

## IV. Administración de Justicia

### TRIBUNAL SUPREMO

#### SALA PRIMERA

##### Sentencias

En la villa de Madrid a 20 de septiembre de 1961: en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 12 de los de Barcelona y ante la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de la misma capital por don Martín Sanglas Camps, Ingeniero Industrial, de aquella vecindad, con la entidad «Durany Hermanos, Sociedad Regular Colectiva», domiciliada en Barcelona, sobre resolución de contrato de arrendamiento; autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto por el demandante señor Sanglas, representado por el Procurador don Joaquín Aicua González, con la dirección del Letrado don Carlos Jouve, y en el acto de la vista por el Letrado don Manuel Alcalde Vallecillos, y habiendo comparecido como recurrida la Sociedad de mandada, y en su nombre y representación el Procurador don Alfredo de Palma González, bajo la dirección del Letrado don Rafael Ruiz Vico, y en el acto de la vista por el Letrado don Francisco Fernández de Villavicencio:

**RESULTANDO** que mediante escrito presentado el 19 de mayo de 1956 a reparto de los Juzgados de Primera Instancia de Barcelona, correspondiendo al número 12, el Procurador don Cándido Vidal de Llobetera y Lliurella, a nombre de don Martín Sanglas Camps, formuló contra «Durany Hermanos, Sociedad Regular Colectiva» demanda que basó sustancialmente en los siguientes hechos:

Primero. Que el actor era propietario de la casa número 29 del paseo de Gracia, de Barcelona, y en dicha calidad, su administrador, don Juan Hosta Bellpuig, celebró contrato de arrendamiento en 1.º de febrero de 1954 con «Durany Hermanos, Sociedad Regular Colectiva», representada legalmente en dicho acto por don Florencio, don Guillermo y don Salvador Durany Nadàl; el local de negocio arrendado fueron los bajos de dicho inmueble, constituido por dos plantas, una de piso y otra de sótano, y la merced estipulada la de cien mil pesetas cada año, pagadera por trimestres anticipados.

Segundo. Que en la condición cuarta del contrato se convino que el arrendatario no podrá hacer obras mejores ni variar cosa alguna sin el previo consentimiento, por escrito, del propietario o administrador. Ello no obstante, en primera instalación y sin afectar en lo más mínimo a la solidez y estructura de la finca, el arrendatario podrá llevar a cabo en el interior del local las obras necesarias para adaptarlo a las precisiones de su negocio, previa aprobación del oportuno proyecto por el propietario del inmueble. Para modificar la fachada, colocar en la misma letrero, rótulo o anuncio, precisará también permiso escrito del propietario; y de acuerdo con esta estipulación, el señor Sanglas autorizó diversas obras, cuyos proyectos le fueron presentados por la Empresa arrendataria.

Tercero. Que aprovechando la ausencia del propietario y de su familia, habitantes del piso principal del repetido inmueble, la Compañía demandada ejecu-

tó sin consentimiento del actor ni saberlo este obras que no podía llevar a cabo sin vulnerar las facultades dominicales del arrendador, puesto que las obras que en primera instalación y para poder adaptar el interior del local a las precisiones del negocio se autorizaban por la condición cuarta del contrato, habían sido ejecutadas con anterioridad llenando el requisito «sine qua non» de la previa aprobación del oportuno proyecto por el propietario de la finca; y esas obras ejecutadas sin autorización alteraban y cambiaban la configuración del local de negocio, según dictámenes periciales.

Cuarto. Que estas últimas obras eran:

1.º Cubrición (en planta de sótano del local arrendado) de un patio, sito en el interior de la manzana, recayente en el ángulo Oeste del solar, de unas dimensiones aproximadas de dos metros setenta centímetros por un metro ochenta centímetros, el que antes comprendía todo el alto de los sótanos y planta baja; el referido patio había sido cubierto a una altura que parecía coincidir con el suelo de la planta baja, mediante una solera o cubierta de azotea con un lucernario o lumbrera; dicha cubierta constituye una estructura resistente adicionada a la anterior estructura; los elementos de carga adicionados gravitan sobre paredes maestras y cimientos de la estructura anterior, modificando sustancialmente la estructura del edificio, provocando un aumento volumétrico de obra, modificando la configuración superficial externa del edificio, dejando de ser el patio el medio normal de ventilación del sótano para convertirse en local cubierto destinado a otros usos; los huecos del sótano que comunicaban con el referido patio para ventilación se habían convertido en pasos de comunicación entre dependencias carentes de ventilación; el sótano, por consiguiente, ventila por un solo patio, cuando antes ventilaba por dos, el actual y el hoy cubierto por la obra ilegal que se denunciaba.

2.º Construcción de tres tabiques en la planta del sótano, que se calcula superficial ciento veinte metros cuadrados o afectar a una superficie de ciento veinte metros cuadrados, según resulta del expediente de defraudación instruido por el Municipio barcelonés en el verano de 1954; en los sótanos se había creado una serie de compartimientos cerrados, algunos de ellos sin ventilación de ninguna clase; en la planta baja la modificación de la distribución afectaba asimismo a la tabiquería, en cuanto antes había un corredor o pasillo con una distribución de piezas independientes (y cerradas con puertas) a cada lado, y suprimidos los tabiques antiguos, el arrendatario había obrado nuevos tabiques, formando compartimientos abiertos; la modificación de configuración era radical en la planta del piso y no menos en la planta de sótanos, que antes era un gran salón y se había convertido ahora en un complejo celular, de ventilación reducida a la mitad por cegazón del patio antes referido; y

3.º La planta baja ventilada mediante ventanas abiertas debajo directamente de la galería cubierta del piso principal de la casa y abriendo a la terraza del mismo; el arrendamiento había reducido la iluminación mediante la construcción

de un tabique adosado por la cara interna de la reja de defensa existente, al que se habían fijado los marcos de las nuevas ventanas; la modificación de las ventanas existentes en la antigua planta del edificio (hoy planta del altillo) es en el sitio correspondiente al desnivel entre el suelo de la planta del piso principal y el suelo de las azoteas correspondiente a sobre de la planta baja, en lo que es el interior de la manzana; estas obras, al ser modificativas de los huecos en el paramento del edificio que da al patio central, cambian y alteran la configuración del mismo, afectando tanto a las condiciones higiénicas de ventilación como a la composición estética de la fachada y aspecto general del edificio, visto desde la azotea del piso principal y desde muchas casas de vecinos de la manzana; y de las tres grandes aberturas apaisadas que antes existían, dos de ellas habían quedado reducidas, en el sentido de su amplitud, a menos de una cuarta parte de la que antiguamente tenían.

Quinto. Que por denuncia de los agentes del Municipio barcelonés, vino a descubrirse que la Compañía arrendataria no solamente violaba las facultades dominicales del arrendador, sino también la legislación municipal y concretamente el artículo 468 y siguientes de las Ordenanzas Municipales de Barcelona, por cuyo motivo se le siguió expediente y se le impusieron las sanciones pertinentes; el actor compareció en dicho expediente mediante escrito de 3 de febrero de 1956, en el que se dijo que habiendo llegado a su conocimiento la vertencia de dicho expediente para la salvaguarda de sus derechos y facultades dominicales legítimas, desconocidas y conculcadas por el inquilino infractor, y reservándose todas las acciones que en derecho le competían, interesaba constase debidamente en dicho expediente la más radical oposición del propietario a toda especie o manera de legalización que acaso pudiese solicitar el inquilino infractor.

Sexto. Que en 12 de enero de 1956 el demandante dirigió requerimiento por mediación del Notario, al anterior arrendatario de los bajos de que se trata, para que reconociera dos planos del local en cuestión, uno de la planta de piso y otro de la planta de sótano, que tuvo arrendado el señor Porta; este señor los examinó y manifestó luego que coincidían con la forma en que se encontraba el local cuando él era arrendatario, y añadió que los dos patios llegaban hasta el sótano y no se encontraban cubiertos, ya que sobre ellos no existía cubierta de clase alguna; examinó también fotografías de las verjas de iluminación de la planta de piso del local y recordó que no existía ninguna pared tabique que cerrase tales verjas, ya que a través de ellas entraba luz en su local; en el hecho séptimo relacionó los documentos que acompañaba; al hacer referencia a un plano levantado por Aparejador de obras, dijo que el mismo muestra, entre otras particularidades, la construcción de hormigón armada de una planta de altillo interior aludido y la construcción de una escalera de acceso desde la planta baja en sustitución de la antigua de madera que subía al antiguo altillo; también de madera; y estas construcciones—puntualizó—del altillo y escaleras fueron las uni-

cas ejecutadas conforme a la condición cuarta del contrato; adujo fundamentos de derecho y terminó por suplicar se declarase la resolución del referido contrato de arrendamiento y como consecuencia de dicha declarada resolución fuese condenada la entidad arrendataria a desalojar el local de autos, en la forma y plazos legalmente procedentes y se le condenase asimismo en las costas del juicio. Se acompañó a este escrito, entre otros documentos, un ejemplar del aludido contrato de arrendamiento—folio 1—, del que son también de resaltar las siguientes condiciones: «Décima. Queda terminantemente prohibida la instalación de maquinaria en el local arrendado; se autoriza excepcionalmente la instalación en los sótanos de las máquinas de coser, manuales, propias para la manufactura de calzado de artesanía a la medida. Con igual carácter se autoriza la instalación en los propios sótanos y en debida forma de un grupo generador de energía eléctrica; en tal instalación el arrendatario cuidará de evitar al máximo los ruidos y vibraciones, quedando obligado a levantar a la altura pertinente por encima del terrado superior del inmueble el tubo de escape del motor de explosión, en el que se colocarán los silenciadores correspondientes... Décimocuarta. El arrendatario, de acuerdo con la facultad que le concede el artículo 11 del texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 31 de diciembre de 1948, renuncia expresamente a cuantos derechos la misma le concede, con las solas excepciones de los de prórroga forzosa del contrato y de traspaso. Esta renuncia afecta particularmente a cualquier revisión o impugnación del alquiler convenido, reconociendo el arrendatario, sobre tal extremo, que ha sido pactado libremente de mutuo acuerdo.»

**RESULTANDO** que admitida la demanda a trámite para la sustanciación por las reglas establecidas para los incidentes, se confirió traslado de la misma, con emplazamiento, a la demandada «Durany Hermanos, Sociedad Regular Colectiva»; y compareció en representación de la misma el Procurador don Francisco de P. Salva López, en 30 de mayo de 1956 presentó escrito de contestación, consignando en lo esencial bajo el capítulo de hechos: que es cierto el hecho de la celebración del contrato de arrendamiento por la suma mensual de ocho mil trescientas treinta y tres pesetas con treinta y tres céntimos, con la adición de que la renta mensual que percibía el señor Sanglas del anterior arrendatario era la de cuatro mil setecientas setenta y siete pesetas; que la obra fundamental que se pensaba realizar, y que se había realizado, era la construcción de un altillo que diese peculiar fisonomía a la tienda; de tal altillo, el «visto bueno» del propietario resulta de la copia de instancia que se acompañaba—documento número 1—, donde nada se detalla ni se especifica porque aquellas alteraciones que pudieran surgir en el desarrollo total de la obra, si no afectaban a la solidez y estructura de la finca, contaban normalmente con el beneplácito del propietario, que, a mayor abundamiento y por vivir en el propio inmueble, casi en forma constante entraba y salía, e incluso pedía aclaraciones y detalles de las obras que se estaban efectuando; se acompañaba también plano y decreto municipal referente a la planta baja y que responden a la instancia antes aludida—documentos número 2—, y en el referido plano se advierte que todos los tabiques a que se refiere la demanda en la última parte del apartado segundo del hecho cuarto aparecen en forma punteada, no en trazo continuo, y ello obedeció a que en su mayor parte jamás habían sido tabiques, sino simples mamparas de madera y cristal, y a que no tenían en el plano carácter de absoluta y necesaria permanencia, sino que

si al inquilino le convenía quitarlas podía hacerlo, ya que estaba autorizado a adaptar el local a las condiciones de su negocio, como en el contrato se había estipulado; y de ese altillo, del que simplemente hace constar el propietario que autoriza las obras, nada se reclama en la demanda, sino que, por el contrario, al finalizar la relación de los hechos lo da por bueno y manifiesta que tales obras fueron las únicas ejecutadas conforme a la condición cuarta del contrato; que se adjuntaba plano del sótano—documento número tres—al que alude la actora en el segundo párrafo del hecho cuarto, debidamente firmado por el propietario, y del que se deduce su aprobación y consentimiento a las obras efectuadas; en tal plano se observan los tres tabiques a los que la actora alude, y se observa además que de puño y letra del arquitecto director de la obra se detalla que el patio (párrafo primero del hecho cuarto) «está actualmente cubierto», adición que se efectuó precisamente antes de que la firmara el propietario; que, en resumen, de todas las obras que como ano autorizadas se denuncian, el patio cubierto aparece aprobado por el propietario según resulta del documento número tres; los tabiques de los sótanos por la propia razón; los llamados impropia-mente tabiques de la planta baja, realmente puertas de madera y cristal, fueron retirados y su calidad de elemento accesorio no sustancial resulta del plano acompañado del número dos; y, por último por lo que las ventanas se refiere, las pequeñas modificaciones introducidas en las mismas fueron objeto de consulta y aprobación por parte del propietario; por último y por lo que a otras pequeñas reformas se refiere, como resultado de las constantes quejas del propietario referentes al grupo electrogeno instalado en los sótanos, respecto al ruido y malos olores por el mismo producidos, y como consecuencia de la conminación recibida de la Subdelegación de Medicina Inspección Municipal de Sanidad del Distrito de la Universidad—documentos números cuatro, cinco y seis—, se adoptó la medida de levantar un tabique que lo aislara, y, como segunda protección, las puertas de madera y cristal de la planta baja se trasladaron al sótano y allí quedaron instaladas; que se adjuntaban dictámenes emitidos por los Arquitectos señores Ponseti y Segarra—documentos números siete y ocho—, de los que se deduce que las obras que se imputan como no autorizadas, tienen, frente al conjunto de las realizadas, minúscula importancia y trascendencia, y son con todas las hechas, aparte la fundamental de la construcción del altillo, completamente normal de dicha obra fundamental y de la general decoración de la tienda que se adaptaba para el nuevo uso de exposición y venta de calzado; y aun cuando separan a los facultativos pequeñas diferencias de valoración, las obras que se imputan como no autorizadas, el facultativo que más las valora lo es en una suma inferior a la de seis mil pesetas, cantidad inferior a la de una mensualidad de renta; se acompaña también dictamen emitido por el Aparejador señor Tomás, que intervino en las obras de decoración del local en litigio—documento número nueve—y que refleja en idéntica forma que el hecho de no determinar de una forma totalmente específica las obras que se iban a realizar, lo fué en común y perfecto acuerdo con el propietario por imposibilidad material de hacerlo casuística y detalladamente en forma previa, y la obligatoria necesidad de realizarlas por el contrario atemperándose a las necesidades que las obras fuesen imponiendo y calibrándolas sobre todo en su normal importancia, de la que la fundamental era la construcción del altillo y el resto obras menores complementarias y adicionales de imposible determinación específica; y se

acompañaba también acta notarial levantada en el propio local en litigio, en la que se recogen las manifestaciones del anterior inquilino señor Porta, que, sin sorpresa ninguna en este caso y sabiendo perfectamente el alcance y finalidad de sus manifestaciones, reconoce que todos los pasillos en la planta baja a que alude la parte actora no eran más que un conjunto de separaciones provisionales constituidas por mamparas, que reconoce también haber observado una diferencia sustancial en la escalera que emplea el propietario para bajar al lavadero, y que constituye precisamente el arco situado exactamente encima del patio que se ha cubierto—documento número diez—; debiéndose añadir como complemento de este acta, y como se demostraría, que las reformas introducidas por el propietario en dicha escalera coincidieron precisamente con la cobertura del patio y que incluso los industriales que para la demandada trabajaban tuvieron ocasión con tal motivo de hacer algún pequeño favor de suministro de material para el arreglo de tal escalera a los obreros que por cuenta del propietario trabajaban; que también se acompañaban facturas que justifican las cantidades invertidas por la demandada en las obras efectuadas, así como un recorte de prensa que acredita que hasta finales de octubre de 1954 no pudo abrirse al público el tan repetido local; que la entidad demandada había invertido, en virtud de las obras de adaptación efectuadas en el local, más de un millón de pesetas; y que la construcción del altillo como obra fundamental produjo en la demandada el error de creer que otras obras menores, los tabiques del sótano concretamente, no necesitaban el permiso municipal, y esto es lo que produjo la denuncia, la investigación y la regularización de dichas obras, de las que existía la aprobación del propietario; adujo fundamentos legales y terminó por suplicar se dictara sentencia por la que no se diese lugar a la demanda y se condenase en costas a la parte actora. Se acompañaron a este escrito los siguientes documentos, entre otros:

a) Copia de una instancia de fecha 28 de marzo de 1954, formulada por don Florencio Durany Nadal, en nombre de la razón social «Durany Hermanos», en solicitud de permiso de obras y dictándose en el cuerpo de la misma—documento número uno, folio treinta—; «Que desea realizar las obras de construcción de un altillo en la planta baja de la casa (de autos)... así como la renovación de enyesados, pintura e instalaciones, al objeto de proceder a la instalación de una tienda para calzados»; consta también una nota marginal que dice así: «El propietario del inmueble autoriza las obras: Firmado, M. Sanglas.—El Administrador», firmándola J. Hosta; y estando sellado este documento por el Registro General del Ayuntamiento de Barcelona con fecha 24 de abril de 1954.

b) Como documento número dos—folio 31—, un permiso del Ayuntamiento de Barcelona, fecha 27 de julio de 1954, que se otorga «vista la instancia presentada por don Florencio Durany Nadal en 26 de abril de 1954, en que solicita permiso para reformar planta baja y construir altillo en la finca número 29 del paseo de Gracia».

c) A continuación—folio 32—, y sin numerar, aparece copia de memoria descriptiva correspondiente a «Proyecto de un altillo y reformas generales de acabados y decoración en la planta baja, tienda, sita en el paseo de Gracia, número 29; en ella se expresa lo siguiente: «El presente proyecto describe las obras a realizar en la tienda de la planta baja... para la instalación de una nueva tienda de calzados de los señores Durany Hermanos. En el plano número uno se ha detallado la superficie de nueva planta a construir para la formación de un altillo, así como

su acceso, al objeto de obtener un mayor espacio destinado al público. Este altillo será de hormigón armado, con losa de veinte centímetros de grueso, armada como se detalla en los planos de la obra; la escalera de acceso será también del mismo material y en su primer tramo sólo de diez centímetros de espesor, con las armaduras que allí se indican. Se procederá a elevar los muros laterales de la izquierda, entrando al objeto de obtener un buen apoyo de losa, y en la parte donde se apoyan los tramos inclinados que han de servir de apoyo de la escalera, los muros se elevarán hasta entestar con el techo de la planta baja del edificio, obteniéndose así el necesario empotramiento de los mismos. Como obras secundarias de acabado han de citarse el pavimento del altillo, las losas de cuarenta por cuarenta centímetros de piedra artificial pulimentada; el enyesado general para la decoración del local; pintado de paredes y techos; nuevos revestimientos de la escalera de bajada al sótano, así en peldaños como en rellanos; formación de las barandillas de ésta y la nueva escalera de acceso al altillo, las cuales serán integralmente de metal y cristalina; nueva disposición de las instalaciones de luz, a efectos decorativos; formación de armadores de madera; y, por último, obras complementarias de decoración y de instalación de mobiliario. Se prevé un presupuesto de abalfilería de cuarenta mil pesetas. Barcelona, marzo de 1954; la firma del Arquitecto señor Ponseti y aparece visada por el correspondiente Colegio de Arquitectos con fecha 31 de marzo de 1954; y también aparece sellada por el Registro General del Ayuntamiento de Barcelona como presentada el 26 de abril de 1954.

d) Seguidamente—folio 33—obra un plano firmado por el Arquitecto señor Ponseti, visado por el Colegio el 31 de marzo de 1954, firmado también bajo la antefirma «El propietario» por «F. Durany» y sellado por el Registro General del Ayuntamiento de Barcelona como presentado el 26 de abril de 1954, refiriéndose al proyecto de altillo y decoración del local objeto de esta litis.

e) Un escrito—documento número tres, folio 34—formulado por don Florencio Durany, en nombre propio y en el de la firma «Durany Hermanos», en su calidad de arrendatario de los sótanos y planta baja de la finca de autos, poniendo en conocimiento del Ayuntamiento de Barcelona que iba a proceder a la realización de las siguientes obras: «Instalación de una escalera de servicio, desde el vestíbulo de entrada a los pisos hasta el sótano, según croquis que se acompaña», este escrito lleva fecha 20 de septiembre de 1954, consta en el mismo la nota «Conforme.—El propietario.—Martín Sanglas.—El Administrador.—J. Hosta (firmado y rubricado)» y aparece sellado por el «Servicio Técnico de Edificación Particular—Obras Menores» como presentado el 6 de octubre de 1954.

