunas referencias incidentales. La expresión del artículo 609 se limita a exigir la tradición, juntamente con el título, para poder adquirir el dominio, pero sin explicar en qué consiste. El artículo 1.095 es ya algo más expresivo. La tradición consiste, en efecto, para el Código en la entrega y consiguiente toma de posesión de la cosa. Pre-

gunta el recurrente, que cuando se entiende entregada la cosa y dice que no hay en el Código capítulo o sección dedicado con carácter general a la «tradition». Por ello se acude a las normas específicas sobre «entrega de la cosa» que el propio cuerpo legal dedica a ciertos contratos, como la compraventa, para extraer de aquellas normas la teoría general que falta en la regulación legal, como ha venido haciendo la doctrina científica y la jurisprudencia de este Tribunal. Así, sobre la base de lo que dicen los artículos 1.462 y siguientes sobre «entrega de la cosa vendida», se han señalado las diversas formas de «tradition» que son posibles en nuestro ordenamiento, siguiendo las líneas marcadas por el Derecho romano: Tradición real; tradición por ministerio de la Ley; tradición fingida, con sus cuatro especies: Simbólica, «longa manus», «brevis manus» y «constitutum possessorium»; y por último, la cuasi-tradition. Que la entrega de las listas de los colonos, juntamente con el otorgamiento de la escritura, no supone —ciertamente— una «tradition» eficaz. Pues de los autos y de los propios hechos de los que la sentencia parte se desprende de que todo quedó en eso, sin mayor trascendencia, ya que los señores Huerga y Berciano, con el contrato y las listas de los colonos en el bolsillo, no volvieron a preocuparse nunca más para nada de la «Chanica de Santa Olalla» o «Monte de Saturnino»; es decir, no tomaron posesión de la finca. Que no hay ninguna otra manifestación en la sentencia recurrida para acreditar la realidad de la «tradition» al señor Huerga. Nada más se declara sobre ello. Y pregunta qué son y qué representan unas listas de colonos. Que si les hizo saber a estos el cambio de dueño. Que si se puso la venta en conocimiento de quien se dice era el administrador. Que si reclamaron alguna vez, desde entonces, los señores Huerga y Berciano el pago de las rentas. Que si se inscribió la transmisión en el Registro de la Propiedad. Que si se personaron siquiera los compradores en la finca. Que si entregó la vendedora a los compradores los contratos de arrendamientos que dices que tenía suscritos y dice todas estas interrogantes quedan sin respuesta. Mejor dicho, ateniéndose a la total resultancia del pleito que recogen las sentencias, la respuesta es negativa. Todo lo que ordinariamente sucede en los casos de toma de posesión de una finca comprada, no aparece aquí por ningún lado. Únicamente acaeció:

Primero. Una escritura pública de compraventa, y

Segundo. La entrega de las listas de arrendatarios. Se fija el recurrente por separado en estos dos extremos y dice que se verá cómo la «tradition» no se produce.

Uno) La existencia de la escritura no fue suficiente para transmitir el dominio sobre la cosa. Así resulta de una recta interpretación del artículo 1.462 del Código Civil. Dice el párrafo segundo de este artículo: «Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato si de la misma escritura no resultara o se dedujere claramente lo contrario». Pregunta el recurrente si quiere esto decir que por haber vendido doña Carmen Rodríguez Alonso el predio a los señores Huerga y Berciano mediante escritura pública ello es ya bastante y suficiente para que la tradición se haya producido y dice que de ninguna forma, por las siguientes razones:

En primer lugar, porque el apartado segundo del artículo 1.462 no pretende regular autónomamente la tradición en los casos de venta mediante escritura pública la fundamental obligación del vendedor de facilitar el «haber licere» de la cosa a quien la compra. No debe olvidarse que el artículo 1.462 está dentro del capítulo titulado «De las obligaciones del

vendedor; y aunque la doctrina haya encontrado dentro de él diversas formas de tradición, no se puede ir en la interpretación de sus preceptos más allá de lo que resulte de la regulación del contrato de compraventa, esto es, más allá de lo que es propio de la relación jurídica que surge entre vendedor y comprador, con sus recíprocas obligaciones; y en segundo lugar, porque viene entendiéndose por la generalidad de la doctrina y por la jurisprudencia del Tribunal Supremo que en los casos de venta de inmuebles mediante escritura pública con el otorgamiento de ésta no queda cumplido el requisito de la tradición en todos los casos, o sea, que no siempre se reputa ínsita la tradición en el mero otorgamiento de la escritura, pues si bien este precepto implica la presunción «iuris tantum» de la transferencia de la posesión, presupone necesariamente para su eficacia que el «tradens» se halle en la posesión real y efectiva de la cosa, porque si esta posesión real y efectiva la tiene un tercero, no podrá el «tradens» traspasarla con el simple otorgamiento de la escritura. Que esta doctrina está contenida en numerosas sentencias del Tribunal Supremo—enraizada en lo esencial con la Ley octava, título 30, partida tercera—. Cita como expresivas de este sentido las sentencias de 12 de abril de 1890, 2 de junio de 1899, 23 de octubre de 1903, 10 de noviembre de 1903, 6 de abril de 1906, 29 de mayo de 1906, 22 de marzo de 1930 y otras muchas, que pueden resumirse así:

a) La tradición fingida supone la posesión real en el transmitente.

b) El otorgamiento de la escritura sólo puede significar tradición cuando el vendedor posee real y efectivamente la finca que vende.

c) Si un tercero posee, en cualquier forma que sea, no puede entenderse consumada la venta, y el comprador no puede entablar el desahucio contra el poseedor. Pregunta el recurrente si había en este caso concreto algún tercero poseedor de la finca, y dice que se ha visto que se reconoce probado que la finca estana arrendada a diversos colonos, y que éstos abonaban la renta a don Matías Acedo Fraile. Este hecho es tan incuestionable, que no admite discusión; otras personas distintas de la que en la escritura pública figuraba como vendedora poseían la finca; doña Carmen Rodríguez no tenía la posesión real y efectiva de la finca; la existencia de tales colonos así lo pone de relieve. Y aún más lo patentiza la realidad reconocida de que don Matías Acedo Fraile cobraba las rentas ejercitando al hacerlo un acto evidentemente posesorio, cuyas rentas es tan cierto que las cobraba como lo demuestra la reclamación que de su importe en este pleito se le hace. Y si esto es así, no cabe duda que el otorgamiento de la escritura de 25 de febrero de 1942 no bastó para consumar la transmisión del dominio; no resultó eficaz a los efectos de la tradición. Porque si al menos se hubiera inscrito la compraventa en el Registro de la Propiedad, podría discutirse si la inscripción en favor de los compradores suponía o no una presunción posesoria, en virtud de lo establecido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Pero no puede entrar aquí en esta cuestión, largamente discutida por la doctrina hipotecarista y civilista, por no haber inscrito su pretendido derecho los compradores señores Huerga y Berciano; como tampoco lo había inscrito doña Carmen Rodríguez Alonso.

dos) La entrega de las listas de los colonos ya se ha anticipado que tampoco puede surtir efecto alguno en orden a la tradición. Tal entrega no puede considerarse como una forma de tradición ficta, sino como un acto anexo al otorgamiento de la escritura, que, como tal, participa de su misma naturaleza, con las consecuencias que se acaba de ver. Al otorgamiento de la escritura y entrega de listas

de los colonos tendría que haber seguido un acto indubitado que pusiera de relieve la tradición válidamente realizada. Pero en este caso todo quedó en esto. Y ya los señores Huerga y Berciano—el primero concretamente, por lo que se refiere a esta mitad indivisa—no volvieron a preocuparse más de la finca. Y si se reconociera, a pesar de ello, validez a la venta así realizada, resultaría que los arrendatarios no tuvieron ocasión de ejercitar el derecho de retracto que les otorga la Ley de Arrendamientos Rústicos, lo que vuelve a demostrar que ellos nunca tuvieron la menor noticia de la venta; que no llegaron a conocer a los presuntos compradores; y que todo siguió igual—pagando las rentas a don Matías Acedo Fraile, tal y como venía haciéndolo desde muchos años atrás—. Y dice el recurrente que esto no es una apreciación personal suya, sino que se desprende de la propia declaración de las sentencias en sus extremos indiscutidos. En resumen: Doña Carmen Rodríguez no transfirió el dominio de la «Chañica de Santa Olalla» o «Monte de Saturnino» a los compradores señores Huerga y Berciano. La cadena de transmisiones dominicales quedó aquí rota. Todas las sucesivas adquisiciones están ya viciadas por esta razón.

Segundo bis. Intermedia información posesoria inscrita a favor de don Matías Acedo Fraile. Dice que antes de pasar al estudio de la siguiente transmisión es preciso tratar un extraño eslabón interferido entre la que ha tratado de doña Carmen Rodríguez al señor Huerga y la que fué siguiente. Supóngase a fines polémicos que la transmisión de la señora Rodríguez al señor Huerga hubiera sido eficaz y que, por tanto, hubiera conferido al señor Huerga la propiedad de la mitad indivisa de la finca en 25 de febrero de 1942. Que don Matías Acedo Fraile, en virtud de auto judicial de 17 de febrero de 1944, aprobatorio de la correspondiente información posesoria, inscribió este derecho suyo que le acreditaba como poseedor en concepto de dueño en el Registro de la Propiedad de Benavente al folio 217, tomo 261, libro tercero, finca 254, inscripción primera, cuya inscripción se practicó seguidamente. Este es un hecho que está perfectamente reconocido en el pleito. Que el señor Acedo Fraile es en aquella época poseedor en concepto de dueño; y que el señor Huerga, si es que en alguna ocasión ha tenido la posesión de la finca en su mitad indivisa la ha perdido. Por ello, cuando después, por escritura de compraventa judicial se vende la finca al señor Martínez Cabero (23 de mayo de 1944), el otorgamiento de tal escritura no llevó implícito el requisito de la tradición, porque el señor Huerga (vendedor) no tenía la posesión de la finca. Que el señor Martínez Cabero no adquirió la finca con el otorgamiento de la escritura; la finca no entró en su patrimonio. Tan sólo adquirió un derecho; un derecho dirigido contra el vendedor (señor Huerga) para que éste le entregara la cosa vendida. Es decir, un derecho de tipo personal, derivado del contrato, pero que para nada afectaba al hecho de la posesión del señor Acedo Fraile. Que es cierto que antes del año de la fecha de la escritura de la compraventa al señor Martínez Cabero, pero después del año del auto judicial que proclamó la posesión en el señor Acedo Fraile, se llevó a efecto la diligencia de toma de posesión de la finca por el señor Martínez Cabero. La comisión del Juzgado se personó en la finca, el 26 de febrero de 1945. Pero a pesar de aquel acto y a pesar de que después de haberse realizado—y no anterior ni coetáneamente—fué notificado el señor Acedo Fraile, lo cierto es que (como se reconoce en la propia demanda y así lo aprecian las dos sentencias de instancia), don Matías Acedo Fraile ha seguido poseyendo la finca, amparado en su inscripción posesoria que todavía sigue vi-

gente. Es decir, que si bien es cierto que se realizaron unos actos demostrativos de la voluntad del comprador señor Martínez Cabero de «tomar posesión de la finca» y del Juzgado de «dársela», a pesar de todo ello, ha seguido y sigue poseyéndola real y efectivamente el señor Acedo Fraile. Que si el mero otorgamiento de la escritura no bastó para transferir el dominio, porque el señor Huerga no era poseedor de la misma, queda por examinar la eficacia del acto de «toma de posesión» de 28 de febrero de 1945. Considera que tal acto, en la forma que se llevó a cabo, careció de toda eficacia a efectos de la tradición. Porque el señor Acedo Fraile estaba poseyendo en concepto de dueño (como consta en la inscripción registral) y tal diligencia de toma de posesión se hizo sin su conocimiento, solamente después de haberse realizado se le notificó. Pero se llevó a cabo sin conocimiento, ni posibilidad de intervención alguna, en ella del señor Acedo Fraile. Y sabido es que «los actos ejecutados sin conocimiento del poseedor de la cosa no afectan a la posesión» (artículo 443 del Código Civil).

Y el señor Acedo, cuando la diligencia ya se había practicado, se le notificó, se le enteró, de lo que había acontecido. Naturalmente esto no puede afectar a su posesión; no pidió la posesión; el acto de la diligencia posesoria que, en verdad, fué simbólica, no le privó de la posesión en concepto de dueño. Y si no privó al señor Acedo de la posesión en concepto de dueño, el señor Martínez Cabero no ha podido ser nunca poseedor de la finca, porque el artículo 445 del Código Civil dice que «la posesión como hecho no puede reconocerse en dos personalidades distintas». Además el acto aislado y sin mayor trascendencia de la «toma de posesión» no supone nada; porque demostró que en 1944, el señor Acedo Fraile era poseedor de la finca y demostrado que sigue actualmente siéndolo, se presume que en todo el tiempo intermedio lo siguió poseyendo, si no se demostrara lo contrario (artículo 459 del Código Civil). Dada la posesión judicialmente al señor Martínez Cabero, se le notificó al señor Acedo. Pero no se le requirió para que reconociera a aquél como poseedor, conforme exige el artículo 2.059 de la Ley Procesal Civil. Sólo se enteró de algo que había sucedido, pero no se le oprimaba a reconocerle como poseedor. Y se opuso no obstante a la posesión del señor Acedo, contestando el Juzgado con un «no ha lugar». Que la posesión judicial no puede contradecir a otra posesión real. El artículo 2.059 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dice que se «podrá designar los inquilinos, colonos o administradores a quienes el actuario haya de requerir para que la reconozcan como poseedor», y está claro que el señor Acedo Fraile ni fue requerido ni era tal inquilino, colono ni administrador, sino poseedor en concepto de dueño. Que frente a la posesión judicial está su real posesión. Mediante la diligencia de posesión judicial sólo se otorga eso, la posesión; pero no puede otorgarse si otra persona posee en concepto de dueño, amparada en el Registro de la Propiedad, con anterioridad. «El que se crea con acción o derecho para privar a otro de la tenencia de una cosa deberá solicitar el auxilio de la Autoridad competente» (441 del Código Civil); es decir, deberá actuar a través de las vías legales. Pero no «tomar la cosa» sin la voluntad del poseedor o contra ella. Y a esto equivalió la toma de posesión que estudia. Y evidentemente está acreditado que el señor Acedo, a pesar de todo, ha seguido poseyendo real y efectivamente, pues así lo demuestra el hecho de que se le reclaman los frutos, y se le condena por los frutos percibidos. Que no hubo, pues, tradición en cuanto al señor Martínez Cabero, quien con este motivo no llegó a ser dueño de la finca.