f) A continuación obran en autos—folios 35 y 36—dos planos autorizados por el Arquitecto señor Ponseti y también, bajo la antefirma «El arrendatario», por «G. Durany», apareciendo en ambos una nota que dice así: «Autorizo las obras: El Propietario.—Martín Sanglas.—El Administrador.—J. Hosta (firmado y rubricado)»; el primer plano, que se refiere a la «escalera», describe el «acceso superior» y el «acceso inferior», y el segundo, que comprende la «planta sótanos», la «escalera de servicio que se proyecta», constando en este último una nota manuscrita, firmada por el señor Ponseti y que reza así: «El patio está actualmente cubierto. Vale la adición».

g) Carta del señor Hosta a «Durany Hermanos, Sociedad Regular Colectiva», fecha 3 de diciembre de 1954—documento número 4, folio 37—y en la que refiriéndose al asunto del motor de explosión instalado en el local objeto de esta litis, les

confirma las conversaciones sostenidas sobre el particular, para interesarles con la máxima urgencia la corrección de las vibraciones, sumamente perjudiciales para la finca, y los ruidos, malos olores y carbonilla, molestos en alto grado para los vecinos del inmueble, sugiriéndoles que el Jefe técnico de la firma instaladora del aludido motor procediese a una detallada revisión de la instalación para subsanar las deficiencias expresadas.

h) Otra del señor Sanglas, fecha 28 de diciembre de 1954—documento número cinco, folio 38—, en la que manifiesta a «Durany Hermanos, Sociedad Regular Colectiva», haberle enterado su Administrador de haberse paralizado las obras iniciadas para variar el emplazamiento y mejorar la instalación del grupo eléctrico, que fueron iniciadas para evitar molestias a los vecinos y perjuicios al inmueble; y habida cuenta—añade—de que la reparación efectuada en el motor solamente había disminuido en muy pequeña escala aquellas molestias, les interesaba la reanudación de las referidas obras al objeto de que en forma definitiva y a la mayor brevedad quedasen subsanados tales perjuicios y molestias.

i) Certificación del Subdelegado de Medicina, Inspector municipal de Sanidad del Distrito de la Universidad—documento número seis, folio 39—, transcribiendo un oficio dirigido a «Durany Hermanos, Sociedad Regular Colectiva», con fecha 7 de diciembre de 1954 y en el que se les comunicó lo siguiente: «Efectuada la visita de inspección reglamentaria en los locales del paseo de Gracia, 29 y 31, donde se halla instalado el taller y venta de calzados «Durany» y comprobadas diversas deficiencias de carácter sanitario, deberán proceder a la adopción de las medidas que a continuación se señalan: Primera. Instalar aspirador de polvo en la máquina de pulir. Segunda. Aislar del taller y oficinas, con tabique de mampostería hasta el techo, el motor diesel destinado a la producción de energía eléctrica. Tercera. Instalar duchas para el personal del taller. Cuarta. Trasladar el taller, a ser posible, en la parte posterior del edificio al objeto de tener ventilación directa, o en su defecto instalar una ventilación artificial adecuada. Quinta. Dar ventilación a los cuartos vestuarios. Las obras mencionadas, en cuanto a las tres primeras indicadas, deben efectuarse dentro del improrrogable plazo de un mes, y las restantes dentro de un tiempo prudencial, advirtiéndoles que pasado el plazo indicado se girará nueva visita a esa Empresa y en caso de no haber sido subsanadas las deficiencias señaladas, se le impondrán las sanciones que dé lugar»; y

j) Un dictamen del Arquitecto don Miguel Ponseti Vives—documento número siete, folio 40—, del que son los siguientes párrafos: «...Las únicas obras realizadas que modifican la estructura del inmueble, son las obras de construcción del altillo... En el fondo del local se cubrió un pequeño patio y se adaptaron a la nueva decoración, modernizándolas, unas ventanas...».

RESULTANDO que recibido el pleito a prueba, se practicaron:

A) A instancia de la parte actora las de confesión judicial de don Salvador, don Guillermo y don Florencio Durany Nada; documental, se aportó una certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Barcelona—folios 315 y siguiente—, transcribiendo: Primero. Un acta de denuncia levantada por un funcionario municipal al 14 de mayo de 1954, manifestando haber efectuado una inspección en la finca sita en el paseo de Gracia, número 29, cuyo arrendatario es Durany Hermanos..., la cual ha dado por resultado comprobar; construir tres tabiques en los sótanos, uno de cinco por cuatro metros, uno de cuatro por cuatro metros, uno de cuatro por dos metros. Superficie, 120 metros. Invitado el Encar-

gado para que manifieste lo que crea oportuno en su descargo, dice que el señor Arquitecto ya tiene el permiso. Segundo. El escrito del señor Sanglas de fecha 3 de febrero de 1956, referido en el hecho quinto de la demanda. Tercero. Una comparecencia del señor Sanglas; y Cuarto. Otra del señor Hosta—verificada el 6 de agosto de 1956—al que se le exhibió también un plano aportado mediante instancia por don Florencio Durany al expediente 45.577, por obras realizadas en el paseo de Gracia, número 29, en el cual aparece su firma bajo las siguientes palabras: «Autorizó las obras: El Propietario, Martín Sanglas. El Administrador», manifestando el comerciante que reconocía la firma como suya, pero que el plano presentado por don Florencio Durany lo firmó únicamente para autorizar la construcción de la escalera de servicio que se proyectaba a fin de unir directamente el sótano con el vestíbulo de la entrada de la casa, como expresamente indica el plano en tinta distinta, pero en modo alguno se autorizó el levantamiento de los tabiques en el sótano, por lo cual dichas obras habían sido ejecutadas indebidamente; el señor Durany pretendió se les autorizara las referidas obras de tabiquería, a cuyo efecto aportaron y presentaron el plano, una de cuyas copias se acompañaba y en la que puede verse trazadas en rojo las obras nuevas, las cuales no fueron autorizadas; como es costumbre, se habían señalado en rojo para indicar que se iba a realizar, en contraposición al amarillo, que se emplea para los derribos. Pericial a cargo de los Arquitectos don Jaime Pastor Valbuena, don Félix de Azúa Gruart y don Eugenio P. Cendoya y Oscoz, designados Peritos de común acuerdo entre las partes; el informe debía versar sobre los extremos siguientes:

Primero. Examen y comprobación de los planos obrantes en el Ayuntamiento.

Segundo. Si la distribución interior y configuración actual de las diversas partes del local de negocio litigioso se halla reflejada exactamente en los planos, de las obras autorizadas, obrantes en el Ayuntamiento.

Tercero. Que la cubrición del patio—denunciada como obra no autorizada número primero, hecho cuarto, de la demanda—se ha alterado sustancialmente la estructura del edificio por aumento voluntario o de cabida interior y cargazón sobre paredes maestras y cimientones de la estructura anteriormente existente.

Cuarto. Que en dicha cubrición se ha modificado la configuración funcional por ser antes los huecos del sótano un medio de ventilación y haberse convertido por tales obras en un medio de comunicación entre el sótano, y una dependencia nueva.

Quinta. Que por consecuencia de dicha obra el sótano ha sufrido una transformación en su capacidad ventilatoria, que antes disponía para ventilar de dos patios y ahora dispone de un solo patio.

Sexto. Que en el sótano se han construido tres tabiques y por consecuencia se han levantado una serie de compartimientos cerrados, que dichos compartimientos tienen escasa ventilación, que alguno no tiene ninguna ventilación, que dichos tabiques construidos de obra nueva afectan a una superficie concretamente determinada, que «a priori» se calcula en ciento veinte metros cuadrados y que deberán fijar los Peritos, y que sótano era antes un salón grande y se ha transformado en complejo celular y que su ventilación ha quedado reducida en una gran proporción en relación con el estado anterior.

Séptimo. Que en la planta del piso, o planta baja, había antes un corredor o pasillo con una distribución de cuartos o piezas independientes (y cerradas con puertas) a cada lado.

Octavo. Que los tabiques actuales son

nuevos en forma de compartimientos abiertos.

**Noveno.** Que las obras denunciadas en el número segundo, hecho cuarto de la demanda, entrañan necesariamente modificación de la configuración (las que se peritan en los apartados anteriores sexto al octavo).

**Décimo.** Que antes existían tres grandes aberturas apaisadas que daban a la terraza del piso principal en el sitio del desnivel entre el suelo de la planta del principal y el suelo de la azotea de la planta baja al interior de la manzana que servían tales aberturas de ventilación a la planta baja.

**Undécimo.** Que se han realizado obras de tabicación adosada por dentro de la reja de defensa, con los marcos de las nuevas ventanas. Que dos de las antiguas aberturas han quedado reducidas en su amplitud a menos de la cuarta parte de la amplitud que antes tenían.

**Duodécimo.** Que las obras denunciadas con el número tercero de demanda—reducen la ventilación y cambian la composición estética de la fachada y aspecto general del edificio por la parte del interior de la manzana, y que tales obras modifican la configuración; los anteriores extremos fuerón ampliados por la parte demandada a los siguientes:

**Primero.** Determinen los Peritos las obras totales realizadas en los bajos... y si lo han sido para adaptar dichos bajos a las precisiones del negocio allí establecido, de venta de calzado al público.

**Segundo.** Si dichas obras han afectado a la solidez del inmueble.

**Tercero.** Determinen con exactitud cuáles son las obras fundamentales allí realizadas y cuáles las de carácter accesorio y decorativo.

**Cuarto.** Determinen cuáles de las obras realizadas han afectado a la estructura del local arrendado y cuáles no.

**Quinto.** Determinen el valor aproximado de las obras allí realizadas.

**Sexto.** Determinen el valor aproximado de las obras que se imputan como no autorizadas, o sea la construcción de los tabiques en los sótanos, la cobertura del patio y la supuesta modificación de las ventanas de iluminación del altillo; y en el supuesto de que se aceptase como válido y pertinente el extremo primero de los propuestos por la parte actora, interesaría su ampliación en el siguiente sentido:

**Séptimo.** Examen y comprobación de los planos obrantes en el Negociado de Obras Particulares de este excelentísimo Ayuntamiento y que han servido de base a la realización de obras en los bajos... así como de los obrantes en los autos y determinación de si las obras realizadas se adaptan fundamentalmente a lo allí fijado con precisión en su caso de aquellas obras de carácter accesorio que no acumban a consignarse en los planos; esta prueba fué admitida como pertinente, y los Peritos dictaminaron:

**Primero.** El señor Pastor—folios 286 y 291—: a las preguntas de la parte demandante: Primero, en el Ayuntamiento y en el Negociado de Obras Particulares aparecen los planos siguientes: Primero, plano de fecha marzo de 1954, con la planta baja, sección longitudinal, sección transversal altillo y decoración. Segundo, croquis adjunto a una petición de obra menor de fecha 20 de septiembre de 1954 referente a la construcción de una escalera de servicio. Tercero, plano de legalización de obras en sótano, de fecha 9 de enero de 1955. Cuarto, plano de tabiquería en sótano, escalera de servicio y enmienda añadida al plano en que consta el patio del fondo derecha como cubierto. Quinto, un plano de sótano acompañado a una comparecencia del señor Hosta de fecha 6 de agosto de 1956, no firmado por el Arquitecto; en el mismo Ayuntamiento y en el Servicio de Edificación Particular aparecen los siguientes planos: los mis-

mos que se enumeran en el apartado anterior como de números uno a cuatro; y en los autos figuran los planos siguientes los mismos que en los apartados anteriores figuran con los números uno, dos y cuatro, y además, seis planos a escala uno cien con el sello de la Notaría de don Luis Riera, de sótanos y bajos; y siete, un plano con la disposición deducida de los planos de la finca.

**Segundo.** no puede determinar cuáles sean los planos de «obras autorizadas»; ello no obstante, la distribución y configuración actual del local de negocio está reflejada en los planos obrantes en el Ayuntamiento, conjuntamente sin más diferencia apreciada que la variación de forma de la escalera de acceso al altillo.

**Tercero.** el hecho de cubrir el patio situado al fondo, derecha del sótano, no altera en absoluto la estructura del edificio, que técnicamente es el conjunto de paredes, pilares, jácenas y entramados de suelos, es decir, los elementos resistentes de la construcción, a los que la cubrición del patio no afecta, ni en cuanto a la resistencia de las paredes ni de las cimentaciones, dado que el peso añadido por la repetida cubrición es prácticamente inapreciable; en cuanto el volumen o cabida interior, que no tiene nada que ver con la estructura, no ha variado en absoluto, por cuanto debe entenderse que la utilización del patio desde el sótano, a través de la abertura de doble puerta balconera, alcanzaba, tanto antes como después de la cubrición, hasta el nivel del techo del sótano o suelo de la planta baja.

**Cuarto.** que debido a la cubrición se ha modificado, efectivamente, la capacidad de ventilación, pero dado que la comunicación entre sótano y patio era y es, como se ha dicho, a través de una doble puerta balconera, debe entenderse sin lugar a dudas que el tal elemento era simultáneamente de ventilación y comunicación, no habiendo, pues, en este aspecto, y como consecuencia de las repetidas obras de cubrición, sino una limitación de la ventilación, tal como se explicita en el extremo siguiente.

**Quinto.** efectivamente, la ventilación del sótano ha sufrido una disminución correspondiente al patio actualmente cubierto y quedando, por lo tanto, limitada a la que le proporciona el segundo patio, sin cubrir.

**Sexto.** efectivamente, se han construido unos tabiques que forman dos cuartos roperos o vestidores, para personal, y un cuarto en que se aloja un grupo electrogénico; la ventilación de tales cuartos se hace a través de unas ventillas que dan a la nave general del sótano, en cuanto a los vestidores; la superficie ocupada por los cuartos en cuestión es de treinta y cinco metros cuadrados; no dispone el Perito de datos que le permitan juzgar el estado anterior del sótano y por tanto establecer la comparación solicitada con el actual; pero dada la proporción entre la superficie ocupada por los vestuarios y grupo electrogénico de treinta y cinco metros cuadrados y la total del sótano de más de trescientos, no puede hablarse en modo alguno de «complejo celular» y si solamente de dependencias necesarias en toda industria; y asimismo estima el Perito que la ventilación del sótano no se ha alterado por el concepto a que se refiere este punto, es decir, los tabiques que forman los cuartos descritos.

**Séptimo.** no dispone el Perito de elementos que le permitan deducir técnicamente si existían o no las piezas independientes a que se refiere la pregunta y en la forma concreta que se indica y describe; dado que el pavimento actual es el mismo que anteriormente y por las señales y huellas que se observan en el mismo, tales como taquillos de fijación de madera, el Perito estima que debía tratarse de elementos amovibles, lo que coincide y confirma el hecho de ser de tra-

zos las líneas que correspondientemente figuran en los planos técnicos que obran en el Ayuntamiento y en los autos.

**Octavo.** actualmente existen unos tabiques que forman el fondo de las estanterías del almacén a nivel del altillo y que separan las dos caras de las mismas, sin que el Perito pueda determinar si dichos tabiques son de obra realizada durante las obras de instalación del negocio o anteriores, es decir, si son nuevas o ya existentes.

**Noveno.** no puede estimarse que se haya modificado la configuración por el hecho de variar la disposición de elementos de separación a que se hace referencia en los puntos anteriores, sexto al octavo puesto que ninguno de los elementos fijos del local ha variado.

**Décimo.** que efectivamente, del examen de las actuales ventanas se deduce que anteriormente y sin poder precisar el Perito, a través de elementos técnicos, en qué época o fecha, tenían una dimensión similar a la actual de una de ellas, o sea de dos metros cuarenta y cinco centímetros por un metro, siendo así que actualmente dos de dichas ventanas tienen una dimensión de sesenta y ocho centímetros por un metro; y no se puede precisar si dichas ventanas eran de ventilación, de iluminación o de ambas cosas a la vez, y en todo caso de cuál era la posición de ellas que se utilizase para ventilación.

**Undécimo.** de acuerdo con lo expresado en el extremo anterior, se han realizado obras de tabicación que reducen dos de las ventanas a las dimensiones especificadas, lo que representa casi exactamente la cuarta parte de la amplitud inicial.

**Duodécimo.** respecto a la ventilación, el Perito se remite a lo ya dictaminado en los extremos décimo y undécimo; y en cuanto a la composición estética de la fachada y aspecto general del edificio, dado que la reducción de las ventanas representa una pequeñísima parte del mismo, que las rejas se conservan y que en la fachada posterior no hay una composición arquitectónica ordenada según los huecos, no puede en modo alguno estimarse que haya habido variación en la composición estética ni en la configuración de la fachada posterior; y a extremos adicionados por la parte demandada:

**Primero.** las obras realizadas son las siguientes: Construcción del altillo y escalera de acceso, vestíbulo de entrada y escaparates, pavimentación de vestíbulo, tienda y altillo, tabiquería, enyesado de paredes y techos, decoración de molduras y cornisas, carpintería y ebanistería en escaleras, barandillas, puertas, etc., empapelado de paredes, zocaillos de mármol, decoración y ornamentación general, pintura y decorados, escalera al sótano, cerrajería y metales, solerilla del patio, instalaciones de agua, electricidad y adaptación de calefacción; a consecuencia de tales obras, el local resulta apto para la clase de negocio allí establecido.

**Segundo.** ninguna de las obras realizadas han afectado a la solidez del inmueble, ya que todas ellas han sido realizadas en la forma requerida por las normas de la buena construcción y dirigidas por persona competente.

**Tercero.** se estiman como obras fundamentales la construcción del altillo; como obras accesorias la tabiquería y cubrición de patio; y como decorativas el resto de las descritas en el extremo primero.

**Cuarto.** la estructura del edificio es afectada por la construcción del altillo, ya que utiliza, en parte, los elementos resistentes antiguos; no afectando en absoluto a la estructura del resto de las obras.

**Quinto.** del examen de los planos, inspección de las obras y datos complementarios que se han obtenido, el Joste de las obras efectuadas y descritas en la respuesta al extremo primero, se estima en

cantidad aproximada del orden de un millón.

Sexto, practicadas las mediciones y aplicación de precios correspondientes a las obras que se indican en el anterior extremo, el valor de las mismas asciende a diez mil setecientas cincuenta pesetas; y

Séptimo, por no exigirlo los organismos administrativos que tramitan la autorización de obras, no acostumbran a consignarse las que afectan a instalaciones, detalles estructurales y elementos decorativos, así como tampoco se acostumbra a corregir en los planos de petición de licencia municipal las variaciones de obras aconsejadas por la marcha de las obras.