Tercero.—Que don Toribio Martínez Cabero, según está acreditado en los autos, adquirió la finca en virtud de escritura de venta otorgada por el Juzgado de Astorga, como consecuencia de subasta pública en el procedimiento ejecutivo seguido contra don Ramón de la Huerga. Que en los anuncios de la subasta aparecidos en «Boletines Oficiales» de la provincia después de describir la finca a subastar, se dice: «No se prescitaron títulos de propiedad, pero obra en los autos testimonio de la escritura de compraventa, otorgada en 25 de febrero de 1942 por doña Carmen Rodríguez Alonso a favor de don Trinitario Berciano y don Ramon Huerga». Y luego se añade la advertencia legal: «los licitadores deberán conformarse con los títulos de propiedad... sin tener derecho a exigir otros». Que con tan débil titulación don Toribio Martínez Cabero se arriesgó a comprar la finca, sin duda alguna por la sencilla razón de que merecía la pena comprometer unas pocas pesetas por la posibilidad más o menos fundada de quedarse con un extenso monte. Y el Juzgado de Astorga otorgó la escritura de compraventa a su favor. Para justificar su posesión dice el propio segundo «considerando» de la sentencia que impugna que «está el hecho indiscutible de la posesión otorgada a don Toribio Martínez Cabero, padre del actor, por la Comisión del Juzgado en 26 de febrero de 1945». Y sobre este «hecho» saca el Tribunal «a quo» la conclusión de que ello confirió a don Toribio Martínez Cabero «la tradición necesaria para complementar el contrato de compraventa». Que no va a negar aquí el hecho que consta en la diligencia de toma de posesión, otorgada al señor Martínez Cabero. En efecto, se personó en la finca la Comisión del Juzgado y se realizaron determinados actos, reveladores de esta toma de posesión. Que su eficacia, respecto al derecho del señor Acedo Fraile fue nula. Que la escritura de compraventa judicial y la subsiguiente toma de posesión del señor Martínez Cabero e incluso la inscripción que hizo en el Registro de la Propiedad, carecen realmente de eficacia en relación con la presente reivindicatoria también por otras razones.

Cuarto.—Que en tales circunstancias y a pesar de la diligencia de posesión y de la inscripción, continuó poseyendo la finca efectivamente don Matias Acedo Fraile. Y al fallecer don Toribio Martínez Cabero se incluyó el monte de «Chanica de Santa Olalla» en el cuaderno particional de las operaciones de testamentaria y le fué adjudicado a su hijo don Francisco Martínez López, promotor de la demanda originaria de los presentes autos. Que su «adquisición», al igual que la anterior de su padre, aparece viciada con el mismo defecto: falta de dominio, del transmitente. Por lo cual es de aplicar aquí cuanto ha dejado dicho en el precedente apartado, relativo a su padre, no sin volver a mencionar la doctrina del Tribunal Supremo, anteriormente citada, según la cual «no es justo título la escritura particional, si no se demuestra la propiedad del causante». Esto es, si su padre nunca fué dueño de la cosa, la transmisión a su hijo no es válida ni eficaz. En resumen: después de examinar las sucesivas transmisiones de la finca, producidas desde el año 1934, fecha en que falleció don Francisco Fraile, resulta que analizando los diversos momentos traslativos a la luz de la doctrina del título y el modo de plena vigencia en nuestro actual ordenamiento jurídico, no puede decirse, como afirma la sentencia recurrida, que todas las transmisiones sean válidas; ha aceptado la validez del dominio de doña Carmen Rodríguez Alonso. Pero ha quedado patente que don Ramon Huerga no adquirió el dominio por falta de la «tradición» necesaria (modo), aunque el título fuera válido. Y ha quedado igualmente claro que los sucesivos adquirien-

tes no han podido lograr la titularidad dominical por falta del necesario título traslativo. Y si esto es así, resulta que el actor no ha acreditado con la suficiencia exigible un requisito inexcusable constitutivo del derecho que ejercita: su dominio actual; por impedirsele la sucesión no válida de titulares procedentes en el tracto regresivo. Esto es suficiente para desestimar la acción reivindicatoria que ejercita. Que no ha acreditado cumplidamente el justo título de dominio, y primero y fundamental de los requisitos precisos para su éxito (sentencias de 7 de noviembre de 1914, 21 de junio de 1919, 4 de diciembre de 1931, 6 de enero de 1933); pues no han fundado la propiedad en un justo título como exigen las sentencias de 6 de noviembre de 1888, 11 de enero de 1890, 24 de febrero de 1911 y 7 de mayo de 1924), por vicio de las transmisiones precedentes. Al no entenderlo así, la Sala sentenciadora ha infringido los artículos del Código Civil que se han dejado citados, en los conceptos que, respectivamente, se han ido señalando; infringiendo asimismo la doctrina legal contenida en las sentencias también citadas. Que el artículo 609 del Código Civil ha sido violado, pues exige que para la adquisición y transmisión de impropiedad en virtud de ciertos contratos medie la tradición. Claro es que como este precepto tiene carácter general, referido a la doctrina del título y el modo, por sí sólo no serviría de base a la casación (sentencia de 6 de abril de 1957). Por ello, lo ha puesto en relación con otros preceptos, como el 1.462, que no ha sido interpretado con acierto por la Sala sentenciadora; pues la doctrina legal que ha citado interpreta dicho artículo cuando la venta se ha hecho, mediante escritura pública, en el sentido de estimar que la tradición no va implícita en su otorgamiento cuando el vendedor no posee real y efectivamente la cosa, y cuando hay en la finca poseedores, y la entrega de las listas de colonos, por ser un acto que participa de la naturaleza del otorgamiento de la escritura, anexo a él, que lo completa o facilita, de ninguna manera puede considerarse como una especie de «tradición ficta», pues el párrafo primero de este artículo entiende entregada la cosa «cuando se ponga en poder y posesión del comprador», lo que no ha sucedido ni con el otorgamiento de la escritura ni con la entrega de tales listas, por lo que la sentencia recurrida ha interpretado erróneamente este artículo, dándole un alcance que no tiene. Que demostrada con estas infracciones la no transferencia del dominio de doña Carmen Rodríguez a los señores Huerga y Berciano, las demás infracciones cometidas se derivan de aquella: así don Toribio Martínez no pudo adquirir del señor Huerga la propiedad de la mitad indivisa por falta de título traslativo, puesto que justo título es el que «legalmente basta para transferir el dominio» (artículo 1.952 del Código Civil), y no puede considerarse tal la escritura de venta cuando el comprador no es dueño de la cosa. Porque el título de dominio equivale a la justificación dominical (sentencia de 4 de diciembre de 1931). Igualmente, como se explicó al examinar la eficacia de la diligencia de posesión judicial de la finca otorgada al señor Martínez Cabero en 28 de febrero de 1945, tal acto no pudo afectar en modo alguno al señor Acedo, que poseía la finca realmente, amparado en una inscripción registral, por hacerse sin su consentimiento y aquella ineficacia se desprende del artículo 443 del Código Civil, que demuestra que en cuanto al señor Martínez Cabero tampoco ha habido la tradición suficiente; violándose también el 441 del Código Civil, según se indicó. Y otro tanto ocurrió con el hijo de éste, don Francisco Martínez López, que ha ejercitado la acción reivindicatoria sin acreditar de modo fehaciente su