Segundo) El señor Azúa—folios 292 y 293—; a extremos de la parte demandante: Primero, en el Servicio de Obras Particulares del Ayuntamiento, plano número uno, se refiere al proyecto de altillo y decoración, en él se expresa la planta general de bajos y altillo proyectado, sección longitudinal y sección transversal, siendo la fecha de mayo de 1954; plano número dos, consiste en un croquis adjunto a una instancia solicitando obras menores, que consistían en la construcción de una escalera de comunicación entre la planta baja y el sótano, siendo su fecha de 20 de septiembre de 1954; plano número tres, de legalización de obras efectuadas en el sótano, relativas a una distribución de compartimentos mediante tabiques, siendo la fecha de septiembre de 1955; y plano número cuatro, contiene la planta del sótano y en el mismo está señalada en tinta china la escalera de comunicación con la planta baja, la tabiquería señalada como existente y una enmienda en tinta azul que dice «Patio acualmente cubierto» referida al situado al fondo y derecha del local, siendo su fecha septiembre de 1954; y personado también en el Negociado de Obras Particulares del mismo Ayuntamiento, comprobó el Perito la existencia de los mismos planos anteriores y otro plano, que se denominará número cinco, sin firma ni leyenda alguna, adjunto a una comparecencia del Administrador de la finca, fecha agosto de 1956, que contiene la planta del sótano con varios tabiques señalados en tinta roja. Segundo, la distribución interior y configuración actual del local responde en líneas generales a lo grafado en el conjunto de los planos enumerados, existiendo diferencias de detalle. Tercero, la construcción de la cubierta en el patio situado al fondo y lado derecho del local, ha alterado en una pequeña parte la superficie cubierta del sótano, pero no ha producido alteración en la estructura del edificio, entendiéndose por estructura, en el sentido técnico, el conjunto de elementos resistentes de una construcción. Cuarto, las obras de cobertura del patio han modificado una de las funciones, la de ventilación, ya que mediante una claraboya sigue funcionando como patio de luces; el medio de comunicación entre el sótano y patio constituido por una puerta balconera de dos hojas no ha sufrido alteración. Quinto, la ventilación del sótano, si antes se efectuaba o podía efectuarse por dos patios a la vez, actualmente sólo puede realizarse por uno de ellos. Sexto, existen en el sótano tres departamentos destinados dos a vestuario y ropero para empleados y otro para emplazamiento de un grupo electrogéneo; estos departamentos carecen de ventilación directa al exterior, realizándose la misma indirectamente a través del sótano; la superficie que ocupan estos departamentos es de treinta y cinco metros cuadrados; no puede el Perito juzgar sobre el estado anterior del sótano, por desconocerlo; sin embargo, teniendo en cuenta la superficie total del mismo, así como la ocupada por los departamentos reseñados anteriormente, no es aplicable la expresión de complejo celular; la capacidad de ventilación es totalmente independiente de

la existencia de estos tres departamentos. Séptimo, también por desconocer el estado anterior del local no puede dictaminarse sobre este punto; a juzgar por el plano número uno, en el que aparecen unas líneas de trazos, o sea en forma distinta a la usada para expresar la tabiquería y también por los signos aparentes existentes en el pavimento, es de suponer que existían unas divisiones o mamparas probablemente de madera. Octavo, actualmente en dicha planta baja existen, entre los muros laterales y una doble fila de pilares centrales, unos tabiques sobre los que van adosados estanterías, formando unos departamentos abiertos a un amplio corredor central. Noveno, las obras peritales en los apartados sexto al octavo, en el sentido gramatical de la palabra, modifican la configuración; en el aspecto técnico son simples obras accesorias que no modifican ningún elemento estructural ni alteran la disposición general de los locales en los que han sido ejecutadas, o sea sótano y parte posterior de la planta baja. Décimo, por los signos externos aparentes, parece ser que existían anteriormente dos ventanas apaisadas en la pared de cierre posterior de la planta baja al nivel de la terraza situada sobre el sótano; estas ventanas es de suponer que además de servir para iluminación podían utilizarse también para ventilación. Undécimo, actualmente estas dos ventanas tienen una amplitud de sesenta y ocho centímetros o sea aproximadamente una cuarta parte de la que es de presumir tenían las anteriormente existentes; para realizar la reducción de estas ventanas ha sido preciso efectuar obras por dentro del local y por fuera desde la terraza; y Duodécimo, considerando que en la ventana no modificada únicamente es practicable la parte central, se estima que la reducción de anchura ha afectado principalmente a la iluminación; tratándose de una fachada de carácter secundario con elementos no concordantes sin una distribución ordenada de huecos y que las expresadas ventanas quedan enmascaradas por las rejas delanteras, se estima que el aspecto estético de la fachada y general del edificio no ha sufrido variación apreciable; y a los extremos propuestos por la parte demandada: Primero, a juzgar por lo observado en los locales y lo señalado en los planos examinados, las obras realizadas abarcan los conceptos siguientes: construcción de escarpates, altillo y escaleras de acceso al mismo, pavimentos en vestíbulo, tienda y altillo, tabiquería, enyesado de paredes y techos, forjado de molduras en yeso, escaleras y peldaños de granito artificial en bajada al sótano, zocaillos de mármol, carpintería y ebanistería en puertas, ventanas, barandados, empapelados de paredes, escaparares y vestíbulo de entrada, cerrajería y metales, instalación de agua, electricista y reforma de calefacción, pintura y decoración; el local es apto para los fines a que se destina y a ellos han respondido las obras realizadas. Segundo, las obras se realizaron sin afectar a la solidez del inmueble. Tercero, desde el punto de vista de las obras en sí, entendiéndose como obras fundamentales las de modificación del local para adaptarlo a las necesidades del negocio, o sea las de construcción del altillo de hormigón armado, siendo las demás accesorias o decorativas. Cuarto, las obras que afectaron a la estructura del inmueble fueron las de construcción del altillo al utilizar parte de los elementos resistentes para su propio sostén; y las restantes obras no afectaron a la estructura. Quinto, por el examen de los planos, observaciones efectuadas en el lugar y demás datos adquiridos, las obras realizadas que se han resumido al contestar el extremo primero, se estiman en una cantidad aproximada del orden de un millón de pesetas. Sexto, el valor de la construcción

de tabiques en el sótano, la cobertura del patinillo de luces y la modificación de ventanas, asciende aproximadamente a la cifra de diez mil setecientas cincuenta pesetas. Séptimo, examinados los planos obrantes en los autos, resulta que además de copias iguales a los citados anteriormente con los números uno, dos y cuatro, existen tres planos más, que se denominarán seis, siete y ocho; estos planos, a escala uno cien, corresponden, los dos primeros, a la planta de sótanos y bajos del inmueble con el sello de una Notaría; y el número ocho, fechado en 1956, responde a la disposición de sótanos y planta baja de la misma finca, firmados por Wiquel, Aparejador; las obras, salvo diferencia de detalle, se adaptan a los planos examinados; por no exigirlo los organismos administrativos que han de tramitar y autorizar las obras, no se consignan en general las que afectan a instalaciones, detalles estructurales y elementos decorativos, así como tampoco se suelen introducir las rectificaciones o variaciones habidas en el proyecto, a consecuencia de cambios efectuados por las múltiples causas que se presentan durante la marcha de las obras; y

Tercero) El señor Cendoya—folios 294 a 300—; a los extremos de la parte demandante: Primero, a), en las oficinas del Servicio de Edificaciones Particulares de la Agrupación de Servicios Técnicos de Urbanismo y Valoración del Ayuntamiento de Barcelona obran los planos siguientes:

Primero. Una hoja reproducción heliográfica de un plano fechado en marzo de 1954 conteniendo planta correspondiente a la planta baja y altillo de la misma; sección longitudinal y sección transversal; en la planta se grafía su perímetro general y dentro de él se señalan de izquierda a derecha paredes delimitando dos patios, contiguos a la medianera, dejando entre ellos un espacio dividido en tres departamentos con sendas aperturas de paso al resto de la planta; en estos departamentos hay la leyenda «Servicios»; a continuación se grafían seis columnas circulares y dibujados con líneas de puntos las separaciones de una distribución formando un pasillo central y dos departamentos a cada uno de sus lados con sendas aperturas de paso, cerrado el conjunto con otra división que alcanza toda la anchura del local; a la derecha de esta línea divisoria se indican tres pilares cuadrados hasta llegar a una escalera con flecha indicadora de que desciende, con la leyenda «Escalera sótanos»; todo ello sin pintarse de color alguno, lo que indica obra existente y que no se modifica; frente a ésta se dibuja otra escalera con flecha indicadora de que sube; por los ejes de estos últimos pilares y desde la línea divisoria transversal antes citada hasta la «Escalera de sótanos», existe una línea recta de trazos que divide longitudinalmente el local en esta zona y que alcanza mediante otra línea curva continua con la escalera ascendente; toda la porción comprendida dentro del perímetro así formado está pintada de rojo, indicando ser obra nueva cuya ejecución se proyecta y se solicita; finalmente siguen las líneas perimetrales interiores del local hasta su muro de frente (único que se señala en su espesor) y en él una amplia abertura que alcanza casi toda su longitud de fachada; hacia la mitad de esta porción se indica una puerta con la leyenda «Puerta escalera»; Sección A-A, en ella se grafía el corte longitudinal del local en el que se señalan tres alturas, una menor correspondiente a las dependencias servicios, otra intermedia correspondiente a toda la porción antes descrita con columnas y departamentos, y otra mayor correspondiente a todo el resto de la planta; en esta segunda porción correspondiente a la zona de planta pintada en rojo, se señala el corte de un suelo con el espesor acotado

«veinticinco (veinte centímetros losa) y la proyección vertical de la escalera y corte de su rellano; este corte, así como el del suelo, están pintados de rojo, correspondiendo a la obra nueva grafiada en planta; por encima y debajo de dicho suelo hay las cotas siguientes: «dos con sesenta, dos con cincuenta y tres con cinco», señalando respectivamente, luz entre suelo de planta baja y techo nuevo, luz entre suelo nuevo y jácenas existentes y luz entre suelo nuevo y techo general existente; en la misma sección se grafió el alzado de la parte indicada en planta «puerta escalera»; Sección B-B, corte transversal del local indicando el corte de la escalera aludida y la proyección del suelo intermedio; el corte de escalera pintado de rojo; todo esto a escala de uno cincuenta; planta emplazamiento con orientación con la leyenda «Emplazamiento» escala uno-cinientos; hay un número de orden, 288, y la fecha de marzo de 1954 y en cajetín el texto siguiente: Proyecto Altillo y Decoración: situación, pasco de Gracia, número 29; arrendatarios, Hermanos Durany; Arquitecto, M. Ponseti; Aparejador, no hay nombre; debajo la antefirma «El propietario», y al pie, firmado, se lee Durany, y en la antefirma «El Arquitecto» se lee Ponseti; además del visado del Colegio de Arquitectos, hay un sello que dice «Conforme, el Arquitecto del Servicio», firmado ilegible; este plano explícitamente dice: «Proyecto de altillo y decoración» y las únicas obras cuya ejecución en él se solicitan, según se desprende del dibujo, son el altillo y la escalera que lo enlaza con la planta; todo lo demás que se indica, columnas, postes, servicios, divisiones de departamentos, escalera al sótano y puerta escalera, se expresan como cosas existentes que no se varían ni modifican, pues es norma universal que debe pintarse de rojo la obra nueva, de amarillo la que se pretende derribar y de negro lo que existe y se conserva sin variación.

Segundo. Copia heliográfica de un plano croquis adjunto a instancia de obra menor (solicitando permiso para la construcción de una escalera), fecha 20 de septiembre de 1954, presentada por el señor Durany; contiene de izquierda a derecha cuatro secciones de una escalera y patio, una planta emplazamiento a escala uno-cinientos, delineada en tinta china, y una planta de una escalera con la leyenda «acceso superior», y otra planta de la misma con la leyenda «acceso inferior»; ambas plantas pintadas en rojo; abajo y escrito a máquina se lee «Autorizo las obras.—El propietario» y manuscrito, «Martín Sanglas», y a máquina, «El Administrador», firmado se lee J. Horta; este plano corresponde a la construcción de la escalera de servicio entre el sótano y la planta baja, cuya ejecución se proyecta y solicita.

Tercero. Copia heliográfica de un plano fecha septiembre de 1955, que se grafió de izquierda a derecha: la porción intermedia central de la planta de sótano, con la inscripción «Planta de sótano», «Superficie de reforma, cuarenta metros cuadrados», y en la que se indican las paredes límites longitudinales, dos postes rectangulares, una escalera que sube a planta baja (que es la misma que aparece en el plano descrito 1), pero de trazo diferente), un hueco contiguo con un ascensor o montacargas y dividiendo el conjunto siete tabiques formando dos departamentos con la leyenda «Roperos», y otro mayor con la leyenda «Almacén»; el tabique de separación izquierdo y los de división de los roperos, están pintados de rojo; el otro de separación derecha del «Almacén» está pintado en negro; un corte con la leyenda «Sección transversal» de la planta de sótano, planta baja y altillo, en que se señala el corte del tabique de separación del «Ropero» llegando hasta el techo, en el cual aparece pintado

en rojo la porción superior (sobre el dintel de la puerta) y en ella un manuscrito en tinta, de escribir se lee «Tabique bajo ventil»; sigue la planta de emplazamiento, lleva un número, 288, la fecha septiembre 1955 y la leyenda siguiente: «Plano de legalización de obras en el sótano de la tienda sita en el paseo de Gracia, número 29, arrendada por don Florencio Durany»; escala uno-cinientos, «El arrendatario», firmado se lee Durany; «El Arquitecto», firmado se lee Ponseti; las obras cuya ejecución se proyecta y solicita son únicamente los seis tabiques pintados en rojo.

Cuarto. Copia heliográfica de un plano de la planta de sótano a escala uno-cinuenta, fechado en septiembre de 1954, unido a la instancia de recurso presentado; en él se grafió esta planta en toda su longitud indicándose de izquierda a derecha los dos patios, un departamento entre ambos y otro contiguo a uno de los patios y con abertura de comunicación con el mismo; los patios, así como los departamentos, separados del resto por pared de quince centímetros; un departamento cerrado con tabique, con leyenda «W. C.», seis columnas circulares, tres postes, cuadrados, seis tabiques formando cuatro compartimentos, de ellos uno abierto con la indicación «Grupo electrogénico» y otro con la indicación «Escalera»; estos tabiques corresponden a los pintados en rojo en el plano descrito con el número 3), pero discrepan en su disposición; una escalera (que es la indicada en los planos antes aludidos 1) y 3), pero con distinta forma) y cuatro tabiques más formando un paso central, un departamento cerrado y otro abierto al resto de la planta; en todo el plano no hay nada pintado ni en rojo ni en amarillo ni en negro; llama la atención que sobre él está delineada con tinta china una escalera con la leyenda «Escalera de servicio que se proyecta» y sobre uno de los patios se lee manuscrito con tinta de escribir lo siguiente: «El patio está actualmente cubierto. Vale la adición», y firmado se lee M. Ponseti; en el extremo derecho hay un sello y la firma Ponseti, la fecha septiembre de 1954; y debajo escrito a máquina, de un lado «El arrendatario», firmado se lee G. Durany, y del otro, «Autorizado las obras.—El propietario.—Martín Sanglas (manuscrito).—El Administrador», firmado se lee J. Horta; hay un sello de J. Horta; en este plano no se indica obra ninguna nueva cuya ejecución se solicite; y b), en el Negociado de Obras Particulares obran los planos siguientes: Una reproducción heliográfica del plano antes descrito con el número 1); es idéntico a aquél y la única variación es de a continuación de la leyenda «Aparejador», se lee «Ramón Tomás Guesch»; una reproducción heliográfica del plano descrito con el número 4), idéntico a aquél y con las mismas delineación en tinta china, adición manuscrita y leyendas escritas a máquina, firmas, etc.; y finalmente:

Cinco. Reproducción heliográfica de un plano de la planta de sótano unido a una comparecencia del Administrador señor Horta, en fecha 6 de agosto de 1956 a propósito de la autorización firmada por él en el plano anteriormente presentado por Durany y en que manifiesta que la autorización se refería únicamente a la escalera de servicio que en él se proyectaba; este plano parece obedecer al mismo original que al reseñado número 4), y sólo difiere de él en que se ha pintado de negro las paredes divisorias de los dos patios y el departamento entre ellos comprendido, y en tinta roja las divisorias del otro departamento y los seis tabiques y el perímetro curvo de la escalera y el tabique de otro departamento y de negro los que delimitan los dos últimos departamentos; en este plano no hay otra leyenda que «Planta sótano—escala uno-cinuenta» y no lleva firma alguna y

tampoco la adición manuscrita ni la autorización escrita a máquina; adjunto, y al objeto de completar y hacer más clara la explicación dada de los planos examinados, acompañaba el Perito al presente dictamen—folios 301 a 304—cinco hojas calçadas a mano alzadas sobre los obrantes en el Ayuntamiento.

Segundo. Que la distribución interior y configuración actual de las diversas partes del local de negocio litigioso, no se halla exactamente reflejada en los planos de las obras autorizadas obrantes en el Ayuntamiento, porque hay múltiples elementos que discrepan en su forma y disposición, como por ejemplo, la escalera de acceso de planta baja al altillo, que en el natural es curva y de diferente trazado; los tabiques y el despacho de planta que no aparece en ninguno de los planos examinados; las ventanas del altillo al patio general de manzana, que tampoco aparecen en ningún plano; los tabiques del sótano, los cuartos roperos y de grupo electrogénico; el techo de patio cubierto, cuya disposición tampoco se acusa (y del que no hay otra alusión que la adición citada en el plano 4), en que se declara cubierto, pero sin indicar cómo); y, de otra parte, porque la única obra que aparece con una autorización clara del propietario es la escalera de planta baja a sótano.

Tercero. Que al cubrir el patio se ha alterado la estructura en el significado gramatical de la palabra, toda vez que se ha alterado la distribución y orden de las partes cubierta y descubierta del edificio y ha variado la relación entre el sótano y el espacio abierto, y efectivamente se ha aumentado la cabida interior o superficie cubierta del sótano, y el techo construido carga sobre las paredes existentes y consiguientemente sobre sus cimientos, si bien la carga es ciertamente insignificante en proporción.

Cuarto. Que al cubrir el patio se ha modificado evidentemente la disposición de las partes que lo componían y le daban su peculiar figura de espacio abierto y sin techo, esto es la configuración en el significado gramatical de la palabra, aparte de que los huecos del sótano que eran ciertamente un medio de ventilación, si que también de comunicación, comunicaban un espacio cubierto (sótano) con otro descubierta (patio) y ahora comunican un espacio cubierto (sótano) con otro también cubierto (dependencia nueva).

Quinto. Que efectivamente, la ventilación del sótano ha sufrido la disminución correspondiente al patio que se ha cubierto.

Sexto. Que efectivamente se han construido los tabiques que forman varios cuartos o compartimentos cerrados, que no tienen ventilación directa al exterior sino (a través de una estrecha abertura en las puertas de los roperos) al interior mismo del sótano, no teniendo prácticamente ventilación; que la superficie afectada por los tabiques que delimitan los dos cuartos roperos y el del grupo electrogénico es, aproximadamente, de 35 metros cuadrados; que respecto al hecho de que el sótano fuera antes un salón grande no tiene el perito otro dato de su estado anterior que el plano presentado por la parte demandante que obra en autos; y que su ventilación, como se ha dicho ya al contestar al extremo quinto, ha quedado reducida.

Séptimo. Que a juzgar por los planos obrantes en el Ayuntamiento y en los autos y por los signos aparentes existentes en el local y toda vez que el pavimento parece no haberse cambiado, había antes en la planta baja un corredor o pasillo, con una distribución de cuartos o piezas independientes a cada lado, con puertas practicables, formada con elementos amovibles o fijos.

Octavo. Que los tabiques actualmente existentes parece deben ser nuevos y se hallan dispuestos en forma de comparti-

mientos abiertos totalmente por uno de sus lados.

**Noveno.** Que las obras a que se refiere este extremo modifican efectivamente la configuración en el significado gramatical de la palabra, puesto que siempre, y cualquiera que fuera la altura de estas divisiones, varían la disposición de las partes que precisamente dan su peculiar figura al local.

**Décimo.** Que dando a la terraza del piso principal y en el sitio que se describe en estos extremos, existen hoy tres aberturas que por los signos aparentes que se aprecian y el aspecto actual de las obras, se deduce claramente que antes tenían las tres aberturas las mismas dimensiones; que la que hoy subsiste con ventana, tela metálica y reja, es practicable sólo en su mitad central; que seguramente debían estas ventanas servir de ventilación a la planta baja y también de iluminación, aunque no de vistas; y que las dichas ventanas eran apaisadas y debieron tener una dimensión de 2.45 metros de ancho por uno de alto.

**Undécimo.** Que efectivamente se han realizado obras de fabricación adosada a la parte interior del local, para colocar los cercos de las ventanas hoy existentes por dentro de la reja de defensa, y que las dos actuales en el local miden 68 centímetros de ancho por un metro de alto, aproximadamente, habiendo quedado reducida su amplitud en la proporción resultante de las medidas citadas, que es aproximadamente la cuarta parte de lo que antes tenían; y

**Duodécimo.** Que no puede asegurarse el grado de ventilación que proporcionaban aquellas ventanas, ya que no se ha hallado vestigio de su funcionamiento; no pudiendo tampoco afirmar que cambiase la composición y aspecto general del edificio, si bien indudablemente han cambiado la configuración interna del local y la exterior del cuerpo bajo de la fachada de referencia.

Y a los extremos adicionados por la parte demandada:

**Primer.** Que las obras totales realizadas en planta baja y sótano, abarcan los conceptos siguientes: construcción de escaparate y vestíbulo de entrada, atillo y escalera de acceso al mismo, escalera de bajadas al sótano, pavimentos en vestíbulo, tienda y atillo, tabiquería, cubierta del patio; enyesados de paredes y techos, decoración en molduras de yeso, pedaneado de las escaleras, carpintería y ebanistería en puertas, ventanas, barandados, empapelados en paredes, rodapié de inármol, decoración y ornamentación, pintura y decorado en paredes, techos, puertas, ventanas, etc., instalación de agua y eléctrica y adaptación de la de calefacción, cerrajería y metalistería; y que tal como han sido realizadas estas obras, el local resulta apto para el negocio allí establecido.

**Segundo.** Que dichas obras no han afectado a la solidez del edificio.

**Tercero.** Que desde el punto de vista constructivo o de obra en sí misma, las obras fundamentales han sido las de construcción del atillo y su escalera; las accesorias, la modificación de ventanas y toda la tabiquería y las instalaciones, y las decorativas, todo el resto.

**Cuarto.** Que han afectado a la estructura del edificio las obras de construcción del atillo y las del techo o cubierta del patio.

**Quinto.** Que por el examen de los planos, por la observación hecha en las obras y datos en ella adquiridos, por las mediciones practicadas sobre planos, por la índole, calidad de los materiales, su procedencia y la mano de obra, los precios vigentes, y como resultado de los cálculos llevados a cabo, estima el valor aproximado de las obras allí realizadas, cuyos conceptos se resume en la contestación al extremo primero adicionado, en una cantidad del orden de un millón de pesetas.

**Sexto.** Que el valor aproximado de las

obras que se citan puede estimarse en 10.750 pesetas.

**Séptimo.** Que en el Negociado de Obras Particulares fueron exhibidos los planos allí obrantes y que han servido de base a la realización de obras en los bajos de que se trata, siendo el resultado de su examen y comprobación el que se ha expuesto al contestar al extremo primero de la parte demandante; que asimismo examinó el perito los planos obrantes en los autos y que son los siguientes: una reproducción heliográfica de un plano escala 1:100 de la planta sótano, firmado por don José Porta y otra firma ilegible, y con un sello de la Notaría de don Luis Riera; una reproducción heliográfica de un plano escala 1:100 de la planta baja con las mismas firmas y sello; una reproducción heliográfica de un plano escala 1:100, con la leyenda «Disposición de la planta baja y de sótano deducida de los planos de la finca», fechado en abril de 1956 y formado por el Aparejador don Luis Wiquel; contiene planos de planta de sótano, planta baja, dos secciones, y planta de atillo, concuerda con los dos primeros salvo el atillo; reproducción heliográfica del mismo plano relacionado con el número 1) en la contestación al extremo primero de la parte demandante; es idéntico al citado, ya que obra en el Negociado de Obras Particulares del Ayuntamiento; reproducción heliográfica del plano descripto con el número 2) al contestar al citado extremo y acompañado a instancia de 20 de septiembre de 1954; es igual al obrante en el Ayuntamiento; y, finalmente, plano hoja señalada con el número 3), que es idéntico al que obra en las oficinas municipales y que se ha reseñado con el número 4) al contestar al extremo primero de la parte demandante; omitió la descripción detallada de estos datos por hallarse en los autos; y por último consignó: que las obras realizadas se adaptan fundamentalmente a lo expresado en los planos obrantes en el Ayuntamiento, si se toma la palabra en su significado gramatical, pues unas son base o fundamento de los otros, sin que ello contradiga la absoluta discrepancia de detalle entre lo ejecutado y lo grafiado en los planos; y que en realidad deben reflejarse y consignarse en los planos todos los datos referentes a situación, forma y dimensiones en planta, alzado y sección de toda obra nueva, o en obra de reforma de todo aquello existente que se propone conservar o se propone derribar o se proyecta hacer nuevo; esto aun cuando por no exigirlo los Organismos administrativos que han de autorizar las obras, es costumbre no consignar los detalles que afectan a las instalaciones, detalles constructivos, elementos decorativos, así como también se omite a veces consignar las variaciones que se hacen en periodo de obra, aconsejadas por la marcha de la misma; y

**Cuarto.** En este informe se ratificaron los peritos ante la presencia judicial, acto en el que las partes interesaron varias aclaraciones, de las que fueron declaradas pertinentes las siguientes: a) de la parte actora, que definen concretamente qué es lo que se entiende por estructura de un local y por configuración del mismo; y b) de la parte demandada, que aclarase el señor Cendoya, con referencia a los extremos cuarto y noveno, si la modificación a que alude y que califica en sentido exclusivamente gramatical, lo es también con carácter técnico; al extremo séptimo, si los elementos a que alude amóviles o fijos, puede precisarse si son unos u otros y si ha procedido al examen del sueldo donde podían estar tales elementos adosados para poder determinar una cosa u otra; y al extremo octavo determinase por qué los elementos que allí señala que manifiesta parece deben ser nuevos, aclara la base técnica en que se ha basado al poder determinarlo; enterados los peritos de la aclaración solicitada por la parte actora, manifestaron: el señor Cendoya, lo que dice

textualmente el Diccionario oficial de la Academia de la Lengua; y los señores Pastor y Azúa que estructura de un local es el conjunto de elementos resistentes y de sostén, y configuración es la forma peculiar del mismo, remitiéndose a lo dicho al contestar los extremos en sus respectivos dictámenes; y el señor Cendoya, contestando a las aclaraciones hechas por la parte demandada, manifestó: a la primera, que lo es también con carácter técnico; a la segunda, que entiende sinónimos o equivalentes «amóvil y fijo», y que precisamente dice lo manifestado en la contestación al extremo séptimo, por que ha examinado cuidadosamente el suelo y ha hallado en él vestigios y trozos empotrados en él de elementos metálicos de sujeción o fijación; y a la tercera, que la base técnica en que se ha basado para determinar lo referente al extremo octavo, estriba en la situación misma de los tabiques, que no coincide en conjunto con la distribución que aparece en los planos como anteriormente existente, en la posibilidad de que las antiguas divisiones que formaban los compartimientos no fueran precisamente de tabique de ladrillo, en la función que desempeñan los actuales tabiques constituyendo el fondo de estanterías, etc.; y siendo también de relatar, como resultante de esta diligencia de ratificación; que no obstante no haberse admitido como pertinente una aclaración solicitada por la parte demandante, sobre si la obra nueva se indica en los planos con color rojo y la obra vieja que se derriba con color amarillo, dejando en color gris o en negro la obra no afectada, los peritos la contestaron diciendo que así es, en efecto; y que la parte demandada hizo constar que se oponía a la unión de los planos o copias que acompaña a su dictamen el señor Cendoya por estimar que no podía responderse de que los mismos fuesen fidedignos; reconocimiento judicial y testifical; y B) por la parte demandada las de confesión judicial del demandante; documental, aportándose los siguientes documentos, entre otros:

a) Notificación a don Florencio Durany en 20 de junio de 1956 de una disposición de la Alcaldía tomada el día 15 de los mismos mes y año, ordenándole que derribase las obras ejecutadas indebidamente en la finca de autos é imponiéndole una multa de 200 pesetas por dicha infracción, de acuerdo con el informe del Servicio de Edificación Particular.

b) Copia de un escrito recurriendo en reposición contra el anterior decreto, con apoyo en las siguientes consideraciones: que en dicho decreto no se especifican las obras que se dicen ejecutadas indebidamente, ni tampoco se determina la justificación de tal calificativo, pero había de suponer que se refieren a tres tabiques construidos en los sótanos del local de negocio en cuestión; que tales tabiques fueron autorizados por el propietario, como resulta del plano que con este escrito se acompañaba y en el que consta bien patente la autorización de aquél; y que si estaban autorizadas las obras, caía por su base el calificativo de «indebido» aplicado a las mismas, no existiendo motivo para su derribo ni base para la sanción impuesta.

c) Notificación del señor Durany haciéndole saber que la Alcaldía, en 6 de septiembre de 1956, estimó dicho recurso de reposición y, en su virtud, dadas las circunstancias alegadas, se dejaba el decreto recurrido sin ningún efecto y se procedía al archivo del expediente; y

d) Un oficio del Subdelegado de Medicina Inspector Municipal de Sanidad del Distrito de Universidad, de Barcelona—folio 414—, transcribiendo el presentado de número 6 con el escrito de contestación a la demanda y añadiendo que en posteriores visitas efectuadas al local objeto de esta litis se comprobó haber quedado subsanadas casi todas las anomalías señaladas; y la testifical, habiendo reconocido el señor Hosta como puestas

de su puño y letra las firmas estampadas en los documentos números 3, plano adjunto al mismo, y 4 de los acompañados con el escrito de contestación a la demanda; y siendo también de referir que en comparecencia—folio 339—llevada a cabo sobre nombramiento de peritos para una prueba pericial caligráfica propuesta con carácter subsidiario por la parte demandada, ésta hizo constar que reconocidas ya las firmas puestas por el señor Hosta, renunciaba a la práctica de dicha prueba por lo que se refiere a la firma del señor Sanglas que aparece autorizando el documento número 5 del escrito de contestación a la demanda, añadiendo en cuanto a la adición solicitada por la parte actora que reconocía expresamente que el cuerpo del escrito puesto en el plano agregado al documento número 3 y que dice «El patio está actualmente cubierto. Vale la adición», está firmado por el señor Ponseti; y en vista de la anterior manifestación, también la parte actora renunció a la prueba en cuanto al extremo que había adicionado:

**RESULTANDO** que unidas a los autos las pruebas practicadas y celebrada vista pública a petición de la parte demandada, el Juez de Primera Instancia del número 12 de los de Barcelona, con fecha 17 de febrero de 1958, dictó sentencia por la que desestimando totalmente la demanda formulada a nombre de don Martín Sanglas Camps contra «Durany Hermanos, S. R. C.», absolvió libremente a la compañía mercantil demandada, imponiendo expresamente al demandante las costas causadas en el procedimiento:

**RESULTANDO** que apelada dicha sentencia por la representación del señor Sanglas y sustanciada la alzada por sus trámites legales, la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona, con fecha 17 de noviembre de 1958 dictó sentencia confirmando la del Juzgado, con imposición al apelante de las costas del recurso:

**RESULTANDO** que constituyendo depósito de 5.000 pesetas, el Procurador don Joaquín Alcázar González, a nombre de don Martín Sanglas Camps, ha interpuesto ante esta Sala, contra la sentencia de la Audiencia, recurso por injusticia notoria; en primer término se dice que del conjunto de obras realizadas en el local de autos y sometidas que fueron al estudio y dictamen pericial, hay dos grupos fundamentales:

Primero. Las «diversas obras cuyos proyectos de fueron presentados por la Empresa arrendataria al señor Sanglas, según reza el párrafo último del hecho segundo de la demanda; obras que se autorizaban por la condición cuarta del contrato, habían sido ejecutadas con anterioridad llenado el requisito «sine qua non» según estipulación de la previa aprobación del oportuno proyecto por el propietario de la finca», según se habla de ellas en el hecho tercero de la demanda; obras, en fin, las de este grupo, que por ser las autorizadas contractualmente en la condición cuarta, se especifican al final del hecho séptimo de la demanda, por cuyo último inciso se ratifica que «estas construcciones del altillo y escaleras fueron las únicas ejecutadas conforme a la condición cuarta del contrato»; y

Segundo. Aquellas que no entraron nunca en la condición cuarta del contrato y por tanto no estaban ni estuvieron nunca autorizadas por el propietario; dentro de este segundo grupo hay dos subgrupos; primer subgrupo, obras que fueron expresamente consentidas por el propietario, quien dió por escrito su licencia; estas obras fueron las de construcción de una escalera de servicio a fin de unir directamente el sótano con la entrada de la casa, cuyo plano de proyecto fué firmado por el administrador señor Hosta, plano que, reproducido pericialmente, obra en el folio 303, está fechado en septiembre de 1954 y acerca de su finalidad y firma declaró su firmante señor Hosta en el expediente municipal

el que fué aportado, según consta en certificación de particulares de dicho expediente, folio 316 vuelto; acerca de este subgrupo no hay cuestión, pues nada se dijo de estas obras en la demanda, pues como hechas que fueron con aprobación y consentimiento del propietario, no había motivo de queja y segundo subgrupo, son las obras reseñadas en el hecho cuarto de la demanda, que fueron ejecutadas sin consentimiento del propietario y claudesimamente también respecto a la Administración Municipal; en la demanda, pues, se incluyeron tanto las obras autorizadas por comprendidas en la condición cuarta en concepto de primera instalación, como las obras del subgrupo segundo, que se hicieron sin estar previstas como de primera instalación; y luego se establecen los siguientes motivos:

Primero. Amparado en la causa tercera del artículo 136 de la Ley, por infracción, en concepto de interpretación errónea, de los artículos 1.091, 1.255 y 1.258 del Código Civil y violación del artículo 1.281, párrafo primero, y 1.258 de dicho Código, todo ello en relación con el artículo 11 de la Ley de 31 de diciembre de 1946 (artículo sexto, número tres, de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos); y seguidamente se expone: que las cláusulas del contrato de arrendamiento que se debate estipulan obligaciones a cargo de uno y otro contratante y dichas obligaciones tienen fuerza de Ley entre los otorgantes y deben cumplirse al tenor de dicho contrato (artículo 1.091 del Código Civil); las partes hoy litigantes pudieron establecer válidamente las condiciones de arriendo que efectivamente tuvieron por conveniente (artículo 1.255 del Código Civil), y no lo hubiera estorbado la índole o naturaleza de los derechos que confiere la legislación especial arrendaticia; si el artículo 11 de la Ley de 31 de diciembre de 1946, de acuerdo con el artículo cuarto, párrafo segundo, del Código Civil, establece la renunciabilidad de todos los derechos, salvo el de prórroga forzosa del contrato, y dicho artículo 11 fué expresamente invocado por los contratantes al estipular, en la condición décimocuarta, la expresada renuncia de todos los derechos del arrendatario, con las dos excepciones que consignaron, resulta evidente que los pactos, cláusulas y condiciones del contrato en cuestión, al no ser contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público, pudieron ser lícita y válidamente establecidos, de acuerdo con la consagración del principio «pacta sunt servanda» contenido en el artículo 1.255 del Código Civil; y que de lo expuesto se infiere que la condición cuarta del contrato tiene plena validez y eficacia y constituye una «lex contractus» de ineludible cumplimiento para ambas partes; y esta conclusión la comparte el Juzgador «a quo», pues en el tercer considerando del Juzgado se dice que «lo lógico, lo normal y lo que así imponía el cumplimiento de lo pactado en la condición cuarta...»; ergo, se deja comprobado que el fallo que se impugna a severa como «ius in thesi clarum» la fuerza y vigencia en el caso de autos de los artículos invocados en este motivo como infringidos por interpretación errónea; y el error interpretativo del fallo radica en que el Juzgador de instancia tuerce el sentido de dichos artículos aplicándolos sólo parcialmente, pues si la condición cuarta imponía, según afirma el considerando tercero del Juzgado, «la realización de todas las obras tendientes a adaptar el local a las precisiones de un comercio de venta de calzados de lujo», es indudable que también imponía requisitos, materiales y formales, mediante cuyo cumplimiento era forzoso alcanzar la finalidad estipulada de la construcción de tales obras; esa meta hay que alcanzarla con dos requisitos; primero, que no afecten lo más mínimo a la solidez y estructura de la finca; y segundo, el oportuno proyecto será previamente aprobado por el propietario del inmueble; en los autos consta

que uno y otro requisito han sido desconocidos y violados por el arrendatario; ello no obstante, el fallo no repara en dicho incumplimiento ni hace de esta realidad fáctica el debido y obligado mérito; y al desconocer el fallo semejante «factum» del quebrantamiento de esos dos requisitos esenciales, no sólo comete una interpretación errónea (por restrictiva del sentido de los artículos 1.091, 1.255 y 1.258 del Código Civil), sino que también viola el artículo 1.281; los términos de la condición cuarta son tan claros que no admiten escapatoria; la letra es terminante y también sencilla y caminante «pari passu» con la expresión de la intencionalidad de los contratantes; por consiguiente, al prescindir del imperativo contenido en el artículo 1.281, párrafo primero, del Código Civil, también el fallo que se impugna comete violación del artículo 1.256 del mismo Código, pues la prueba demostró que el arrendatario incumplió la obligación que le imponía la condición cuarta del contrato, y en la realización de las obras no se atuvo a otra voluntad más que a la suya.

Segundo. Se ampara en la causa cuarta del artículo 136 de la Ley; y en él se manifiesta: que aunque el segundo considerando del Juzgado afirma, en su letra a)—correspondiente a las obras del primer grupo que antes se han distinguido—que todas las obras ejecutadas aparecen consignadas en los planos autorizados, una atenta y cuidadosa mirada a los autos y a las pruebas legalmente practicadas en el adecuado momento procesal, según reza dicho considerando, muestra que los planos de referencia no fueron autorizados; el Juzgado afirma que sí lo fueron y dice que le es forzoso afirmarlo así porque lo revela la apreciación tanto conjunta como aislada de las pruebas practicadas; e invoca luego el testimonio del señor Hosta y los dictámenes de los peritos señores Pastor y Azúa; que esos planos obran en el Ayuntamiento y el perito señor Cendoya sacó un calco (folio 301), copia del plano 288 que obra en el Servicio Técnico del Negociado de Obras Particulares del Ayuntamiento de Barcelona; el duplicado de dicho plano también obra incorporado a los autos de documento número 2 de los acompañados con la contestación a la demanda; y en ninguno de dichos documentos aparece la diligencia de autorización puesta por el propietario del inmueble, como es preceptivo por Ordenanza Municipal y era obligado en virtud de la estipulación de previa aprobación del proyecto dada por escrito, según reza la condición cuarta del contrato; en el plano aparecen dos firmas, la del Arquitecto señor Ponseti y la de «propietario», y debajo de esta antefirma hay una firma muy legible que dice «Durany» precedida de una «F»; confrontando esta firma con las tres que autorizan, en nombre de la razón social arrendataria, el contrato de arrendamiento—folio primero—se comprueba que corresponde a don Florencio Durany, uno de los socios colectivos; y la usurpación de la calidad de propietario realizada frente a la Autoridad Municipal por dicho señor Durany es afirmada por el perito señor Cendoya; la verdad fué que trajeron al señor Sanglas unos planos, que éste firmó, en cuyos planos se mostraba y diseñaba minuciosamente la obra nueva en rojo y la obra vieja en amarillo, todo ceñido al altillo y escaleras, poniendo unas nuevas de hormigón armado en sustitución de la obra antigua en madera; de acuerdo con la aprobación recaída en aquellos planos, don Florencio Durany dirigió instancias al Ayuntamiento pidiendo el permiso de obras indispensable para dar comienzo a ellas (folio 30), instancia que debía ir acompañada por ese plano y cabalmente por ello dicha instancia fué diligenciada por el señor Hosta; mas en este instante se interfiere la astuta habilidad de cambiar esos planos; en autos obra la deposición del referido administrador, quien advieró la única pre-

guntar y reconoció la autenticidad de las firmas cuyas que obran en los documentos 3 y 4 de los acompañados con la contestación a la demanda; pero sucede que los planos acompañados a dicha contestación con el número 3, van efectivamente firmados por el señor Hosta en nombre del propietario, y tales pliegos son de obras que, por haber sido autorizadas debidamente, no han sido denunciadas por el propietario; sobraba, pues, la traída de los documentos (instancia y planos) referentes a la escalera de servicio desde el vestíbulo de entrada a los pisos hasta el sótano; estas obras son las del subgrupo primero, grupo segundo, de la clasificación que prevía a los motivos se expuso; en cambio, el demandado no pidió que el Administrador reconociera como auténtica la firma que estampó dicho apoderado en la instancia de permiso municipal del altillo, cuyo plano, el 288, debiera normalmente ir firmado por el mismo señor Hosta o por el señor Sanglas, y ya se sabe que el «propietario» que lo autorizó fue don Florencio Durany; por consiguiente, del testimonio del señor Hosta no puede apreciarse que los planos de las obras del altillo hayan sido autorizadas por el propietario; el «quid pro quo» cometido con los planos es: a) El señor Sanglas firmó unos planos que no han venido ni a los autos ni a las oficinas municipales, y a ellos se refiere cuando en la confesión jurídica reconoció haber autorizado las obras; y estos planos no han sido ejecutados; y b) Los planos ejecutados no han sido autorizados nunca por el señor Sanglas; que buscando en los autos algún apoyo para la apreciación del Juzgado, aparece: el perito señor Pastor, en respuesta a la pregunta primera, se limita a decir que vio con sus colegas el plano de fecha marzo de 1954, con la planta baja, sección longitudinal, sección transversal, altillo y decoración; y el perito señor Azúa dice: «Plano número primero. Se refiere al proyecto de altillo y decoración; en él se expresa la planta general de bajos y altillo proyectado, sección longitudinal y sección transversal. La fecha es de mayo de 1954»; no dice más el señor Azúa, que fue en su desempeño tan de ligero que hasta tomó el mes de mayo por el de marzo; resulta pues que tampoco estos peritos suministran demostración de que los planos realmente hayan sido ejecutados por el señor Sanglas; y seguidamente se señala en el motivo: A) Primer error manifestado: el suponer gratuitamente que el verdadero propietario haya autorizado los planos de las obras ejecutadas; las obras del altillo, si hubieran sido ejecutadas conforme a los planos legítimos que no han pasado de proyecto, no habrían afectado la solidez ni estructura de la finca; pero al ser ejecutadas conforme al apócrifo plano 288, esas obras han afectado a la estructura del edificio, quebrantando con ello otro de los requisitos estipulados en la condición cuarta del contrato; en esto están unánimes y concordes los tres peritos al responder al extremo cuarto de la parte demandada; y el Arquitecto director de las obras, señor Penset, en dictamen aportado con la contestación a la demanda (folio 40 vuelto), corrobora a sus tres colegas dictaminantes en periodo probatorio, al decir que «las únicas obras realizadas que modifican la estructura del inmueble son las obras de construcción del altillo»; y B) Segundo error manifestado: contrariar en el folio lo afirmado en las peritaciones, de que las obras del altillo afectan a la estructura de la finca:

Tercero. Amparado en la causa tercera del artículo 136 de la Ley, por infracción, en concepto de interpretación errónea, del artículo 1.232 en relación con el 1.233 del Código Civil; y acto seguido se aduce: que tiene reiteradamente declarado esta Sala que la fuerza probatoria de la confesión no es superior a la de los demás medios de prueba y debe apreciarse en combinación con los demás; también es doctrina reiterada que lo que

constituye en la confesión prueba contra el confesante, según el artículo 1.232 del Código Civil, es el conjunto armónico de todo lo confesado y que asimismo dicho artículo debe interpretarse en relación con el que sigue, doctrina proclamada por la Sala de lo Social en sentencia de 22 de octubre de 1945; por consiguiente, si la confesión hace prueba contra su autor, también es norma que la confesión no puede dividirse contra el que la hace; que el señor Sanglas confesó lo que el fallo recoge en el tercer considerando del Juzgado y en el segundo de la Audiencia, o sea, (posición primera) «que al arrendar los bajos a los señores Durany, lo hizo sobre la base de que tales señores instalaran en dichos bajos un comercio de venta de calzados de lujo al público», y (posición tercera) «que una de las obras autorizadas lo fue, en cuanto a la construcción de un altillo que dividía horizontalmente en dos partes la tienda y como en la actualidad se encuentra construido»; que ambas posiciones fueron admitidas porque respondían a la verdad y su contenido había sido ya expuesto en los hechos de la demanda; mas también fueron presentados al señor Sanglas otras posiciones, la tercera, verbigracia, que fue verdadera, reconociendo que al imponer la aprobación del proyecto lo hizo para evitar que la instalación pudiera modificar la solidez del inmueble, y en su caso poder fiscalizar el que dicha instalación reuniera condiciones de buen gusto; el señor Sanglas negó (posición cuarta) «que con tal autorización del altillo, autorizó asimismo toda la obra de decoración complementaria del referido altillo»; negó también la posición quinta de que «asimismo autorizó toda la obra de decoración de la totalidad de la tienda»; finalmente advirtió la posición sexta, que después de abandonar la tienda el señor Porta, anterior inquilino, no visitó el confesante dicha tienda; que los extremos contenidos en las seis primeras posiciones integran un conjunto de aseveraciones en que se afirman y se niegan contenidos mentales homogéneos íntimamente conexos e inescindibles; cuando el confesante dice haber arrendado para instalar una zapatería de lujo y que autorizó la construcción del altillo de la planta baja, no es lícito agarrarse a ello y echar en olvido y dar de lado a que dicho confesante afirma también que no ha entrado en la tienda o local de negocio desde que se marchó el anterior inquilino y por consiguiente dicho confesante no ha visto ni comprobado la manera como se ha realizado la construcción del altillo, ni si responde a lo que él había autorizado, ni se puede prescindir de que el confesante se reservó el derecho de fiscalizar la instalación de comercio de venta de zapatos mediante la aprobación del proyecto; que no es lícito dividir la confesión del señor Sanglas, como hace el fallo impugnado; dicha confesión se refiere a unos mismos hechos; arrendó para instalar una zapatería y autorizó el altillo, muy cierto, pero ello lo hizo imponiendo una condición «sine qua non», que fue aceptada por el arrendatario y estipulada en el contrato de arriendo, esto es, aprobar previamente el proyecto para ejercer con ello su derecho dominical, reservado contractualmente, de fiscalizar e intervenir en la construcción; que el Juzgado se atuvo sola y exclusivamente a la afirmada realidad de haberse alcanzado la finalidad estética de la instalación (considerando tercero) y prescinde y da de lado a la posición segunda (dividiendo con ello la confesión contra el confesante) y pasa por alto el incumplimiento por parte del arrendatario de la condición «sine qua non» de ejecutar las obras con la aprobación de los proyectos y planos por parte del propietario; se agarra a una parte de la confesión para contradecir lo que textualmente muestran los documentos auténticos; es decir, que los planos de las obras ejecutadas no fueron firmados por

el propietario, y que el fallo de la Audiencia no sólo ratifica la infracción del artículo 1.233 del Código Civil, aceptando el considerando del Juzgado, sino que también por su parte reitera la infracción, ateniéndose a la posición tercera y desdénando la sexta; si el señor Sanglas no ha entrado en la tienda desde que la ocuparon los nuevos arrendatarios, cabe preguntar cómo se puede decir que la construcción del altillo tal como ha sido realizada ha sido autorizada por el confesante porque prescinde de la posición cuarta, donde el señor Sanglas negó haber autorizado la obra de decoración complementaria de la construcción del altillo, y si es que puede, ateniéndose a las reglas de la sana crítica afirmar ningún juzgador que tal autorización del altillo comparte la autorización de las obras de decoración, cuando expresamente esto lo niega el confesante.

Cuarto. Amparado en la causa tercera del artículo 136 de la Ley, por infracción, en concepto de aplicación indebida del artículo 1.281 párrafo segundo, del Código Civil y 1.282 del mismo Código, y desarrollando este motivo se sostiene: que si la norma aplicable «in thesis» ha sido estudiada en el motivo primero, y si en el segundo y tercero se ha expuesto la realidad fáctica cuya apreciación «in hypothesis» es ineludible en virtud de la fuerza probante que muestran los documentos y las peritaciones obrantes en autos, sin que sea lícito dividir la confesión contra su autor en hechos de íntima conexión, se comprueba que esos hechos al ser subsumidos en la norma, llevan al Juez a que a un error de inferencia, incidiendo en la acusada infracción del segundo párrafo del artículo 1.281 del Código, que aunque el fallo no lo invoca expresa y literalmente, sin embargo, lo aplica; que el segundo considerando de la Audiencia encierra una contradicción «in terminis» con el segundo considerando del Juzgado, por cuanto éste afirma erróneamente que los pliegos, que consignan las obras ejecutadas han sido autorizados por el propietario, y aquél reconoce que lo afirmado a este respecto por el Juzgado no es verdad; como la oposición de los subcontrarios es manifiesta, la Audiencia busca una salida dialéctica y estima encontrarla en la posición tercera de la confesión del actor y en el final del hecho séptimo (no sexto, como equivocadamente dice el fallo) de la demanda donde afirmó el actor que las obras del altillo y escaleras fueron las únicas autorizadas conforme a la condición cuarta del contrato; mas ello no es ninguna salida lógica a la contrariedad real planteada entre ambos considerandos, porque al buscar la Sala sentenciadora el apoyo de la condición cuarta del contrato, está infringiendo los términos claros de la misma, y como semejante infracción es harto notoria, el sentenciador quiere y busca cohonestar su afirmación diciendo que «en vista de la falta de documentos que preconstituía tal autorización no puede inferirse su inexistencia»; que no se debe, en recta hermenéutica, inferir que si en una cláusula se estipula una autorización para ejecutar obras y la validez de ella se condiciona y subordina al cumplimiento de unos requisitos de fondo y de forma, se puede en Derecho prescindir de tales requisitos, parificando así la autorización pura con la autorización condicionada; que eso que la Audiencia llama documento que preconstituye la autorización, o sea, los planos del proyecto de las obras que van a realizarse, es precisamente el punto clave de la condición cuarta del contrato, que no cabe dar por cumplida sólo afirmando (como hace la Audiencia) que «en recta hermenéutica no puede tener más valor los documentos que las manifestaciones y reconocimientos de las partes sobre hechos propios ante la presencia judicial y con citación de la contraria», que como esa doctrina hermenéutica no podría tener otro apoyo que los artículos 1.281, párra-

fo segundo, y 1.282, habrá de tener necesariamente cuenta con la realidad fáctica de la falta de aprobación de los planos que la Audiencia misma reconoce y con que la confesión no puede dividirse contra el confesante, y finalmente con la contradicción interna en que a los vistas incurrir la Audiencia invocando la condición cuarta del contrato, para luego dar por cumplida la formalidad de la aprobación y por sucedida y efectuada la fiscalización por parte del propietario, cuando toda la actuación del señor Sanglas, antes y durante el pleito, muestra su desconformidad con el desconocimiento y conculcación de su reservada facultad aprobatoria y fiscalizadora por parte de los arrendatarios; y que, además, y de rechazo, se infringen por violación, entre otras normas, la del párrafo primero del artículo 1.281 y la doctrina legal de que la interpretación sólo es necesario cuando para resolver dudas y ambigüedades no bastan los términos claros y precisos del documento que se trata de explicar (sentencia de 7 de enero y 15 de abril de 1956, citándose también, acerca de semejante guisa de infracción de precepto legal por concepto de violación, a don Manuel de la Plaza, en la página 217 de su obra «La Casación Civil»).

Quinto. Amparado en la causa cuarta del artículo 136 de la Ley; y se sostiene: Que en el considerando primero de la Audiencia el fallo impugnado estima consentidas todas las obras que como «no autorizadas» se denuncian en el hecho cuarto de la demanda; en este y sucesivos motivos se va a poner de relieve el contraste entre las afirmaciones de hecho del fallo con lo textualmente mostrado y manifiesto en los documentos auténticos y peritaciones obrantes en autos; examinándose en este motivo las obras de tabiquería ejecutadas en la planta de sótanos, número segundo del hecho cuarto de la demanda; que la prueba pericial demostró la existencia de tres piezas, cuartos, cámaras o habitaciones, que antes no existían y que fueron construidos por el arrendatario en la planta de sótanos (hácese referencia a las contestaciones dadas por los peritos a la pregunta sexta de la actora); estas obras no fueron consentidas por el propietario, ni supo de su realización hasta que el Ayuntamiento le pidió su parecer acerca de si las consentía a efectos de legalizarlas administrativamente; el propietario se opuso a dicho acto administrativo y el Ayuntamiento impuso una sanción pecuniaria al arrendatario, sobreseyendo después el expediente municipal precisamente en atención a la circunstancia de haberse planteado entre tanto este pleito; ello no obstante el Juzgado apreció la existencia del consentimiento dando en abono de su opinión unas razones que obligaron a la superioridad a rechazar expresamente el quinto considerando de la sentencia de primera instancia; que contrastada con el documento auténtico del acta de inspección y denuncia del Celador municipal de Obras (folio 315), no puede tenerse en pie dicho considerando, resultando que a base de la carta que invoca no puede acusarse al demandante de ofuscación, precisamente: que el actor siempre ha mantenido que no medió su consentimiento para levantar los tres departamentos sotánicos, y así lo ratificó al absolver posiciones (la quinta), y la Audiencia, en el primer considerando no habla siquiera de tabiques ni de cuartos o departamentos; sin embargo, no hay duda de que se refiere a tales obras, pues que son las que pericialmente han sido allí comprobadas como únicas construidas, diciendo: «por lo que respecta a las pequeñas reformas efectuadas en los sótanos como resultado de las constantes quejas del dueño nacidas de la incomodidad por el funcionamiento en los sótanos de un grupo eléctrico, la Subdelegación de Medina e Inspección Municipal de Sanidad del Distrito de la Universidad adoptó la medida de levantar un tabique que

lo aislara (folios 38 y 39), y como segunda protección la entidad arrendataria trasladó las puertas de madera y cristal de la planta baja al sótano»; mas esta apreciación de la prueba es inexacta; en el folio 38 está la carta del señor Sanglas quejándose de las vibraciones y pidiendo se remediaran los ruidos, y cumpliéndose así entonces la condición décima del contrato; y respecto del documento del folio 39 (reproducido en el 414) hay que reparar en que esa segunda medida sanitaria de levantar un tabique de mampuestos, aislador del motor Diesel, tenía que ser cumplimentada en plazo de un mes, y reparase también que cuando Sanidad dispone y ordena tales medidas existen ya dos hechos enteramente comprobados, de indiscutible autenticidad puesto que son inherentes a dicha orden sanitaria:

a) No hay entonces ningún cuarto ocupado por el Diesel o grupo eléctrico; si lo hubiera habido, cabe preguntar para qué era el construido; Sanidad no hubiera dispuesto el levantamiento de un tabique aislante si el motor no hubiera estado al aire libre dentro del gran salón de la planta de sótanos; y

b) Ya existía y estaban construidos los cuartos-vestuarios, pues la medida quinta manda que se les dé ventilación; luego, siendo ello innegable, habría que concluir que el levantamiento de los tabiques y construcción de los departamentos o cuartos nunca podrían ser cumplimiento, ejecución y obediencia prestada a la orden que imperó la Sanidad; que al anterior argumento se dirá, acaso, que ello es sentar una presunción y que no valen presunciones contra la apreciación de los hechos contenida en el fallo del Juez «a quo»; pero hágase confrontación y cotejo de fechas se trata de documentos oficiales que tienen el rango de documentos públicos y solemnes, incardinados en el número tercero de las siete categorías que sienta el artículo 596 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y han venido al pleito con citación contraria, y por consiguiente, «se tendrán por legítimos y eficaces sin necesidad del cotejo» (artículo 597, regla primera, de la Ley procesal civil); por tanto, el artículo 1.218 del Código Civil se impone y nadie podría discutir la fecha de ambos documentos, tanto el obrante al folio 414 como el que obra al folio 315; ambos son, emanan y radican en dependencias oficiales del Ayuntamiento de Barcelona; la Audiencia afirma que la orden de la Inspección Municipal de Sanidad imperó la ejecución de los tabiques; la fecha de dicha orden de la Inspección Municipal de Sanidad es de 7 de diciembre de 1954; los documentos obrantes en autos, acta de inspección y denuncia del Celador municipal de Obras acreditan que los tabiques estaban ya levantados en el día en que allí compareció el funcionario municipal, en la fecha de dichas actas, el 14 de mayo de 1954; por tanto, la orden sanitaria no pudo imperar unas obras que ya estaban ejecutadas, y que demuestra la medida sanitaria quinta de dicha Orden, y que, en resumen, los tabiques del sótano, los tres departamentos, fueron allí construidos sin consentimiento del propietario.

Sexto. Amparado en la causa cuarta del artículo 136 de la Ley; se examina en este motivo la apreciación de la prueba que el fallo hace tocante a la obra de cobertura del patio, que es la obra denunciada como incontestada en el número primero del hecho cuarto de la demanda, y se expone: que la realización de dicha obra quedaba comprobada por los dictámenes periciales (preguntas tercera, cuarta y quinta de la actora), con la entidad y efectos de que ha menguado la ventilación del sótano, y esta realidad es además corroborada por el Inspector municipal de Sanidad, cuando (al folio 414) impuso la medida sanitaria cuarta, como consecuencia de la mengua de ventilación consiguiente al cerrarse uno de los dos patios que la planta del sótano antes tenía; que la sentencia del Juzgado guardó si-

lencio en el punto de si la obra de cubrimiento del patio fue consentida o no lo fue por el propietario; pero el considerando primero de la Audiencia empieza con la aseveración de que «el patio cubierto a que se refiere el número primero del hecho cuarto de la demanda, aparece aprobado por el propietario, según resulta del plano obrante al folio 36»; que dicho plano se extendió, autorizó, aprobó y firmó solamente para construir la escalera del servicio, el subgrupo primero del segundo grupo de obras que al principio se deja establecido; en el otro plano al folio 35 se puede ver en rojo el acceso «superior» y el «acceso inferior» de la referida escalera; y la instancia del folio 34 muestra que dicho plano nunca tuvo otra finalidad; resulta, pues, comprobado con documento acreado por el arrendatario y presentado al Ayuntamiento a los efectos del necesario «enterado» (que efectivamente consta al dorso del mismo), que los planos o croquis en que se apoya la Audiencia sólo se hicieron para la construcción de la escalera de servicio; por consiguiente, aunque en tinta añada el señor Fonseti una nota que reza: «este patio está cubierto», siempre resultará:

a) Que el plano se aprobó solamente para la obra de la escalera, que por ello se indica en rojo, por ser obra nueva.

b) Que la acción puesta en tinta azul no consta la fecha en que se hizo, y si hubiera sido estampada al confeccionarse el plano lo hubiera sido en tinta china.

c) Que la aprobación era del proyecto de obras que iban a ejecutarse; y

d) Que el hecho de que el patio estuviera entonces cubierto no entraña aprobación de obras ya ejecutadas con anterioridad y sin conocimiento de la propiedad; que este plano de los folios 35 y 36 obraba en poder del interesado por tratarse de obras menores y tener categoría de meros «croquis» que no se archivan en el Ayuntamiento; por ello el demandado aportó a la contestación un ejemplar con la «adición» de Fonseti, como documento número tres, y fecha 30 de mayo de 1956, en que presentó la contestación; el otro ejemplar lo aportó al Ayuntamiento después del 7 de julio de 1957, según la copia calco hecha por el perito señor Candoya, obrante al folio 303; según el mismo perito, el plano que obra al folio 36 y cuyo duplicado él lo ha calcado en el Ayuntamiento, ofrece la particularidad de que está firmado por Hosta, pero en él no se indica obra nueva cuya ejecución se solicita; ello significa que el Administrador firmó un ejemplar que indicaba en rojo la obra nueva de la escalera de servicio y el otro ejemplar lo firmó tal como lo ha visto el perito, en blanco, sin indicar ninguna obra nueva; ahora bien, la adición de Fonseti en tinta azul, figura en ambos ejemplares, y consta en comparecencia al folio 389 que es manuscrito de Fonseti; contra la afirmación de la Audiencia hay por tanto que decir que si la cobertura del patio hubiera sido consentida necesariamente tal obra nueva estaría indicada en rojo; por consiguiente, la adición en tinta azul no prueba nada y la apreciación de la Audiencia no puede prevalecer porque los tres peritos estuvieron concordes cuando comparecieron ante la presencia judicial y las preguntó el actor si la obra nueva se indica en los planos con color rojo y la obra vieja que se derriba con color amarillo, dejando, en color gris o bien en negro la obra no efectuada, contestando los tres peritos que así es en efecto.

Séptimo. Amparado en la causa cuarta del artículo 136 de la Ley, y se manifiesta: que se va a tratar en el mismo de las obras denunciadas en el número tercero del hecho cuarto de la demanda, como consistentes en cerrar con un tabique las ventanas de la planta de altillo, reduciéndose la ventilación, la iluminación y alterando la composición estética de la fachada y aspecto general del edificio visto desde el interior de la manzana; que la realidad de las obras, la existencia del

hecho de que fueron efectuadas por el arrendatario demandado, queda establecido y comprobado por la prueba pericial; que las respuestas de los tres peritos al contestar los extremos décimo, undécimo y duodécimo de la parte actora, resulta que están concordes:

a) En las tres aberturas apaisadas tenían todas una misma amplitud, de dos metros cuarenta y cinco centímetros por un metro.

b) En que se han ejecutado obras de tabicación adosada a la parte interior del local para colocar los cerros de las ventanas allí existentes por dentro de la reja de defensa.

c) Que dichas obras han reducido dos de las antiguas ventanas a una amplitud concreta de sesenta y ocho centímetros por un metro, lo que representa casi exactamente la cuarta parte de la amplitud inicial.

d) En que la abertura que subsiste sin alterar, con ventana, tela metálica y reja, es practicable sólo en su mitad central.

e) En la que la variación estética no es apreciable, y

f) En que la reducción de anchura afecta principalmente a la iluminación; que la entidad de estas obras es recogida en el considerando segundo de la audiencia en estos términos: «las pequeñas modificaciones que sufrieran y que estriban en que las tres grandes aberturas apaisadas que antes existían, dos de ellas han quedado reducidas en el sentido de su amplitud a menos de una cuarta parte de la que antiguamente tenían, fueron también autorizadas por el propietario al ser consecuencia de su aprobación para la realización del altillo, según expresa el plano obrante al folio 33 en relación con la prueba de confesión del actor y de la también dada para la cobertura del patio»; que la anterior apreciación carece de base por cuanto se demostró en los motivos anteriores; el plano del folio 33 no fue aprobado por el propietario, señor Sanglas, sino por don Fulgencio Durany; luego malamente puede ser consecuencia de dicha imaginaria aprobación del plano la supuesta aprobación de las obras ventaniles; respecto a la confesión del actor no es menester reiterar lo que en su sitio ya quedó expuesto, pero recuérdese que el confesante negó la posición cuarta de que con tal autorización del altillo autorizó asimismo toda la obra de decoración complementaria del referido altillo, y respecto a la aprobación dada a la cobertura del patio no se ve en buena lógica que tendrá que ver el aptio del sótano con las ventanas de la terraza de la planta baja; aparte de que la cobertura del patio no fue nunca consentida, como se demostró en el motivo sexto, y que esto no es querer poner la apreciación subjetiva del recurrente en lugar y sustitución de la aprobación que se formó la Sala, sino valerse del viejo refán jurídico de «callen barbas y hablen cartas, y las cartas estas son el folio 36 (que invoca la Audiencia, apócrifo como ella misma reconoce en el considerando segundo) y el folio 32, memoria descriptiva firmada por el señor Ponseti, y en la que incluye todas las obras ejecutadas en el local de autos; en el último párrafo de dicha «memoria» se enumeran minuciosamente y exactamente todas las obras que habrán de realizarse en concepto de «obras secundarias de acabado»; en las que forzosamente habían de figurar las de tabicación de dos ventanales y en donde no se habla de ellas; no hubo pues consentimiento del propietario verdadero.