dominio. Pues la acción reivindicatoria del artículo 348 del Código Civil sólo compete a quien es propietario (sentencias de 6 de noviembre de 1888, 11 de mayo de 1889, 29 de septiembre de 1891, 24 de febrero de 1911, 7 de mayo de 1924, 24 de mayo de 1928, etc.). Y el demandado no tiene obligación de probar que a él le corresponde la cosa que se le reclama, por lo que no hay necesidad de examinar si el título que ostenta es o no justificativo del dominio, «bastando que dicho actor no acredite el suyo para que el demandado tenga que ser absuelto» (sentencias de 6 de marzo de 1914, 6 de julio de 1920 y 11 de noviembre de 1929). Visto que no concurre la sucesión válida de titulares, trata ya el tercer requisito según el cual para que pueda estimarse debidamente probado el dominio ha de probarse debidamente la titularidad actual existente y auténtica en el actor. Que generalmente —y así ocurre aquí— esta prueba va involucrada en la prueba del dominio, pues es incontestable que la titularidad actual, ya que ha de ser auténticamente existente, ha de fundarse en un título justo. Y claramente tiene dicho este Tribunal, según ya aludidas sentencias, que «no es justo título la escritura particional si no demuestra la propiedad del causante, pues no es título traslativo». Y dado que el actor presenta como prueba exclusivamente de su existente titularidad actual la adjudicación que le fué hecha en las operaciones particionales por la sucesión de su padre, mas no ha podido lograr la probanza de la perfección del dominio en su dicho causante. Viene impedida la posibilidad legal de estimar en este actor, como acredita la existente titularidad actual del dominio. No será existente puesto que no ha nacido con título justo. Cierra este tratamiento de la acción reivindicatoria, aplicada a la realidad planteada en el presente pleito, con esta cita de Butera («La reivindicación» 1911, página 141, anotada por Núñez Lagos «Acción y excepción de la reivindicación de inmuebles» 1953, página 29). El negocio traslativo no crea la propiedad; únicamente la transporta desde el enajenante al adquirente, de donde si el tratamiento no es propietario el adquirente no adquiere nada...» De aquí ha nacido el canon de rigurosa lógica jurídica de que el reivindicante, fundado su derecho de propiedad en un título derivativo de adquirir, debe demostrar que el transmitente era propietario o que mediante la cesión de posesiones se ha verificado la usucapción ordinaria o la privilegiada (II.—La acción declarativa del dominio). Que ejercitada simultáneamente con la acción reivindicatoria la acción declarativa del dominio, si bien es cierto que no pueden confundirse ambas acciones (sentencias de 21 de febrero de 1941, 3 de mayo de 1944 y 15 de diciembre de 1950), está claro que tanto una como la otra tiene dos requisitos comunes: 1) La necesidad de acreditar el dominio del actor; y 2) La identificación de la cosa. Y habiendo versado su argumentación relativa a la «reivindicatoria» acerca del primer punto (el dominio del actor) resulta que las infracciones denunciadas para negar tal dominio son igualmente aplicables a la acción declarativa, que por iguales razones no puede prosperar. El pronunciamiento de la sentencia recurrida estimándola es, pues, contrario a derecho (III.—La acción de nulidad de inscripción). Que también se pidió en la demanda la declaración de nulidad del título ostentado por el señor Acedo, con la consiguiente declaración de anulación de los asientos e inscripción del Registro que ampara su posesión. Se basó el actor en el artículo 348 del Código Civil, y en el 38 de la Ley Hipotecaria vigente. Esta cuestión, naturalmente, también está íntimamente ligada con las dos anteriores acciones, de suerte que si aquéllas no prosperasen tampoco podrá darse lugar a ésta; puesto que la Ley Hi-