Octavo. Amparado en la causa cuarta del artículo 136 de la Ley; se toca en este motivo las obras nuevas denunciadas como inconsistentes en la segunda parte del número segundo del hecho cuarto de la demanda, y se expone: que respecto de dichas obras, el segundo considerando de la Audiencia dice que «los llamados impropriadamente tabiques de la parte baja que expresa el número segundo del mismo hecho cuarto, realmente eran puertas de

madera y cristal que fueron retiradas y colocadas en el sótano; que estudiando la opinión de los peritos se comprueba lo siguiente: unanimidad de los tres dictámenes:

a) Existencia actual de los tabiques que forman compartimientos abiertos.

b) Que el pavimento no ha cambiado.

c) El pavimento presenta signos aparentes.

d) Los planos utilizan la línea de trazos, que no es la de tabiquería, según remacha el perito tercero; y

e) Que antes debieron existir unos elementos amovibles que muestran los taquillos de fijación de madera (opinión del señor Pastor), un corredor o pasillo de cuartos con puertas practicables (del señor Cendoya); unas divisiones o mamparas (del señor Azúa); único punto concreto en que discrepan los peritos es si son obra nueva los tabiques existentes actualmente; los señores Azúa y Pastor callan, y con su silencio dejaron de cumplir su oficio; pero el señor Cendoya respondió que los tabiques parece deben ser nuevos; que atendiendo a las reglas de la sana crítica habría que discurrir de este modo: todos los peritos afirman que la obra antigua que había en la planta baja, consta en los planos con líneas de trazos; la tabiquería nunca se indica en los planos con línea de trazos; luego la obra antigua no consistía en tabiques; es así que ahora hay tabiques, ergo dichos tabiques son obra nueva, y el anterior silogismo expone dialécticamente las mismas razones técnicas con que el señor Cendoya satisfizo ante el Juzgado la pregunta de la parte demandada; que cabe preguntar con qué fundamento legal y lógico asevera el considerando primero de la Audiencia que no existen los tabiques; porque los peritos los han visto; que antes no fueron tabiques, conformes de toda conformidad; realmente eran puertas de madera y cristal, que fueron retiradas y colocadas en el sótano; pase en buena hora que las «mamparas», los «elementos amovibles», sean puertas de madera y cristal; aunque no se sabe de dónde sale eso de que al retirarias las pusieron y colocaron en el sótano; puede desde luego imaginarse que si existieron y ahora no existen algo harían con tales puertas; pero el fallo nada dice de los tabiques; lo único que afirma es que aquello que antes existía y que se expresa en la demanda como anterior y preexistente a lo actual, son impropriadamente llamados tabiques; en conclusión, el fallo nada dice, ni admite ni rechaza la existencia del factum de haberse construido unos tabiques; pero esa facticidad ha quedado probada auténticamente; los tabiques existen y ocupan el sitio que antes ocupaban las «mamparas», los «elementos amovibles» eso que llaman «puertas»; el perito señor Cendoya salió por los fueros de la lógica y de su estudio y observación técnica; callen sus colezas calla el fallo; pero la razón se impone; las obras son nuevas y no han sido consentidas por el señor Sanglas, y al guardar silencio, el fallo comete error manifiesto en la apreciación de la prueba y este error se comprueba estudiando la prueba pericial.

Noveno. Al amparo de la causa tercera del artículo 136 de la Ley por infracción, en concepto de interpretación errónea de la causa quinta del artículo 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946 (correspondiente al artículo 114 causa séptima, de la Ley vigente) y doctrina jurisprudencial respectivamente, y se sostiene que las obras cuya realidad fáctica ha quedado demostrada en los correspondientes y anteriores motivos, modifican la configuración del local, y el fallo que se impugna, a pesar de la claridad del derecho aplicable, dice que en las obras en cuestión no se modifica la configuración del local; seguidamente se examinan en el motivo las razones en que se apoya la declaración del fallo, así como ampliamente los dictámenes periciales emitidos, citándose finalmente la

doctrina contenida en las sentencias de 30 de enero, 17 y 28 de noviembre de 1955.

Décimo. Amparado en la causa tercera del artículo 136 de la Ley, por infracción, en concepto de interpretación errónea del artículo noveno de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 13 de abril de 1956, y se expone: que a instancia de la parte arrendataria los peritos tasaron las obras ejecutadas por ella en el local arrendado en la cantidad aproximada de un millón de pesetas; ahora bien, cuando se firmó el contrato nunca se habló de una cantidad tan fuerte; el señor Sanglas no quiere enriquecerse a costa de nadie ni especular a costa de la Sociedad; es un Ingeniero Industrial y esos arrendamientos, «supuestas» víctimas, son unos comerciantes, unos mercaderes, cuyo ejercicio habitual y profesado es el lucro y la conquista de la ganancia; la parte demandada ha cuidado de poner de relieve que el alquiler estipulado fué 3.333 pesetas con 33 céntimos mensuales, cuando el anterior inquilino del local pagaba 4.777 pesetas; ello representa un aumento mensual de 3.556 pesetas con 33 céntimos, fuerte aumento ciertamente, pero en términos muy relativos, pues resulta que el alquiler estipulado es sencillamente ridículo e inícuo; el señor Sanglas, los propietarios/urbanos de España no son creadores ni productores ni causantes del nivel de precios, de la infracción ni del desbarajuste dinerario, sino las víctimas; el local de autos era una tienda de lujo de venta de tejidos; se traspasó por un millón y medio de pesetas, «confesado y oficial»; el señor Sanglas percibe su participación en el traspaso, consistente en 150.000 pesetas, y a trueque de no lograr una mayor participación y de que el adquirente por traspaso no contrajera la obligación de destinar el local, durante el tiempo mínimo legal, al negocio de la misma clase al que venía ejerciendo el arrendatario traspasante, se ofreció al propietario el aumento de renta fabuloso de 3.556 pesetas con 33 céntimos; las obras de adaptación habrían de ser estrictamente las habladas; esto es, sustituir la madera por el hormigón, en el altillo y sus escaleras, y esas obras y complementarios en la planta baja (del sótano nunca se habló), se calculaban que nunca pasarían de la mitad de una renta anual del local; la verdad de este aserto se tiene en el folio 32, documento en el que el señor Ponseti, Arquitecto que dirigió las obras y fué autor del proyecto, dice que se prevé un presupuesto de albañilería de pesetas 40.000, y cabe, finalmente, preguntar quién abusa de su derecho, si el propietario, burlado en sus facultades dominicales de aprobar y firmar los proyectos y fiscalizar las obras o el arrendatario que con un presupuesto de 40.000 pesetas emplea un millón a espaldas del propietario y vulnerando lo que libremente estipuló en su contrato de arriendo.

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 Manuel Ruiz Gómez:

CONSIDERANDO que afirmada en la sentencia recurrida la prestación del consentimiento del arrendador a la ejecución de las obras por el arrendatario, sin determinación en la Ley de la forma en que el consentimiento haya de prestarse, falta la circunstancia negativa exigida en el artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos para que la ejecución de obras constituya causa de resolución del contrato de arrendamiento:

CONSIDERANDO que el incumplimiento por el arrendatario del pacto por el que se prohibía en el contrato la ejecución de obras, sin cumplir determinados requisitos no puede producir acción de resolución para pedir la del contrato por una causa no prevenida en la Ley:

**CONSIDERANDO** que para que el error en la apreciación de la prueba sea causa del recurso de injusticia notoria, según el artículo 136 de la Ley citada, es preciso que sea «manifiesto»; esto es, claro, evidente y acreditado por la documental o pericial que obre en los autos:

**CONSIDERANDO** que el denunciado como causa del recurso, se trata de acreditar mediante estudiados y no convincentes razonamientos, y presunciones deducidas no solamente de documentos y dictámenes de peritos, sino también de interpretaciones parciales de los mismos y de la «confesión»:

**CONSIDERANDO** que sin acreditar debidamente los errores denunciados y sin demostrar la realidad de las infracciones alegadas como causas del recurso, resulta este improcedente por todas ellas:

**FALLAMOS** que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto por don Martín Sanglas Camps contra la sentencia que en 17 de noviembre de 1958 dictó la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas y a la pérdida del depósito constituido, al que se dará la aplicación prevenida en la Ley; y libérese 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 fué la anterior sentencia por el Excmo. Sr. don Manuel Ruiz Gómez, 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 veinte de septiembre de mil novecientos sesenta y uno.—Rafael G. Besada.—Rubricado.

En la villa de Madrid a 26 de septiembre de 1961, en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Cuenca y ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Albacete, por doña Herminia Pardo Zurilla con don Vicente Pagé de Julián, industriales y vecinos de Cuenca, sobre resolución de contrato de arrendamiento; autos pendientes hoy ante esta Sala en virtud de recurso por injusticia notoria interpuesto por el demandado señor Pagé, representado por el Procurador don José de Murga y Rodríguez, con la dirección del Letrado don Juan Muñoz Campos y habiendo comparecido, como recurrida, la demandante señora Pardo, y en su nombre y representación el Procurador don José Granados Weil, bajo la dirección del Letrado don Diego Salas Pombo:

**RESULTANDO** que mediante escrito de fecha 10 de septiembre de 1956 presentado en el Juzgado de Primera Instancia de Cuenca, el Procurador don Francisco Melero Royo, de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Cuenca, en nombre y representación de la asociada a la misma doña Herminia Pardo Zurilla, formuló, contra don Vicente Pagé de Julián, demanda que basó sustancialmente en los siguientes hechos:

Primero. Que la actora era propietaria de la finca sita en la ciudad de Cuenca, en el Camino del Molino de la Noguera, número 4, en el paraje denominado «Encina de la Casa y Huerta de Santa Ana, de una extensión superficial de dos mil setecientos veintidós metros cuadrados; linda: por el Norte, en una extensión lineal de treinta y siete metros, con el Camino del Molino de la Noguera; por el Este, en línea de sesenta y ocho metros

cinquenta centímetros, con tierra de Natalio Polo; por el Sur, en línea de treinta y ocho metros, con era de Natalio Nohales, y por el Oeste, en línea de setenta y seis metros con setenta centímetros, con terrenos de la Testamentaria de don Lucas Aguirre. Sobre ella hay un grupo de tres porchados con una superficie de doscientos ochenta y uno con ochenta metros cuadrados.

Segundo. Que en la mencionada finca, y como se había hecho constar en su descripción, existía un grupo de tres porchados, que estaban arrendados, el número uno a la Jefatura Provincial del Servicio Nacional del Trigo, que tenía en él establecidos sus almacenes; el número dos a «Alsina Auto Transportes, S. A.», que tenía en él un depósito de materiales de transporte, y en el número tres al demandado en virtud de contrato de arrendamiento—documento número cuatro—suscrito con fecha 2 de enero de 1954, teniendo instalada en él una fábrica de jabón y abonando seis mil pesetas de renta anual.

Tercero. Que la demandante, en su deseo de contribuir a resolver en Cuenca el problema de la vivienda, iba a construir en la mencionada finca un grupo de setenta y dos viviendas y tres locales de negocio, teniendo ya terminados los oportunos proyectos de los mismos y habiéndose acogido para ello a los beneficios de exenciones tributarias, materiales y préstamos concedidos por el Decreto-ley de 19 de noviembre de 1948, teniendo ya aprobado el oportuno expediente en la Junta Nacional del Pazo y concedido el título de Calificación Provisional de Beneficiable—documento número cinco—, siendo necesario para proceder a la construcción de estas viviendas primeramente derribar los porches arrendados.

Cuarto. Que, para ganar tiempo, la actora hizo gestiones amistosas con los arrendatarios de los porches, recibiendo toda clase de facilidades por parte de los ocupantes de los números uno y dos, si bien por tratarse de un Organismo Oficial y de una Sociedad Anónima manifestaron sería conveniente se les hicieran los oportunos requerimientos de manera oficial; mas el demandado quiso beneficiarse con lo que él consideraba prisa por parte de la señora Pardo y exigió el abono de las siguientes indemnizaciones: doscientas cincuenta mil pesetas si volvía de nuevo con la fábrica a las nuevas construcciones que se hicieran y trescientas mil pesetas con renuncia de su derecho a volver; pretensiones que la actora desistió.

Quinto. Que ante esa situación la señora Pardo, con fecha 21 de febrero de 1955 y representada por su Administrador legal don Vicente Pardo Zurilla, inició en el Gobierno Civil de Cuenca el expediente administrativo a que aludía el artículo 102 de la entonces vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, en solicitud del oportuno permiso gubernativo para proceder a la demolición de los expresados porches, adquiriendo solemnemente el compromiso de construir en la totalidad de la parcela las setenta y dos viviendas y tres locales de negocio.

Sexto. Que una vez contraído el compromiso solemne de derribo de los porches y de la edificación de las viviendas y locales de negocio citados, y ante la actitud comprensiva de los dos arrendatarios de los porches números uno y dos, y la absurda del demandado, don Vicente Pardo Zurilla dirigió a los tres arrendatarios un requerimiento por conducto notarial y fecha 24 de febrero de 1955, en el que, de conformidad con lo que disponía el apartado b) del artículo 102 de la entonces en vigor Ley de Arrendamientos Urbanos, les notificó su propósito de derribar, así como también la iniciación del expediente gubernativo, requiriéndoles para que manifestaran si deseaban volver al inmueble una vez reedificado, en cuyo caso se procedería a la firma del documento a que

alude el artículo 104 de la Ley, o si su propósito era de no volver, en cuyo caso se les indemnizaría en la cuantía reglamentaria; y en la diligencia de contestación, el demandado no aceptó el requerimiento e insistió en su ofrecimiento de trasladarse a otro lugar, esta vez bajo las condiciones de que los gastos de desmontaje y nueva instalación, así como los de acondicionamiento del nuevo local fuesen sufragados por el propietario, que se le indemnizase con treinta mil pesetas por las pérdidas durante los días que estuviese paralizada la industria, que la Jefatura de Industria aprobase las condiciones del nuevo local, que la renta siguiese siendo la misma que pagaba ahora y que, además, el propietario se comprometiera notarialmente a sufragar los gastos que supusiera la vuelta al edificio reconstruido.

Séptimo. Que en el expediente gubernativo, determinados organismos informaron en sentido favorable a la petición y al proyecto de la actora.

Octavo. Que el Gobernador Civil de la Provincia, después de la adecuada tramitación del expediente gubernativo y previo el informe favorable emitido por la Abogacía del Estado, con fecha 20 de junio de 1956, autorizó la demolición solicitada—documento número siete.

Noveno. Que con el decidido propósito de no ocasionar al demandado los perjuicios y gastos que llevaría consigo una reclamación judicial la señora Pardo le demandó a acto de conciliación, que se celebró en el Juzgado Municipal de Cuenca el 21 de julio de 1956, requiriéndole para que desalojara el mencionado porche y pudiera darse comienzo a las obras proyectadas y paralizadas por la actuación del demandado, manifestando el señor Pagé que no se marchaba porque el expediente gubernativo tenía defectos sustanciales que anulaban la autorización concedida, aunque estaba dispuesto a pasar por alto aquellos graves defectos si se abonaba una indemnización «a discutir», siéndole ofrecida por esta parte la indemnización reglamentaria que la ley señalaba para los locales de negocio, y no aceptándola el demandado, que insistió nuevamente en las peticiones que había formulado en las diligencias de contestación al requerimiento notarial; en derecho alegó lo que estimó pertinente; terminando por suplicar se dictara sentencia declarando haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento de local de negocio y subsiguiente desahucio del porche ocupado por el demandado, en la finca propiedad de la actora, sito en Camino de la Noguera, número 4, con expresa imposición de costas al demandado y con apercibimiento de que dejase libre y expedito el local de negocio que ocupaba dentro del plazo que el Juzgado le concediese en los plazos que señala el artículo 1.596 del Código Civil, bajo apercibimiento de lanzamiento si voluntariamente no desalojase el local en el plazo que se señalase. Se acompañaron a este escrito los documentos que se dejan indicados; del contrato de arrendamiento se hacen unas referencias, de conformidad con su contenido, en el escrito de contestación a la demanda que seguidamente se reseñará; según aparece del documento número 5, la demandante, por instancia de 25 de noviembre de 1954, solicitó los beneficios de exenciones tributarias, materiales y préstamos para la construcción de un grupo de setenta y dos viviendas en la calle de Noguera y otras en Cuenca; y, finalmente, el documento número 7—folio 14—reza así: «Vista la instancia de fecha 15 de marzo del pasado año—1955—suscrita por usted en nombre y representación de su hermana doña Herminia Pardo Zurilla, solicitando de este Gobierno Civil autorización para proceder al derribo de unos porches existentes en una finca de su propiedad, sita en esta capital, en el paraje denominado «Encina de la casa y Huerta de Santa

Ana., donde pretende construir un grupo de setenta y dos viviendas ... en virtud de las facultades que me están conferidas en el artículo 115 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 31 de diciembre de 1946, he acordado concederle la autorización solicitada para llevar a efecto el derribo proyectado, sin perjuicio de las demás obligaciones que la referida Ley impone en sus artículos 103 y siguientes ...»:

**RESULTANDO** que admitida la demanda a trámite para la sustanciación por las reglas establecidas para los incidentes de conformidad con lo preceptuado en la Ley de Arrendamientos Urbanos, se confirió traslado de aquella, con emplazamiento, al demandado; y el Procurador don Francisco Matasanz Sánchez compareció en representación de don Vicente Pagé de Julián, en 24 de octubre de 1956 presentó escrito de contestación, consignando en lo esencial bajo el capítulo de hechos, después de mostrar su conformidad con el primero de la demanda; que en la finca que en dicho hecho se describe es posible que existieran, entre otros edificios, tres porches y que uno estuviese ocupado por «Alsina Graells» y otros por el Servicio Nacional del Trigo, aunque éste, según creía el demandado, ocupaba varios edificios sin relación alguna entre sí; pero se falta a la verdad cuando se dice en el hecho segundo que el demandado tenía instalada su industria en un porche y que abonaba por él 6.000 pesetas; esto suponía un desconocimiento absoluto, no solo de lo que es un porche, sino del contrato de arrendamiento que la propia demandante acompañaba a la demanda y en el que se dice, en el reverso, como título, «arrendamiento del local del piso bajo de la finca urbana», añadiéndose en la condición primera: «El local objeto del presente contrato consta de una nave y la cámara de la parte superior correspondiente a las mismas dimensiones de esta citada nave, y además un porchado o cochera que comunica interiormente con la citada nave de la expresada finca»; como se probaba con un croquis que se acompañaba, firmado por el Arquitecto, de los dos edificios arrendados, el principal y donde está situada la fábrica, es la nave, que forma parte de un edificio normal, siendo el porche solo la entrada a la fábrica; su pureza, ahora tampoco el llamado porche era tal, como se demostraba por certificado expedido por Arquitecto que también se acompañaba, pero es posible que en otros tiempos lo fuera y que más tarde fuera cerrado uno de sus lados abiertos y esto podía hacer que lo llamasen así en el contrato; pero lo que no ofrecía duda es que el otro edificio donde estaba instalada la fábrica no era porche, ni lo había sido nunca; por lo que se refiere a la renta, el total abonado por el edificio y lo llamado en el contrato porchado, era efectivamente de 6.000 pesetas, pero bastaba examinar el croquis y ver sus mediciones para comprobar que la parte del edificio arrendado por el demandado tiene una superficie superior a ochocientos metros cuadrados (contando también, como es natural, la cámara), mientras que el porchado no llega a cincuenta y ocho metros cuadrados, y parecía demasiado aventurado señalar para el porchado la renta abonada por la totalidad; y más temerario resultaba pretender hacer correr a los ochocientos metros cuadrados de edificio arrendado, la suerte pedida y concedida para los cincuenta y ocho del pequeño porchado; que el contrato de arrendamiento se celebró el 2 de enero de 1954 y previo al mismo fué la adquisición por el demandado, en traspaso, del negocio ya instalado, en cuyo traspaso (local e industrial) invirtió 143.207,70 pesetas, a las que había que sumar los demás gastos que el traspaso de un negocio lleva consigo; la mayor parte de los útiles que componían la industria, y desde luego los

más valiosos, estaban constituidos por obra de fábrica que sería preciso destruir, anulando su valor, para desmontar las calderas; y la instancia solicitando beneficios para construir fué presentada por la demandante el 25 de noviembre de 1954—documento número 5 de la demanda—, es decir, once meses después de celebrado el contrato de arrendamiento, siendo indudable que, por tanto, el propósito de edificar naciera mucho antes en la mente de la actora; de prosperar el intento de la demandante, resultaría que, a plena conciencia, se había ocasionado al demandado un perjuicio que se podía valorar en 30 ó 40.000 pesetas, entregándole como indemnización 6.000 pesetas; que el demandado no pretendió aprovecharse de la situación exigiendo cantidades disparatadas y la única propuesta que formuló fué la que se hizo ante Notario al contestar el requerimiento; que aceptaba que la demandante solicitó permiso el 15 de marzo de 1955 del Gobierno Civil para el derribo de tres porches; y el compromiso no fué adquirido por la demandante hasta que el 20 de junio de 1956 fué aceptado por la primera autoridad gubernativa—documento número 7 de la demanda—; que la actitud de los otros dos arrendatarios, Alsina Granells y Servicio Nacional del Trigo, era fácil de comprender; la primera estaba construyendo unas instalaciones modernísimas en la avenida de los Reyes Católicos y el segundo un almacén en la carretera a Alcázar, iniciado antes de la comunicación, por lo que ni uno ni otro habían dado facilidades extraordinarias, pues se marcharían cuando terminasen las instalaciones que estaban construyendo o habían construido; y que es cierto que el Gobernador Civil aceptó el compromiso el 20 de junio de 1956 y autorizó la demolición de tres porches, pero únicamente de tres porches, uno ocupado por el demandado, sin que esta autorización pudiera ser ampliada a otro edificio; adujo fundamentos de derecho y terminó por suplicar se dictara sentencia por la que:

Primero. Se declarase la no procedencia de la acción ejercitada, por no haber cumplido la demandante los requisitos exigidos por el apartado b) del artículo 102 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946, interpretado por el párrafo segundo del artículo 78 de la actual, al no haber esperado, para la notificación al arrendatario, la autorización concedida por el Gobernador Civil y no haber realizado aquella con la antelación de un año a contar desde la autorización, absolviendo en consecuencia al demandado de todos los pedimentos de la demanda; y

Segundo. Si no se apreciara la alegación anterior, se declarase la no procedencia de la acción ejercitada por lo que se refiere a la nave o cámara arrendadas, por no referirse a ellas la autorización concedida, absolviendo al demandado de la demanda en cuanto se refiere a dichas nave y cámara y declarando la procedencia de la demanda en lo que afecta a la parte arrendada que en contrato se denomina «y además un porchado o cochera», por ser esta edificación la única a la que se refiere la autorización concedida, y señalando como plazo de desalojo de este porchado el de cuatro meses ampliado por dos meses más, ampliación que desde ahora se interesaba, amparado en el artículo 143 de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos:

**RESULTANDO** que recibido el pleito a prueba, se practicaron, a instancia de la parte actora, las de confesión judicial y documental, y por la parte demandada la testifical; habiendo venido al ramo de la demandante los siguientes documentos procedentes del Gobierno Civil de Cuenca:

a) Oficio—folio 59—en el que se participa que en 21 de febrero de 1955 don Vicente Pardo Zurilla se dirigió a este Gobierno Civil en nombre y representación de su hermana doña Herminia Par-

do Zurilla, formulando solicitud en instancia cuya copia se adjunta, Solicitados los oportunos informes ... este Gobierno Civil, con fecha 20 de junio de 1956, dictó la resolución de la cual también se adjunta copia.

b) Copia de dicha resolución—folio 60—la que original se acompañó como documento número 7 de la demanda; y

c) Copia de la aludida instancia—folio 61—, que dice así: «Don Vicente Pardo Zurilla ... en nombre y representación de su hermana doña Herminia Pardo Zurilla, de la que es su administrador legal en virtud de escritura de mandato autorizada por el Notario de esta capital don Eduardo Serrano y Piñena, con fecha 15 de junio de 1938, ante V. E. comparece y como mejor proceda tiene el honor de exponer: Que su poderdante doña Herminia Pardo Zurilla es propietaria de la finca sita en esta capital, en el paraje denominado de «Encina de la Casa y Huerta de Santa Ana», de extensión dos mil setecientos veintidós con cincuenta metros cuadrados; linda: por el Norte, en una extensión lineal de treinta y siete metros, con el camino del Molino de la Noguera; por el Este, en línea de setenta y ocho con cincuenta metros, con tierra de Natalio Polo; por el Sur, en línea de treinta y ocho metros, con era de Natalio Nohales, y con el Oeste, con líneas de setenta y seis con setenta metros, con terrenos de la testamentaria de don Lucas Aguirre; sobre ella hay un grupo de tres porchados con una superficie de doscientos ochenta y con ochenta metros cuadrados; está gravada con una servidumbre de paso para el servicio de las eras contiguas de don Natalio Nohales, don Agapito Morales y don Natalio Polo ...; está inscrita al libro ...». En la expresada finca, y como se ha hecho constar en su descripción, existe un grupo de tres porchados con una superficie construida de doscientos ochenta y uno con ochenta metros cuadrados, los cuales están arrendados uno a la Jefatura Provincial del Servicio Nacional del Trigo... otro a don Vicente Pagé de Julián, que tiene instalada en él una fábrica de jabón con contrato de arrendamiento suscrito con fecha 2 de enero de 1954, y el tercero a la «Sociedad Anónima Alsina Auto Transportes ...». Que es deseo de mi administrador contribuir a resolver en Cuenca el grave problema de la vivienda, y a tal efecto en la citada finca va a construir setenta y dos viviendas, habiéndose acogido a los beneficios de exenciones tributarias, materiales y préstamos ... por lo que de acuerdo con lo que establece el artículo 102 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, notifica solemnemente a V. E. el compromiso que adquiere de edificar de modo que la nueva finca reúna indiscutiblemente las condiciones exigidas en el apartado a) del artículo 102 de la expresada Ley de Arrendamientos Urbanos. Hago constar a tal fin: Primero. Que el terreno sobre el que se va a construir las setenta y dos viviendas tiene una superficie de dos mil setecientos veintidós con cincuenta metros cuadrados, y que linda: al Norte, camino del Molino de la Noguera; al Este, tierra de Natalio Polo; al Sur, era de Natalio Nohales, y al Oeste, terrenos de la testamentaria de don Lucas Aguirre. Segundo. Que la nueva edificación constará de setenta y dos viviendas ... así como de los locales de negocio o tiendas que se autoricen en los bajos, con un mínimo de los tres arrendados. Tercero. Que acompañamos al presente escrito copia de la comunicación recibida de la Junta Nacional del Pardo, de fecha 20 de diciembre, en la que comunicaban a mi poderdante haber aprobado su petición, y, en su consecuencia, autorizarle a interesar la calificación provisional de bonificable, dentro del plazo de tres meses. Cuarto. Que asimismo ofrecemos a V. E. acompañar, si fuera preciso, planos de la planta baja y planta de pisos del edi-

ficio a construir... Por todo lo expuesto, suplico a V. E. que teniendo por presentado el presente escrito, y habida consideración a cuanto en él se deja expuesto, y primordialmente al compromiso que solemnemente contraigo de construir estas setenta y dos viviendas de modo que reúna las condiciones exigidas en el apartado a) del artículo 102 de la Ley de Arrendamientos Urbanos... y por todo ello se sirva concederme la pertinente autorización para la demolición de los porches existentes en la finca propiedad de mi representada, de conformidad con lo que establece el artículo 115 de la propia Ley... En Cuenca a 21 de febrero de 1955... Al dorso de la indicada instancia se dice: Presenta escritura de mandato otorgada por doña Herminia Pardo Zurilla a favor de don Vicente Pardo Zurilla en 16 de junio de 1938. Autorizada por don Eduardo Serrano y Pifana, Abogado y Notario del Ilustre Colegio de Albacete, con residencia en Cuenca».

**RESULTANDO** que unidas a los autos las pruebas practicadas, celebrada vista pública a petición de la parte demandada, y luego de que en virtud de lo acordado para mejor proveer se llevó a cabo, sin intervención de las partes, una diligencia de reconocimiento judicial del local objeto de esta litis, el Juez Municipal de Cuenca, en funciones de Juez de Primera Instancia, con fecha 8 de febrero de 1957, dictó sentencia por lo que estimando totalmente la demanda, declaró resuelto el contrato de arrendamiento del local de negocio y subsiguiente desahucio del porche ocupado por el demandado en la finca propiedad del actor, sito en el Camino de la Noguera, número 4, apercibiéndole que si no lo desalojaba dentro del plazo legal sería lanzado a su costa, e imponiéndole todas las costas devengadas en esta instancia.

**RESULTANDO** que apelada dicha sentencia por la representación del señor Pagé y sustanciado el recurso por sus trámites legales, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Albacete, con fecha 6 de junio de 1957 dictó sentencia confirmando en todas sus partes a la del Juzgado, sin hacer especial imposición de las costas causadas en esta alzada a ninguna de las partes:

**RESULTANDO** que constituyendo depósito de 2.000 pesetas, el Procurador don José de Murga y Rodríguez, a nombre de don Vicente Pagé de Julián, ha interpuesto ante esta Sala, contra la sentencia de la Audiencia, recurso por injusticia notoria, estableciendo los siguientes motivos:

Primero. Al amparo de la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por entender el recurrente que el fallo de instancia, por interpretación errónea, incide en la infracción del artículo 102 de dicho Cuerpo legal y de la doctrina que dimana de las sentencias de 14 de junio de 1952 y 12 de abril de 1955; y en el desarrollo de este motivo se expone: que la adecuada interpretación del precitado artículo 102, en su apartado b), conduce a estimar que la notificación que el propietario debe hacer al locatario, sólo podrá tener los efectos queridos por el legislador cuando haya sido precedida en el tiempo por el compromiso solemne contraído ante el Gobernador civil; y así lo ponen de manifiesto las dos resoluciones de esta Sala invocadas como infringidas—y de las que el motivo se transcriben unos fragmentos—, aplicables a esta litis en cuanto los hechos que las motivaron mantienen absoluta identidad con los que se someten a la Sala, definitivamente a calificación jurídica; que pese a la claridad del texto legal y de la interpretación jurisprudencial, la sentencia recurrida interpreta ambos con error y da lugar a la demanda de la señora Pardo cuando en verdad la parte recurrida no ha observado tal prescripción legal; que la sentencia re-

currida, al aceptar los resultados de la apelada, mantiene sin modificación alguna estos hechos: a) Que en el mes de febrero de 1955, la propiedad hizo la notificación legal del arrendatario (folio 86 vuelto); y b) Que con fecha 15 de marzo del mismo año solicitó del Gobernador la autorización (folio 87); y que cabría argüir que tanto en la propia notificación notarial, como en los documentos que obran a los folios 59 y 61, se atribuye al escrito dirigido al Gobernador la fecha 21 de febrero de 1955; mas ello no es lícito en casación, toda vez que el juzgador de instancia, en uso de su soberana capacidad para conjugar la prueba practicada en autos, ha concretado en el resultando procedente en el orden procesal, que la fecha de la solicitud formulada por el actor al Gobernador civil es precisamente la que consta en el oficio que contiene su autorización, y no otra, la de 15 de marzo de 1956 (folios 14 y 60); para poder variar tal afirmación de hecho resultaría inexcusable un motivo de casación orientado en tal sentido, al amparo de la causa cuarta del artículo 136 de la Ley arrendaticia, y cuyas posibilidades de prosperar son ciertamente dudosas, en cuanto no aparece la evidencia del error que pudiera denunciarse, puesto que es bien explícita la resolución gubernativa que otorga al arrendatario la solicitada autorización; pero es lo cierto que no hay motivo de casación orientado a obtener de la Sala una modificación de tal hecho probado; de aquí que necesariamente haya que estarse a su contenido, y en base del cual cabe afirmar, sin temeridad—mas si se juzga la situación en que ha sido colocado el señor Pagé por la propia actora al otorgarle un contrato y participar en un precio de traspaso cuando ya había decisión de negar la prórroga en plazo inmediato—que la sentencia recurrida ha incidido en infracción de ley suficiente para declararse la procedencia de su casación; y no se critique el excesivo rigor formal de este recurso, pues, dícese, con Plaza, que el formalismo, junto con sus inconvenientes, presenta innegables ventajas y la forma es consustancial a la misma justicia; como decía Montesquieu, «las fatigas, gastos, demoras y hasta peligrosa de la justicia, son el precio que paga cada ciudadano por su libertad».

Segundo. Fundado en la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por cuanto la sentencia recurrida incide en infracción del artículo 102 de dicha Ley, por interpretación errónea; e intentando la demostración, se aduce: que partiendo de los dos hechos probados que se han concretado en el motivo anterior, resulta evidente el error del fallo de instancia al interpretar y aplicar el invocado artículo 102, puesto que la autorización gubernativa no se refiere en absoluto al local arrendado por el señor Pagé; y que la sentencia recurrida considera que aun cuando el Gobernador civil autoriza a derribar unos porches, hay que entender se refiere a cuanto se halla edificado en los solares propiedad de la parte actora; y apoya su conclusión en la descripción de la finca que ésta hace en la instancia dirigida al Gobernador civil y que lleva fecha 21 de febrero de 1955; mas en cuanto se considere con el debido detenimiento que dicha autoridad dió su superior autorización a la solicitud contenida en un escrito distinto al que obra al folio 61, hay que atribuir todo su significativo valor gramatical a la denominación de porches que en ella se contiene; cabe preguntar cómo habría de contener un texto tan equivoco la autorización gubernativa si efectivamente hubiera tenido presente la solicitud de 21 de febrero y que dijo al Gobernador la propiedad, en su escrito de 15 de marzo, que es el que, en definitiva, aquél resuelve; no es lógico ni natural que mantuviere los mismos tér-

minos que en el anterior, puesto que entonces carecería de objeto su firma y presentación; sin duda alguna, limitar la petición, en cuanto ampliarla resultaba materialmente imposible; de aquí que la autorización sólo se refiere a los porches nada más, esto es, tan sólo a las edificaciones que cita y no a otras, siquiera estén levantadas en la misma finca que aquéllas y si ello es así, la sentencia recurrida ha infringido el artículo invocado, que exige que la finca, cuyo derribo autoriza el Gobernador, sea precisamente la dada en arrendamiento; en el caso controvertido se aplica aquella autorización para resolver una situación arrendaticia sobre una finca cuya demolición real y concretamente no ha sido autorizada, pues que sólo fueron unas edificaciones provisionales contiguas, en parte arrendadas por el señor Pagé y en parte no.

Tercero. Apoyado en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, toda vez que la sentencia recurrida comete infracción, por interpretación errónea, del apartado a) del artículo 102 de la citada Ley; y para acreditar lo expuesto se manifiesta: que dicho precepto exige que la notificación del dueño del inmueble al Gobernador civil se haga de manera solemne, y este requisito sustancial para que tal notificación pueda tener la trascendencia civil, resolutoria de contrato, que se le atribuye, no ha sido observado en el presente caso, en cuanto ni la solicitud de 21 de febrero de 1955—que no sirvió para dar la autorización gubernativa la de 15 de marzo de 1955—a cuya pretensión corresponde la citada autorización—entrañan en sí misma solemnidad de ningún tipo; no pretende el recurrente mantener la tesis de que resultara precisa la intervención notarial para formular esta notificación ante el Gobernador civil, pero sí la de que si no se utiliza aquélla es inexcusable dotar de solemnidad a este compromiso, bien utilizando al fedatario público, bien compareciendo el propietario personalmente a ratificarse ante el mismo Gobernador o el Secretario general del Gobierno Civil; solemnidad que si es inexcusable en todo caso con el fin de evitar que pueda darse un fraude a la Ley por haberse soslayado de inicio las garantías más elementales, resulta mucho más precisa e inevitable su exigencia cuando la persona titular propietaria no comparece por sí misma y lo hace a través de un apoderado, cuyos poderes no se han contrastado en debida forma tanto para asegurar su existencia como para venir en conocimiento de su suficiencia en orden a comprometerse en un acto que no es de pura administración; cabría argumentar la exclusiva competencia gubernativa para otorgar o denegar la pretendida autorización; está mantenida por reiterada jurisprudencia; sin embargo, tal alegación resulta ociosa si se considera que en este motivo no se está haciendo referencia, en absoluto, a que esté bien o mal dada la autorización, sino que se alega el incumplimiento de un requisito de forma, cuya observancia inexcusable no viene dispuesta por la norma administrativa, sino por la Ley civil; la jurisprudencia de esta Sala ha cuidado, en reiteradas sentencias, diferenciar debidamente las materias que corresponden a la autoridad civil y aquellas otras que son de exclusiva competencia de la Administración de Justicia; ésta nunca podrá considerar si la autorización gubernativa está bien o mal dada, pero es inexcusable que los Tribunales examinen si se han cumplido o no los requisitos legales, puesto que dicha autorización no prejuzga la procedencia del desahucio (sentencias de 13 de junio de 1950, 22 de marzo de 1952, 30 de enero de 1953 y 13 de marzo de 1954) y el que se invoca en este motivo es un requisito legal, sustantivo para la consolidación del derecho del actor, al margen del expediente administrativo, y

cuyo incumplimiento evidente no se ha considerado por la sentencia recurrida:

**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 Baltasar Rull Villar:

**CONSIDERANDO** que el motivo primero del recurso trata de introducir una cuestión nueva, no alegada ni discutida anteriormente, relativa a la ineficacia de la notificación al demandado recurrente hecha por el arrendador de su propósito de demoler el inmueble y de su compromiso de edificar una nueva finca con el número de viviendas previsto por la Ley, por haberse hecho esta notificación antes de contraer formalmente ante el Gobernador civil el indicado compromiso, según ordenaba el artículo 102 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 1947, aplicable en lo sustantivo al caso de autos; cuestión extemporáneamente propuesta y por tanto inoperante, pero que además se apoya en los resultandos de la sentencia de primera instancia, que no tienen más finalidad que la descriptiva de la prueba practicada, olvidándose de que en los considerandos, en que se hace la valoración de los elementos de dicha prueba, se sientan premisas de hecho completamente diferentes, pues en el cuarto considerando se concreta que el escrito solicitud se presentó en el Gobierno civil el día 21 de febrero de 1955, y no el día 15 de marzo de dicho año como dice el recurrente, y olvidándose igualmente de que al fijar su posición dialéctica en la contestación a la demanda, en el párrafo tercero del segundo de sus fundamentos de derecho, acepta y reconoce explícitamente que la notificación al arrendatario la hizo el demandante después de la notificación del compromiso al Gobernador, añadiendo por su cuenta como argumento jurídico, entonces equivocado, que debería haber hecho la notificación a los arrendatarios después de que dicha autoridad hubiera aceptado el compromiso y concedido la autorización; razones por las cuales no puede estimarse este motivo del recurso:

**CONSIDERANDO** que tanto la sentencia de primer grado como la recurrida examinan y exponen con amplitud y detalle las razones por las cuales estiman acreditado que la autorización gubernativa de derribo alcanza a todas las construcciones que fueron objeto del contrato de arrendamiento cuya resolución se postula; y lo que se pretende por el recurrente en el segundo motivo del recurso, por la vía inadecuada de la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, es tratar de sustituir esta premisa de hecho por una mera hipótesis personal de que no hay identidad entre la finca objeto de la demanda y la que lo es de la citada autorización, sin fundamento objetivo alguno con que oponerla, al amparo de la causa cuarta, única que podría autorizarlo y que no invoca siquiera:

**CONSIDERANDO** que al exigir el artículo 102 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 1947, en su apartado a), que el arrendador notificase de manera solemne al Gobernador civil de la provincia el compromiso a que el mismo se refiere, no especificaba en qué había de consistir dicha solemnidad, por lo que equivalía, aquella exigencia, a que se exteriorizase formalmente para que fuera conocido por la autoridad gubernativa sin dejar lugar a dudas sobre los elementos personales y reales y la finalidad perseguida, solemnidad que, en definitiva, había de ser dicha autoridad quien la valorase para estimarla y no suficiente, razón por la cual, posiblemente, en la

nueva redacción del precepto homólogo de la Ley vigente, que es el artículo 78, se limita a indicar como aecuada la forma escrita, que es la normal de iniciar los expedientes administrativos; de donde resulta claro que ni en la actual ni en la anterior legislación se exigían los requisitos a que se refiere el recurrente, ni había tampoco obstáculo para que la petición se formulara por medio de mandatario, utilizable siempre que la Ley no imponga la actuación personalísima; y en su virtud tampoco puede estimarse el motivo tercero y último, que no se funda propiamente en el precepto legal invocado, sino en especulaciones subjetivas del recurrente:

**FALLAMOS** que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria, interpuesto por don Vicente Pagé de Julián, contra la sentencia que en 6 de junio de 1957 dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Albacete; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas, y a la 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.—Juan Serrada.—Francisco Arias.—Eduardo Ruiz.—Bernabé A. Pérez Jiménez.—Baltasar Rull (rubricados).

Publicación.—Leída y publicada fué la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Baltasar Rull Villar, 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 26 de septiembre de 1961.—Rafael G. Besada (rubricado).

## JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

### GUADALAJARA

Don Francisco Javier Ruiz-Ocaña y Remiro, Magistrado, Juez de Primera Instancia de esta ciudad y partido de Guadalajara.

Hago saber: Que en este Juzgado se sigue expediente a instancia del Procurador don José María Revuelta Barco, en nombre de don Dionisio Martín Sanz, Presidente de Migros-Guadalajara, S. A., sobre convocatoria a Junta general extraordinaria para disolución y liquidación de dicha Sociedad, en cuyo expediente se ha dictado la providencia que contiene los particulares siguientes:

«Providencia.—Juez, señor Ruiz-Ocaña, Guadalajara, veintiséis de octubre de mil novecientos sesenta y dos... y como se pide, se acuerda citar para la Junta general extraordinaria de Migros-Guadalajara, S. A., en segunda convocatoria, para el día dieciocho de diciembre próximo, a las once horas, en el domicilio de la misma en esta ciudad, calle de Ingeniero Mariño, 18, caso de no poderse llevar a efecto en la primera convocada para el día 16 del mismo mes, por providencia de 22 de los corrientes, y en su virtud librense nuevos exhortos y edictos para que tenga lugar la citación de los interesados... Lo manda y firma SS. doy fe.—Ruiz-Ocaña. Ante mí, M. Pérez.—Rubricados.»

Y para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», explíto el presente en Guadalajara a veintiséis de octubre de mil novecientos sesenta y dos.—El Juez, Francisco Javier Ruiz-Ocaña.—El Secretario, M. Pérez.—8.481.

### LA CORUNA

Don Emilio Celorio Sordo, Magistrado Juez accidental del Juzgado de Primera Instancia número dos de La Coruña.

Hago saber: Que en los autos de quiebra de la entidad mercantil Herrero Hermanos, S. A., de esta plaza, declarada a instancia de Banco Central, S. A., han sido nombrados síndicos de la misma don Antonio López Prado, don Miguel Ortiz Merelo y don Germán Fernández y Fernández, los cuales han aceptado sus cargos y tomado posesión de los mismos.

Se advierte que nadie haga pagos al quebrado, bajo pena de tenerlos por ilegítimos, debiendo hacerse a los síndicos, y se requiere a las personas que tengan en su poder alguna pertenencia de la Sociedad quebrada lo manifiesten o hagan entrega de las mismas a los referidos síndicos, bajo apercibimiento de ser considerados cómplices de la quiebra y demás perjuicios a que hubiere lugar en derecho.

La Coruña, tres de octubre de mil novecientos sesenta y dos.—El Juez, Emilio Celorio.—El Secretario (ilegible).—1.413.

### LINARES

Don Jesús Brazales Bueno, accidentalmente Juez de Primera Instancia del partido de Linares.

Hago saber: Que en este Juzgado, y con el número 82 de 1961, se sigue procedimiento judicial sumario conforme al artículo 131 de la Ley Hipotecaria a instancia de don Juan López Andrés contra doña Carmen Alcaide Pérez, en el cual se sacan a primera y pública subasta la finca que se dirá, habiéndose señalado para el remate el día doce de diciembre próximo, a las doce horas, en la Sala Audiencia de este Juzgado, debiendo publicarse el presente con los veinte días de antelación:

«Casa sin número de gobierno situada en la calle Franco, de esta ciudad, que ocupa trescientos cincuenta y nueve metros cincuenta decímetros cuadrados, y linda: por la derecha de su entrada, con solar de don Benito Fernández Palomares; por la izquierda, con solar de don Juan Antonio Padilla Rull, y por la espalda, con patios de la casa de don Diego Sánchez Quesada. El descrito inmueble urbano se compone de planta baja, que en la actualidad es una sola nave, cubierta por el piso primero, y patio, piso primero, que también es hoy una sola nave cubierta por el piso segundo, y piso segundo integrado por tres viviendas, compuestas cada una de ellas de tres dormitorios, comedor, corredor de entrada, cocina, aseo y galería descubierta de acceso para los tres pisos. Inscrita en cuanto a la extensión de 218 metros 58 decímetros cuadrados, al tomo 312, libro 310, folio 205, finca número 12.796; inscripción segunda.»

Se hace constar que servirá de tipo para tomar parte en la subasta el fijado en la escritura de hipoteca, de 182.500 pesetas, no admitiéndose postura alguna inferior a dicho tipo; que para tomar parte deberán los licitadores consignar en la mesa del Juzgado o establecimiento destinado al efecto el diez por ciento de dicho tipo, exceptuándose el acaudalado demandante que podrá concurrir como postor sin consignar cantidad alguna; que los autos y la certificación del Registro de la Propiedad, a que se refiere la regla cuarta, están de manifiesto en esta Secretaría, y que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación, y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere,

al crédito del actor continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Dado en Linares a veintitrés de octubre de mil novecientos sesenta y dos.—El Juez, Jesús Brazales.—El Secretario (ilegible).—3.476.

#### MADRID

En este Juzgado de Primera Instancia número 4 de esta capital se siguen autos de procedimiento especial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, promovidos por don Santos Ibáñez López, representado por el Procurador señor Beneytez Pérez, contra don Isidro García Sánchez, sobre pago de un crédito hipotecario, en cuyo procedimiento y por providencia de esta fecha a instancia de la parte actora se acordó sacar a la venta en pública subasta por segunda vez, que se celebrará en la Sala Audiencia de este Juzgado el día veinte de diciembre próximo, a las doce y media de su mañana, de la finca hipotecada siguiente:

En Cercedilla.—Casa de dos plantas número cinco de la calle de la Fragua. El solar ocupa una superficie de 300 metros cuadrados, y linda: por su frente, calle de la Fragua; derecha, entrando, calleja de servicio; izquierda, entrando, casa número tres de la calle de la Fragua, propiedad de don Luis Rodríguez Rodríguez, y por el fondo, resto del terreno de donde se segregó el solar. La escritura de constitución de hipoteca fue inscrita en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo del Escorial, al tomo 649, libro 42 del Ayuntamiento de Cercedilla, folio 136, finca número 3.228, inscripción segunda.

Esta finca sale a subasta por el tipo de ciento setenta y dos mil quinientas pesetas.

Y se advierte a los licitadores que para tomar parte en la subasta deberán consignar previamente sobre la mesa del Juzgado o en la Caja General de Depósitos el diez por ciento del indicado tipo, sin cuyo requisito no serán admitidos; que no se admitirá postura alguna inferior a dichos tipos; que los autos y la certificación, a que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, están de manifiesto en la Secretaría del que refrenda; 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, y que dicho remate puede hacerse a caudal de ceder.

Y para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», expido el presente en Madrid a treinta y uno de octubre de mil novecientos sesenta y dos.—El Secretario, Isidro Domínguez.—Visto bueno, el Magistrado-Juez (ilegible).—5.679.

Don Luis Cabrero Botija, Juez de Primera Instancia número ocho de esta capital.

Por el presente y en virtud de lo acordado en los autos que por el procedimiento especial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria se tramitan ante el Juzgado de mi cargo a instancia del Procurador don Julio Padrón, en nombre del Banco Comercial Transatlántico, Sociedad Anónima, contra don Miguel y doña María de los Dolores Díaz Tena y Feito, como herederos de doña Gertrudis Tena Sicilia, representados ambos por su padre, don Miguel Díaz Tena para la efectividad de un crédito, se anuncia de nuevo la venta en pública

subasta, en concepto de primera y como reproducción de la anterior por no haber sido completado el precio ofrecido por el rematante, de la siguiente finca hipotecada con otras en garantía del aludido préstamo:

«Casa en Madrid, calle de San Bernardo, con vuelta a la Travesía de la Parada, marcada por la primera con el número 23 moderno, 8 antiguo, de la manzana 498, primer cuartel de los cuatro en que está dividido Madrid, Registro de la Propiedad de Occidente; tiene de línea dicha calle de San Bernardo veinticinco pies; por la Travesía de la Parada, setenta y nueve pies y tres cuartos, en cuyo final vuelve esta última en línea de veintiséis y un cuarto de pie y a su extremo vuelve la medianería, introduciéndose en el terreno en línea de veintitrés pies y tres cuartos; formando ángulo recto con este trozo continúa la medianería en línea de cincuenta y un pies; estas líneas forman una figura irregular compuesta de seis lados, que comprende dos mil seiscientos cuarenta y dos pies superficiales con inclusión de los gruesos de sus medianerías, y linda: por su frente, con la calle de San Bernardo, por donde tiene su entrada principal; por su derecha, entrando, con la Travesía de la Parada; por su izquierda, con casa de don Marcelino Martínez Alcubilla, y por el testero, con otra de don Manuel Bárbara.»

Para la celebración del remate, que tendrá lugar en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en la calle del General Castaños, número 1, planta baja, mano derecha, se ha señalado el día diecisiete de diciembre próximo, a las once de su mañana, fijándose como condiciones las siguientes:

1.ª Servirá de tipo para la subasta la cantidad de seiscientos mil pesetas con venidas por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

2.ª No se admitirán posturas inferiores al expresado tipo.

3.ª Para tomar parte en la subasta deberán los licitadores consignar previamente en la mesa del Juzgado o en el establecimiento público destinado al efecto el diez por ciento en efectivo de la cantidad señalada como tipo.

4.ª Podrá hacerse el remate a calidad de ceder a un tercero.

5.ª 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 la Secretaría del Juzgado, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la titulación y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes—si los hubiere—al crédito del Banco ejecutante continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta sin destinarse a su extinción el precio de remate y subrogándose en la responsabilidad de los mismos.

Y para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», se expide el presente en Madrid a treinta de octubre de mil novecientos sesenta y dos.—El Juez de Primera Instancia, Luis Cabrero Botija.—El Secretario, Acisclo Torrecilla Peza.—5.678.

#### MATARO

En virtud de lo dispuesto por el señor Juez de Primera Instancia de este Partido en providencia de hoy, dictada en los autos del procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria que en este Juzgado se siguen a instancia de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Mataró», con domicilio social en ésta, contra doña Dolores Miret Sumalla, mayor de edad, viuda, sin profesión y vecina de Barcelona se saca a primera y pública subasta, por un término de veinte días, la siguiente finca:

«Finca rústica que se compone de dos mansos denominados «Pungol» y «Casa Miret de San Jaimes»; radica en los términos de San Antonio de Vilamajor y San Pedro de Vilamajor compuesta de una casa que es la del «Manso Pungol», señalada de número nueve, hoy diez, que consta de bajos, un piso y desván y con todas las dependencias de una casa de labranza y de otra casa que es la del Manso Miret de San Jaime, de la que no consta su número, compuesta de planta baja y desván, con sus corrales, cuadras y demás dependencias propias de una casa de labranza, cuya total finca tiene una superficie de cuarenta y seis hectáreas sesenta y cinco áreas cuarenta y cuatro centiáreas y cincuenta milímetros, de las cuales cuarenta y cinco hectáreas nueve áreas treinta y siete centiáreas y cincuenta milímetros corresponden al término municipal de San Antonio de Vilamajor y una hectárea cincuenta y seis áreas siete centiáreas al de San Pedro de Vilamajor; lindante: por Oriente, parte con un camino vecinal, parte con bosque de Abel Blanchart, parte con Francisco Puiggagut, parte con tierras de Francisco Barnils, parte con el torrente de Can Font, parte con tierras del Manso Ribalta y parte con un camino vecinal, hoy con dichos caminos y torrente y con finca de don José María Agustí Marfá; por Mediodía, parte con Teresa Cañellas, mediante un camino, y parte con otro camino vecinal, parte con el bosque de Abel Blanchart, parte con un torrente, parte con Francisco Barnils, con Agustín Riera, con Bartolomé Alguet y con los hermanos Enrique y Arturo Benet, hoy con don José María Agustí Marfá, mediante camino vecinal de San Antonio de Vilamajor a Cardedeu; a Poniente, con Arturo y Enrique Benet, con Domingo Bojet, con N. N., con Bartolomé Alguet, con Agustín Riera, hoy con Isidro Puig Gagut, hermanos Alemany Sastre y Joaquín Arqué Masfern, y por Norte, con Juan Caballé, el Manso Feu, Abel Blanchart, Jaime Barnils, parte con tierras de Casa Ambrós, parte con Francisco Puig Gagut y parte con don Carlos de Fortuny, hoy con don José María Agustí Marfá.

Se halla inscrita esta finca en el Registro de la Propiedad de Granollers, en los tomos 360 y 345 del archivo, libros 9 de San Antonio de Vilamajor y 6 de San Pedro de Vilamajor, folios 156 y 247, fincos números 699 y 636, inscripciones primeras.

El acto del remate tendrá lugar en la sala audiencia de este Juzgado de Primera Instancia de Mataró el día cuatro de diciembre próximo y hora de las doce de su mañana, bajo las siguientes condiciones:

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

2.ª Servirá de tipo para la subasta el pactado en la escritura de constitución de hipoteca, o sea el de un millón seiscientos cincuenta mil pesetas, no admitiéndose postura alguna que sea inferior a dicho tipo.

3.ª La entidad demandante podrá concurrir como postora a todas las subastas sin necesidad de consignar cantidad alguna para tomar parte en la licitación, viniendo obligados todos los demás postores sin excepción a consignar en la mesa de este Juzgado o en el establecimiento público destinado al efecto el

diez por ciento de dicho tipo, sin cuyo requisito no serán admitidos; y  
4.ª Que el remate podrá hacerse en calidad de ceder a tercero.

Dado en Mataró a diecisiete de octubre de mil novecientos sesenta y dos.—El Juez de Primera Instancia, Luis María Díaz.—El Secretario judicial, Miguel Serrano.—8.442.

### REQUISITORIAS

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

#### Juzgados Civiles

**GARCIA ROBAINA**, Agustín; de veinticuatro años de edad, hijo de Agustín y de Catalina, natural de Las Palmas, soltero, limpiabotas, domiciliado últimamente en Nogal, de Las Palmas, hoy ausente en ignorado paradero; procesado por el

delito de contra la salud pública en sumario 792 de 1961; comparecerá en el término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 2 de Las Palmas de Gran Canaria para constituirse en prisión.—(3.759).

**BENITO GALVANY**, Ramón; soltero, de veintisiete años de edad, natural de Villena, hijo de Ramón y de Remedios, vecino de Villena, domiciliado en la calle Tercera, manzana 90, en la actualidad en ignorado paradero, de profesión ambulante; procesado por hurto en sumario número 91 de 1962; comparecerá en el término de diez días ante el Juzgado de Instrucción de Liria (Valencia) para constituirse en prisión.—(3.760).

**BASTIDA RINCON**, Julián; de veintiséis años de edad, hijo de Manuel y de Eladia, natural y vecino de Madrid, domiciliado en la calle de La Coruña, 2.º piso bajo, soltero, albañil, cuyo actual paradero se desconoce; procesado por apropiación indebida en sumario número 77 de 1962; comparecerá en el término de cinco días ante el Juzgado de Instrucción número 5 de Madrid para constituirse en prisión.—(3.761).

**ARROYO CIPRIAN**, José Luis; hijo de Luis y Francisco, de treinta y cinco años de edad, natural de San Sebastián y vecino de Madrid, domiciliado últimamente en Legazpi, número 1, entresuelo derecha, soltero, agente artístico, cuyo actual pa-

radero se desconoce; procesado por estafa en sumario 247 de 1954; comparecerá en el término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 5 de Madrid para constituirse en prisión.—(3.762).

**PEREZ CONDE**, Antonio; de veintiocho años de edad, hijo de Antonio y de Carmen, natural y vecino de Madrid, domiciliado últimamente en Mesena, 13ª, fábrica de luz, casado, electricista, cuyo actual paradero se desconoce; procesado por hurto en sumario 27 de 1959; comparecerá en el término de diez días ante el Juzgado de Instrucción número 5 de Madrid a constituirse en prisión.—(3.763).

#### ANULACIONES

##### Juzgados Militares

La Caja de Recluta número 28 de Valencia del Cid deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en expediente número 21 de 1962, Antonio Hernández Alcahut.—(734.)

El Juzgado de Instrucción del Tercio Duque de Alba II de La Legión en Ceuta deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en causa número 1.138 de 1962, Domingo Soria Maxi.—(3.729.)

El Juzgado Militar de la Plaza de Ciudad Real deja sin efecto la requisitoria referente al procesado en causa 402 de 1959, Fernando de Quero Torres.—(3.783.)

## V. Anuncios

### MINISTERIO DE HACIENDA

#### Delegaciones Provinciales

##### ALICANTE

Habiéndose extraviado el resguardo-talonario expedido por esta sucursal en 22 de febrero de 1935 con los números 54 de entrada y 10.209 de registro, correspondiente a un depósito necesario sin interés de cinco mil pesetas, constituido por don Ricardo Orti Martí, Secretario del Juzgado de Instrucción de Callosa de Ensarriá (Alicante), a disposición de dicho Juzgado, se previene a la persona en cuyo poder se halle que lo presente en esta Caja sucursal, en la inteligencia de que están tomadas las precauciones oportunas para que no se entregue el referido depósito sino a su legítimo dueño, quedando dicho resguardo sin valor ni efecto transcurridos que sean dos meses desde la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial del Estado» y en el de esta provincia, sin haberlo presentado, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de 19 de noviembre de 1929.

Alicante, 28 de julio de 1962.—El Delegado de Hacienda, Fernando Muñoz Migallón.—5.491.

#### Tribunal de Cuentas

Don Gabriel Alonso Utrilla, Censor Letrado de Término del Tribunal de Cuentas, Delegado Instructor del expediente administrativo-judicial de alcance y reintegro número 3.892.

Hago saber: Que por esta mi Delegación, sita en el Tribunal de Cuentas—calle de Fuencarral, número 81—, se instruye expediente administrativo-judicial de alcance y reintegro contra Francisco Casas Carreño, Contratista que fué de la conducción del correo en la provincia de Granada, y a efectos de ejecutar la

sentencia contra él dictada por resolución de la excelentísima Sala segunda del Tribunal de Cuentas, fecha nueve de julio de mil novecientos sesenta y dos, se ha acordado aplicar el importe de un depósito en metálico necesario por pesetas 599, constituido en la Delegación de Hacienda, de Almería el día doce de febrero de mil novecientos veintiséis, con el número 33.992 de entrada y 21.828 de registro, por don Isidro Casas Sabio, padre del responsable, para garantizar su gestión como contratista de la conducción del correo y posteriormente por fallecimiento de éste la de su hijo y heredero el mencionado Francisco Casas Carreño.

Y habiendo sufrido extravío el resguardo acreditativo del mencionado depósito lo hago público a los efectos del artículo 42 del Reglamento de la Caja General de Depósitos, aprobado por Real Decreto de 19 de noviembre de 1929.

Madrid, 7 de noviembre de 1962.—El Delegado-Instructor, Gabriel Alonso Utrilla.—5.740.

### MINISTERIO DE INDUSTRIA

#### Distritos Mineros

##### HUELVA

El Ingeniero Jefe de este Distrito hace saber:

Que por «Nora Iberia, S. A.» se proyecta la instalación de una planta de ácido sulfúrico de 1.000 toneladas por día, complementada con una instalación de recuperación y aglomeración de cenizas de piritas de 500 toneladas diarias.

Ubicación: Puerto de Huelva o sus inmediaciones.

Primeras materias a emplear: Mineral de pirita (nacional).

Capital a invertir: 260 millones de pe-

setas, de procedencia nacional y extranjero.

Lo que se hace público a fin de que aquellas personas que se consideren perjudicadas o tengan que hacer alguna alegación en relación con esta instalación que se proyecta, presenten sus escritos, fundamentados, en las oficinas de esta Jefatura de Minas, dentro del plazo de diez días, contados a partir de la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial del Estado» y «Boletín Oficial de la Provincia de Huelva».

Huelva, 5 de noviembre de 1962.—El Ingeniero Jefe, J. L. Jordana.—448.

### MINISTERIO DE COMERCIO

#### Dirección General de Política Arancelaria

##### MADRID

##### Admisiones temporales

Peticionario: Envases Metálicos Broquetas y Fernández, S. L., de Calahorra (Logroño).

Mercancía a importar: Hojalata en planchas en blanco.

Mercancía a exportar: Conservas vegetales, conservas de pescado, conservas cárnicas, aceitunas rellenas, aceitunas enteras y conservas mixtas.

Mercancías y desperdicios: Cinco por ciento.

Fundamentos: Obtener envases a precios competitivos, disminuyendo los costes industriales para poder ampliar nuestros clientes su mercado exterior al reducir sus precios de venta.

Contra esta petición podrán formularse alegaciones en el plazo de diez días hábiles a partir de la fecha de publicación de este anuncio.

Madrid, 27 de octubre de 1962.—El Director general.—5.622.