potecaria (artículo 40) otorga esta acción al que sea titular del dominio. Y como ha demostrado que el señor Martínez López no ostenta esta cualidad, está claro que no puede darse lugar a la misma. Por ello, el demandado deber ser igualmente absuelto en lo que a este pedimento se refiere. Que es cierto que el actor, señor Martínez López tiene inscrita la finca a su nombre en el Registro de la Propiedad. Pero no es menos cierto que «la inscripción no convalida los actos o contratos nulos con arreglo a las leyes» (artículo 33 de la Ley Hipotecaria) y resulta patente que en el Registro figura una inscripción de dominio a su nombre que no concuerda con la realidad extrarregistral, como ha demostrado. Que además es claro que no puede ser aplicada al actor la protección que otorga al tercero adquirente de buena fe el artículo 34 de la propia Ley, porque don Francisco Martínez López es un adquirente a título gratuito y, con arreglo a este artículo, no puede gozar de más protección registral que la que tuviese su causante; protección que tampoco alcanza a su padre, por haber adquirido la finca de persona que no tenía inscrita la finca en el Registro. Todo ello resulta evidente del tenor literal de este precepto. Que tampoco le es aplicable la presunción «iuris tantum» del artículo 38 de dicha Ley, pues ha quedado patente la falta de dominio del actor, y como el Registro de la Propiedad es un registro de títulos, hasta el punto de que el dominio y los Derechos reales nacen fuera del mismo, pues «la inscripción de un inmueble no constituye por sí sola título de derecho, porque es una mera corroboración y garantía de los que revisten semejante carácter y únicamente puede reputarse acreditativa de la actuación del Registrador» (sentencias de 26 de abril de 1936, 17 de enero de 1912, 4 de diciembre de 1915 y 29 de octubre de 1919), será la realidad extrarregistral la que defina si puede o no prosperar la acción de nulidad, como dice la sentencia de 18 de mayo de 1953 y se deduce de la de 9 de junio de 1955. Y esta realidad extrarregistral dice que el señor Martínez López no puede lograr a su favor la nulidad del título e inscripción que ampara la posesión de don Matías Acedo Fraile. Que por haberlo entendido de forma contraria, la sentencia recurrida ha incidido en la infracción, por violación del artículo 40 de la Ley Hipotecaria (en relación con el artículo 38 de la misma), pues no puede otorgarse tal acción de nulidad a persona distinta del titular del dominio. Bien es cierto que por el hecho de que no prospere dicha acción no debe declararse tampoco nula la inscripción del señor Martínez López, pues esto sólo sería procedente si el demandado hubiera formulado reconvencción solicitándolo expresamente (sentencias de 25 de octubre de 1944 y 9 de junio de 1955), y como no sucedió tal cosa sólo podría lograrse esta declaración en otro procedimiento. Que debe mantenerse, pues, la inscripción posesoria del señor Acedo Fraile, pues si bien es cierto que con arreglo a la vigente Ley Hipotecaria no son inscribibles los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer (artículo quinto), la disposición transitoria cuarta de la misma Ley dice que «surtirán todos los efectos determinados por la legislación anterior las inscripciones de posesión existentes en 1 de enero de 1945», o sea que la situación del señor Acedo debe permanecer inalterable.

VISTO siendo Ponente el Magistrado don Manuel Taboada Roca:

CONSIDERANDO que el recurrente formula su recurso amparándolo en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto a su juicio, la sentencia recurrida incide en violación por interpretación errónea del artículo 609 del Código Civil en relación con otros del mismo Cuerpo legal, que cita, y de la jurisprudencia relativa a los mismos, que señala:

CONSIDERANDO que con referencia a esta formulación, es de destacar que nuestra Ley Procesal, en aquel precepto, no emplea la palabra violación en el sentido genérico de infracción o vulneración de la norma, sino en un sentido específico, como una de las clases o conceptos en que la infracción puede cometerse, que puede ser, según ese precepto o por violación de la norma —no eligiéndola debidamente— o por interpretación errónea de ella; de donde se infiere que no puede construirse un recurso de casación, al amparo del número primero, atribuyendo a una sentencia, violación por interpretación errónea, como hace, en el caso de autos, el recurrente, ya que si hay interpretación errónea de un precepto no hay violación de él, en el sentido restringido que el legislador emplea esta palabra al regular la casación:

CONSIDERANDO que toda la argumentación del recurrente, para fundamentar su recurso, estriba en que, a su juicio, la sentencia recurrida, en el primer considerando, en vez de sentar realmente un hecho, lo que hace es obtener una conclusión jurídica, estimando que los documentos obrantes en autos justifican la titularidad del dominio del actor, por lo cual es posible atacar tal apreciación a través de ese motivo de casación, ya que para justificar tal titularidad no basta la presentación de unos documentos relativos a las transmisiones, sino que además —dice el recurrente— hay que probar que éstas fueron válidas, es decir, que se han realizado mediante la tradición que exige el artículo 609 de nuestro Código Civil, siguiendo la doctrina clásica del título y el modo en la adquisición del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

CONSIDERANDO que el recurrente, en su intento de demostrar que los sucesivos adquirentes de quienes el actor trae causa, no habían recibido la entrega de la finca que se dice transmitida —la mitad proindiviso, de la finca litigiosa—, sostiene que, frente a la afirmación de la sentencia recurrida, que proclama que «Resulta justificado de los autos hechos demostrativos de esa posesión, mediante el cobro de rentas y celebración de contratos por doña Carmen Rodríguez Alonso con los arrendatarios del monte», se alza su convicción de que en la auténtica realidad jamás doña Carmen Rodríguez cobro rentas ni celebró contrato alguno con los arrendatarios de «Chanica de Santa Olalla», puesto que desde el año 1934... el único poseedor de la finca, en nombre propio y en concepto de dueño, ha sido el demandado, hoy recurrente; pero, claro está, al argumentar de esa manera, pretende atacar, por un cauce inadecuado, la apreciación de que unos hechos hace la sentencia recurrida, y quiere sustituir el criterio imparcial del juzgador, por el particular del recurrente, por lo cual no puede tomarse en consideración:

CONSIDERANDO que para demostrar que otro de los adquirentes, don Ramón Huerga Batalla, tampoco había recibido la posesión de la finca comprada, alega el recurrente que la afirmación que hace la sentencia de que resulta justificada de los autos «mediante la entrega de las listas de los colonos de la finca a los señores Huerga y Bercianos» por la vendedora, no es bastante para implicar la tradición, ya que, a su juicio:

a) La existencia de la escritura de compraventa no fué suficiente para transferir el dominio sobre la cosa, según resulta del artículo 1.462 del Código Civil, en su segundo párrafo, porque la vendedora no tenía la posesión de la finca, sino que quien la tenía poseyendo era el recurrente que cobraba la renta que pagaban los colonos de ella; y

b) La entrega de las listas de los colonos tampoco puede considerarse como

una tradición ficta, sino como un acto anexo al otorgamiento de la escritura, que no implica tradición; por todo lo cual, la cadena de las transmisiones dominicales, en que la sentencia se apoya, quedó rota, según el recurrente:

CONSIDERANDO que al argumentar de este modo olvida que la sentencia no es típicamente justificada la posesión por esa sola entrega de listas de colonos, que aisladamente cita el recurrente, sino que la deriva de una multitud de hechos que, a juicio del Tribunal sentenciador, acreditan la efectación de esa posesión, entre los cuales hay que destacar que, según resulta de la prueba testifical «el señor Acedo —demandado—, como antes su padre, estaba encargado de la cobranza de las rentas en razón al parentesco que les unía con don Francisco, lo cual le impedía el poder en concepto de dueño», como proclama textualmente la sentencia recurrida al final del primero de sus considerandos:

CONSIDERANDO que por esta misma razón resulta también inoperante el otro argumento que se esgrime en el recurso, tendente a demostrar que tampoco el señor Martínez Cabero, comprador de la mitad de la finca litigiosa, recibió la posesión real de la misma, y, por tanto, no realizó una adquisición eficaz, porque, contra esas afirmaciones del recurrente, están las de la sentencia recurrida, que proclaman que oportunamente se le dió posesión de tal finca, «lo que confirió a éste la tradición necesaria para complementar el contrato de compraventa y sin que contra la misma ejercitase el señor Acedo las acciones oportunas» —como reza la sentencia—; siendo, por último, de destacar que en todas las transmisiones que ahora se impugnan no puede admitirse «vicio que las prive de validez», ya que —como la sentencia afirma— esas manifestaciones están en evidente contradicción con los actos del demandado don Matías Acedo, quien en el pleito contra la «Fundación Sacerdotal Nuestra Señora del Carmen», sucesora de doña Carmen Rodríguez Alonso —viuda de don Francisco Fraile Pérez— reconoció la validez de la venta realizada por esta señora:

CONSIDERANDO que como resumen de las argumentaciones del recurrente puede afirmarse que éste, para poder amparar su recurso en el número primero del artículo 1.692 de la Ley Procesal, asegura que ha de partir «de los mismos hechos que sirven de base a la sentencia recurrida, respetándolos en su integridad», y que «con esos mismos hechos ha de llegar a conclusiones totalmente dispares de las que se sientan en dicha sentencia, porque —a su juicio— ésta, al valorarlos jurídicamente, infringe los preceptos» que el recurrente cita; mas, sin embargo, bien pronto se olvida de estas promesas de impugnación de los hechos, y se dedica, en primer lugar, a atacar la apreciación que la sentencia hace de los documentos presentados por el actor, y, en segundo lugar, alza, frente a los hechos que tal sentencia proclama, unas particulares convicciones que ni se derivan de documentos auténticos que pudieran demostrar su evidencia ni siquiera encuentran apoyo en otros elementos probatorios de menor eficacia, por todo lo cual hay que desestimar el recurso en su integridad:

CONSIDERANDO que si bien al amparo del número primero de ese artículo 1.692 puede denunciarse la infracción del artículo 609 del Código Civil en relación con los demás preceptos que el recurrente cita en el recurso, y pueden hacerse las sugestivas disquisiciones que nos proponen sobre el alcance de la tradición ficta del artículo 1.462 de aquel Cuerpo legal en relación con el título y el modo como requisitos indispensables para la transmisión del dominio —según ya tiene declarado esta Sala en sentencia de 12 de mayo último, en recurso promovido por el mis-

mo recurrente actual—, ello tendrá que ser partiendo de la base de que la sentencia hubiese proclamado la realidad de unos hechos que no implicasen la tradición en las sucesivas transmisiones de la finca litigiosa, en cuyo supuesto lo que se atacaría serían las consecuencias jurídicas deducidas de tales hechos —lo cual es lícito realizar al amparo del número primero—, pero no es admisible ese ataque al amparo de tal número, cuando la sentencia contempla y estima probados unos hechos que revelan que efectivamente tuvo lugar la tradición en aquellas sucesivas transmisiones, porque a ellos los atribuye la Ley esa función, ya que lo que habrá que atacar en esta hipótesis sería la realidad de tales hechos, demostrando, por la vía adecuada del número séptimo, que la Sala había incurrido en evidente error al apreciar su exactitud, nada de lo cual se hizo en el presente caso:

CONSIDERANDO que como la sentencia de primera instancia condenaba al demandado recurrente a pagar al actor la cantidad de treinta y cuatro mil novecientos ochenta y una pesetas con veinte céntimos por importe de rentas por aquél indebidamente percibidas —además de a la realización de otras prestaciones—, y la de segunda instancia agrava aquella condena, declarando que la cantidad que tal demandado debe satisfacer es la de sesenta y nueve mil novecientos sesenta y dos pesetas con cuarenta céntimos, no puede afirmarse que ambas sentencias —la de primera y segunda instancia— sean conformes de toda conformidad, y, por lo tanto, que fuera necesario constituir el depósito a que alude el artículo 1.698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

CONSIDERANDO que como el recurrente ha constituido ese depósito «ad cautelam» y en realidad y como acaba de razonarse, no era precisa su constitución, procede acordar la devolución del mismo al que lo ha realizado, por no ser de aplicación, en este caso, lo dispuesto en el artículo 1.648 de la Ley Procesal, en su último párrafo:

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por infracción de Ley interpuesto a nombre de don Matías Acedo Fraile, contra la sentencia que con fecha 11 de noviembre de 1957 dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valladolid; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas; devuélvase el depósito que tiene constituido, y librese al Presidente de la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución del apuntamiento que remitió.

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

Publicación.—Leída y publicada fue la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Manuel Taboada Roca, 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 lo que como Secretario certifico.—Por mí compañero señor Rey-Stolle.

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

BARCELONA

En virtud de lo dispuesto por el ilustrísimo señor Juez de Primera Instancia del Juzgado número trece de Barcelona, en procedimiento judicial sumario de la Ley Hipotecaria promovido por don Jesús Parra Rodríguez, representado por el Procurador don José Oriol Bernat Rusinyol, contra don Anastasio Niubó Tejedor y doña Antonia Viscarri Calro, por el presente se anuncia la venta en públi-

ca subasta, nuevamente por primera vez, término de veinte días y por el precio que se dirá, la finca siguiente:

Casa sita en la villa de Badalona, plaza de Malignón, formada entre las calles del Pilar y del León, señalada de números 6 y 7, consta de planta baja con dos puertas para tienda, primer piso y segundo piso a la parte de detrás, con una pequeña salida a sus espaldas; tiene tres mil sesenta y nueve palmas superficiales, equivalentes a ciento quince metros noventa y cuatro centímetros; linda, a la izquierda, Levante, con los sucesores de don Jaime Buch, antes Carlos Prat; al frente, Mediodía, con dicha plaza; a la derecha, Poniente, con don Juan Calvo, antes Cipriano Gutiérrez, y a la espalda, cierzo, con los señores Galtés, Murtra y Compañía.

Inscripción: Onceava de la finca número 1.122 triplicado, al folio 162 del tomo 443 del archivo, libro 104 de Badalona, tomo 567.

Se declaró comprendida la hipoteca y se hizo extensiva a cuanto determinan los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y además, a los muebles, máquinas, instalaciones, enseres, utensilios propios del negocio de tocinería, instalados en la antes descrita finca.

Valorada dicha finca en la escritura de debitorio en la suma de trescientas noventa mil pesetas, que es el tipo de subasta.

La celebración del remate tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado de Primera Instancia número trece de Barcelona, sito en el Palacio de Justicia, Salón de Víctor Pradera, el día veintinueve de octubre próximo y hora de las doce, y se advierte a los licitadores que no se admitirán posturas que sean inferiores al tipo de subasta; que los autos y la certificación del Registro a que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria estarán de manifiesto en Secretaría para que puedan examinarla quienes deseen tomar parte en la subasta; que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación, y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate; que para tomar parte en la subasta deberán los licitadores consignar previamente en la Mesa del Juzgado o en la Caja General de Depósitos una cantidad igual por lo menos al diez por ciento efectivo del valor tipo de subasta; y si hubiera postura admisible, se mandará llevarla a efecto, previa consignación del precio del remate y liquidación de los derechos reales correspondientes.

Dado en Barcelona a veinte de septiembre de mil novecientos sesenta y dos.—El Juez de Primera Instancia (ilegible). El Secretario (ilegible).—7.767.

LORCA

Don Andrés Martínez de Salas y Cayuela, Juez de Primera Instancia de esta ciudad de Lorca y su partido.

Por el presente edicto hago saber: Que en este Juzgado se tramita expediente para la declaración de fallecimiento de Pedro Piernas Llamas, que en el año 1947 se ausentó para Francia y del cual no se tienen noticias desde el año 1950; habiendo instado dicha declaración el Procurador don Eulogio García Perriago, en representación de doña Ascensión Romero López, esposa del ausente.

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

Dado en Lorca a 14 de julio de 1962.—El Juez, Andrés Martínez de Salas.—El Secretario (ilegible).—7.469. y 2.º 1-10-1962

SAHAGUN

Don Teófilo Ortega Torres, Juez de Primera Instancia de Sahagún y su partido.

Por el presente hago saber: Que en este Juzgado de mi cargo se sigue procedimiento judicial sumario que regula el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, instado por el Procurador don Antonio Mantilla Franco, en nombre y representación de don Eusebio Mencía Gordaliza y su esposa, doña Fidelia Crespo Lanero, contra otros y don Isidro Crespo Moratín, sobre efectividad de un crédito hipotecario, en cuyos autos y por resolución de esta fecha he acordado sacar a pública y segunda subasta, por término de veinte días, las fincas hipotecadas siguientes:

En término de Villada:

1.ª Tierra a Torrellanos, de 34 áreas y 26 centiáreas; linda Este, herederos de Estanislao Nogales; Sur, camino de Villalón y herederos de Blas Sánchez; Oeste, los de Felisa Domínguez, y Norte, Orenca Carnicero. Valorada en tres mil pesetas.

2.ª Otra al Puente Otero o Alcantarilla de la Vega, de 96 áreas y 30 centiáreas; linda Este, Isidro Crespo; Sur, herederos de Alejandro Roch; Oeste, senda del pago, y Norte, reguera. Valorada en catorce mil pesetas.

3.ª Otra a San Simón, de 69 áreas y 20 centiáreas; linda Este, herederos de Bernardo Milano; Sur, los de Mariano Cardo; Oeste, los de Felisa Domínguez, y Norte, los de Felisa Maudes. Valorada en siete mil pesetas.

4.ª Otra a Val de Santa María, de 44 áreas y 94 centiáreas; linda Norte y Este, herederos de Blas Moncada; Oeste, los de Ismael Arias, y Sur, reguera. Valorada en cinco mil pesetas.

5.ª Otra al Teso del Soldado o Villamuza Salguero, de una hectárea y 58 centiáreas; linda Este, herederos de Estanislao Nogales; Sur y Oeste, los de Felisa Domínguez, y Norte, los de Vicente Linacero. Valorada en dieciséis mil pesetas.

6.ª Otra a la Cercada, de 29 áreas y 92 centiáreas; linda Este y Sur, herederos de Jesusa de la Cuesta; Oeste, los de Mariano Cardo, y Norte, los de Alejandro Roch. Valorada en seis mil quinientas pesetas.

7.ª Otra a Buena Vista, de 89 áreas y 88 centiáreas; linda Este, herederos de Lorenzo Méndez; Sur, Higinia Moncada; Oeste, herederos de Enrique Martínez, y Norte, Hipólito Méndez. Valorada en siete mil pesetas.

8.ª Otra al Alto del Soldado, de una hectárea dos áreas y 72 centiáreas; linda Este, herederos de Estanislao García; Sur, Felix Mainart; Oeste, herederos de Francisco Domínguez, y Norte, camino de Pozo Urama. Valorada en catorce mil pesetas.

9.ª Otra a Ontavín, de 51 áreas y 36 centiáreas, linda Este y Norte, herederos de Juan Maudes; Sur, los de Francisco Alonso, y Oeste, senda. Valorada en seis mil pesetas.

10.ª Otra al Florín, de 64 áreas y 48 centiáreas; linda Este, herederos de Remigio Blanco; Sur, los de Francisco Domínguez; Oeste, los de Zoilo Escayo, y Norte, reguera. Valorada en siete mil pesetas.

11.ª Otra a Valdeencos, de 51 áreas y 53 centiáreas; linda Este, Manuel Zorita; Sur, Isidro Crespo; Oeste, Julio Fierro, y Norte, Arturo Bustamante. Valorada en seis mil pesetas.

12.ª Otra a Charco Frio de Barrialón, de una hectárea 32 áreas y 93 centiáreas; linda Este, Domingo Garzón; Sur, herederos de Salomé Rodríguez; Oeste, Domingo Pérez, y Norte, Alejandro Roch. Valorada en dieciocho mil pesetas.

13. Otra a Mina de Piedras, de 51 áreas y 35 centiáreas; linda Este, Teófilo Oteruelo; Sur, regueras; Oeste, Mariano Cardo, y Norte, Teófilo Oteruelo. Valorada en seis mil pesetas.

14. Otra a Tras de Maza, de 17 áreas y 12 centiáreas; linda Este y Sur, Mariano Cardo; Oeste, Timoteo Carnicero; y Norte, José Ruiz. Valorada en mil doscientas pesetas.

En término de Cisneros:

15. Otra al Huerto, de 32 áreas; linda Este, herederos de Martín Rejo; Sur y Oeste, los de Clemente Merino, y Norte, Mariano Blanco. Valorada en cuatro mil pesetas.

16. Otra al Burro, de 40 áreas; linda Este y Norte, Mariano Blanco, digo, Sisinio Martínez; Sur, Miguel Herrón, y Oeste, Fulgencio Maudes. Valorada en seis mil pesetas.

En término de Villada:

17. Otra a Valdeconcos o Piedras, de 64 áreas y 20 centiáreas; linda Este, partija de Florencio Quintana; Sur, Francisco Fuertes; Oeste, Alejandro Rocho, y Norte, herederos de Isidro Fuertes. Valorada en ocho mil pesetas.

18. Otra al Vaón, de 25 áreas; linda Norte, herederos de Teresa Caminero; Sur, los de Vicente Fernández; Oeste, vía férrea, y Este, carretera. Valorada en tres mil pesetas.

19. Otra a La Vega, de 13 áreas y 47 centiáreas; linda Norte, Toribio Fernández; Sur, Patrocinio Villada; Este y Oeste, Emiliana García. Valorada en mil pesetas.

20. Otra a La Vega, de 13 áreas y 47 centiáreas; linda Norte, Toribio Fernández; Este, Emiliana García; Oeste, Rosalía Alonso, y Sur, Patrocinio Villada. Valorada en mil pesetas.

La subasta tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en la calle del Arco, número 50, el día 2 de noviembre próximo, a las doce horas, bajo las siguientes condiciones:

Primera. Que para tomar parte en la subasta los licitadores deberán consignar previamente en la Mesa del Juzgado o establecimiento destinado al efecto el diez por ciento, por lo menos, del tipo para la misma.

Segunda. Que no se admitirán posturas que no cubran el setenta y cinco por ciento de su valoración y que sirva de tipo para esta subasta.

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

Cuarta. Que podrá hacerse a calidad de ceder a un tercero.

Dado en Sañaguin a veintidós de septiembre de mil novecientos sesenta y dos. El Juez de Primera Instancia, Teófilo Ortega Torres.—El Secretario (ilegible). 7.770.

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Don Manuel Derqui Balbuena, Magistrado, Juez de Primera Instancia número 1 de Santa Cruz de Tenerife y su partido.

Hago saber: Que en este Juzgado, y con número 201 de 1962, se tramita expediente, a instancia de doña María del Carmen Barroso Gómez, para declaración de fallecimiento de su esposo, don Marino Herrera Hernández, nacido en esta ciudad el día 8 de julio de 1911, hijo de Remigio

Herrera de Armas y de Candelaria Hernández Cabrera, vecino que fue de esta ciudad, de donde se ausentó para Venezuela en el mes de septiembre de 1948 y sin que desde el 4 de septiembre de 1949 hayan vuelto a tenerse noticias suyas.

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

Dado en Santa Cruz de Tenerife a 4 de agosto de 1962.—El Juez, Manuel Derqui. El Secretario (ilegible).—7.462.
y 2.º 1-10-1962

SEVILLA

Don José Illescas Melendo, Magistrado, Juez de Primera Instancia número 3 de los de esta ciudad y su partido.

Hago saber: Que en méritos de autos número 46 de 1962, seguidos a instancia de don Antonio Gil Meléndez contra don Jesús López-Canti Fele y su esposa, doña Enriqueta Morales Carrasco, sobre cobro de un crédito hipotecario de pesetas 750.000, intereses, gastos y costas, por medio de la presente se anuncia la venta en pública subasta, por segunda vez, término de veinte días, tipo el 75 por 100 del tipo expresamente pactado por las partes en la escritura de hipoteca y bajo las demás condiciones que se expresaran, de la siguiente: Tres cuartas partes indivisas de una labor conocida por la Fuensanta, radicante en la Diputación de la Tova, término municipal de Lorca, compuesta de tierra de riego, secano y monte, en la forma siguiente: Diez fanegas siete celemines de riego, equivalentes a dos hectáreas 95 áreas 79 centiáreas 91 decímetros, 123 fanegas tres y medio celemines secano laborable y 37 fanegas cuatro celemines y dos cuartillos de monte, todo equivalente a 91 hectáreas 80 áreas y dos decímetros; dos casas cortijos distribuidos en varias habitaciones altas y bajas y era de trillar misiones, un establecimiento balneario de aguas sulfurosas llamado Fuensanta, un edificio conocido por el establecimiento para los baños marcado con el número 113, varias habitaciones altas y bajas, horno y era; otra casa conocida por la de los baños, donde se encuentra el nacimiento de dicha agua, con pila, caldera, bombas y demás útiles, y contiguo a esta casa existen dos depósitos, uno para los baños de pobres y el otro para caballeros, y por último otra casa para el bañero y pobres, compuesta de diferentes habitaciones bajas; lindando toda la finca al Este, Sucesores de Alfonso Romero y Salvadora Martínez Llamas; Poniente, Francisco Pérez y hacienda del Chantal; Norte, dichos sucesores de Alfonso Romero, y Sur, río de Vélez y finca del Chantal.

Para el acto de la subasta se ha señalado el día 8 de noviembre próximo y hora de las once, en la Sala de Audiencia de este Juzgado, sito Palacio de Justicia, calle Almirante Apodaca, número 4, bajo las condiciones siguientes:

Sirve de tipo la suma de setecientos cincuenta mil pesetas, no admitiéndose oferta alguna inferior, debiéndose depositar previamente como fianza una suma igual, por lo menos, al diez por ciento de dicho tipo, sin cuyo requisito no será admitido licitador alguno, pudiendo hacerse el remate a calidad de ceder a un tercero, y el rematante, en el plazo que oportunamente se le hará saber, deberá completar el precio de la venta, bajo apercibimiento de pérdida del depósito y los demás perjuicios a que hubiere lugar; haciéndose además saber que los autos originales y la certificación del Registro de la Propiedad expedida conforme a la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria se encuentran de manifiesto en Secretaría para que puedan examinarlos quienes deseen tomar parte en la subasta, entendiéndose que todo li-

licitador acepta como bastante la titulación, y que las cargas y 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, siendo estas las condiciones consignadas en la regla octava, debiendo hacerse constar en el acto de la subasta que el rematante los acepta, y caso contrario no le será admitida oferta alguna; y para lo demás que no haya quedado previsto se estará a lo dispuesto en la legislación vigente y de aplicación al tiempo de la subasta; no admitiéndose al rematante reclamación, inclusive la fundada en ignorancia de las condiciones que quedan establecidas.

Dado en Sevilla a veinte de septiembre de mil novecientos sesenta y dos.—El Juez de Primera Instancia, José Illescas Melendo.—El Secretario, Miguel Cano. 7.768.

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

Juzgados Civiles

LOPEZ VUETKA, Miguel Angel; de veintidós años, natural y vecino de Madrid, General Moia, 67, hijo de José y de Florentina, soltero; procesado en causa número 249 de 1953, por hurto; comparecerá en término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 13 de Madrid. 3.360.

IGLESIAS GORDOSO, Constantino; de treinta y seis años, soltero, hijo de José y de Virtudes, natural de La Habana (Cuba); procesado en sumario número 17 de 1962, por cohecho; comparecerá en término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 1 Decano de San Sebastián.—3.364.

PAEZ RODRIGUEZ, Francisco; de once cincuenta y dos años, hijo de Jerónimo y de Catalina, natural de Las Cabezas, soltero, profesor, vecino de Madrid, que tuvo su último domicilio en Menéndez Pelayo, número 40, tercero; procesado en sumario número 392 de 1959, por falsedad y estafa; comparecerá en término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 16 de Madrid.—3.362.

BLANCO LOPEZ, Angel; de diecisiete años, natural y vecino de Madrid, calle Cartagena, 101, hijo de Fernando y de Genoveva; procesado en causa número 249 de 1953, por hurto; comparecerá en término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 13 de Madrid.—3.361.

EDICTOS

Juzgados Civiles

Por el presente se llama por término de diez días ante el Juzgado de Instrucción de Getafe a Jean Capoulade, su esposa y su hija, Marie, al objeto de ser oídos en declaración, instruirles del contenido del artículo 109 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal y tasar pericialmente los daños del vehículo 242-E. N-28, todo ello acordado en sumario 195 de 1962.

Dado en Getafe a 15 de septiembre de 1962.—El Juez (ilegible).—El Secretario (ilegible).—(3.363).