

II. Sentencias del Tribunal Supremo

1.º JURISPRUDENCIA CIVIL

Por JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA y
JOSÉ QUESADA SEGURA

I. REGISTRO DE LA PROPIEDAD

ACCION REIVINDICATORIA: REQUISITOS. PRUEBA DEL DOMINIO E IDENTIDAD DE LA FINCA. PRESUNCION DEL ARTICULO 38 DE LA LEY HIPOTECARIA. USUCAPION SECUNDUM TABULAS: NO ES TABULAR, PUES SE REQUIERE LA POSESION EFECTIVA E IMPLICA UNA PRESUNCION DE POSESION IURIS TANTUM. CERTIFICACION REGISTRAL EN CASACION: NO ES DOCUMENTO AUTENTICO RESPECTO A SU CONTENIDO, SINO RESPECTO AL HECHO DE LA INSCRIPCION (SENTENCIA DE 28 DE ENERO DE 1978).

Hechos.—Don Julián T. Escribano formula demanda contra el Excelentísimo Ayuntamiento de Andújar y otras personas, alegando que dicho Ayuntamiento había ocupado una parte de la finca del actor, en la que había edificado unas construcciones, cediendo una caseta y unas viviendas a los otros demandados y reservándose el resto de lo edificado, sin título alguno al efecto, por lo que suplica se dicte sentencia declarando que la finca objeto de litigio es propiedad del actor, conforme al eficaz título inscrito que ostenta, o en su defecto, por haberla poseído de buena fe y justo título durante el tiempo necesario para la usucapión; que se condene a los demandados a que reconozcan dicha declaración y dejen la porción de finca ocupada a la libre y entera disposición del actor; que se declare que las edificaciones realizadas en la porción de finca reivindicada son propiedad del actor, sin indemnización a los demandados como detentadores de mala fe.

Contestada la demanda con oposición y seguidos los demás trámites, el Juez de Primera Instancia de Andújar estima en lo fundamental la demanda, salvo que no aprecia mala fe en la accesión inmobiliaria efectuada por parte del Ayuntamiento.

Interpuesto recurso de apelación por el Ayuntamiento de Andújar, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Granada dictó sentencia

estimando el recurso, revocando la sentencia apelada y absolviendo de la demanda a los demandados.

Doctrina de la sentencia.—Interpuesto recurso de casación por infracción de ley por el actor, el Tribunal Supremo, siendo ponente el Magistrado don José Antonio Seijas Martínez, declara no haber lugar al recurso por lo siguiente:

«Considerando que el motivo primero del recurso, amparado en el número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, denuncia la existencia de error de hecho en la apreciación de la prueba, que, según afirma el recurrente, resulta de un documento auténtico, cual es la certificación del Registro de la Propiedad de Andújar, que acredita la vigencia sin contradicción alguna, a favor de aquél, de la inscripción tercera de la finca número 8.395, lo que pone de manifiesto la equivocación evidente del juzgador, motivo éste que ha de rechazarse dado que dicha certificación, a efectos de casación, no puede calificarse como documento auténtico, pues las certificaciones expedidas por los Registradores de la Propiedad sólo hacen fe con referencia al hecho de la inscripción, pero no con respecto al contenido de las manifestaciones hechas en los documentos que las originan (sentencias del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 1947, 4 de diciembre de 1953 y 26 de octubre de 1961), y, además, la mencionada certificación fue examinada e interpretada por la Sala sentenciadora de instancia, atribuyéndole el valor que a los efectos decisorios de la litis podía tener, como de manera expresa así se dice en el segundo de los considerandos de la sentencia impugnada, al expresar 'se examinan y comparan los títulos aportados a las actuaciones y conjunto de certificaciones del Registro de la Propiedad también unidas al procedimiento', de lo que claramente se advierte que los términos de dicha certificación no han sido desconocidos por aquélla, sino que, por el contrario, partiendo de ellos y en unión de las demás pruebas, que en su conjunto han sido apreciadas, ha fijado su trascendencia en el orden jurídico, al declarar que dicha finca y la inscrita con el número 1.474 son la misma.»

«Considerando que el segundo de los motivos del recurso, que, como todos los demás restantes, tiene su apoyo en el número primero del anteriormente mencionado artículo 1.692 de la Ley Procesal Civil, acusa la infracción, por interpretación errónea, del párrafo segundo del artículo 348 del Código Civil y de la doctrina legal concordante que las sentencias del Tribunal Supremo que cita contienen, por estimar que la resolución recurrida confunde los requisitos que la reiterada jurisprudencia tiene establecidos como necesarios para la viabilidad de la acción reivindicatoria—justo título de dominio, identificación de la cosa que se trata de reivindicar y su posesión por el demandado—al interpretar la determinación de cabida y linderos como exigencia del título cuando tal determinación tiene su integración en el requisito de la identificación, mas la circunstancia de que la Sala sentenciadora de instancia afirme que la escritura pública de compraventa que, aportada por el actor, en base de la acción ejercitada reúna, en principio, los requisitos legales para ser considerada como título suficiente, no autoriza para sostener, como sostiene el recurrente, que, a los efectos de la reivindicación que ejercita, aparezca justificada la concurrencia del primero y más esencial de los requisitos anteriormente aludidos, y que la jurisprudencia exige para la viabilidad

de la acción que el párrafo segundo del artículo 348 del Código Civil otorga al propietario de una cosa para recuperarla de quien indebidamente la posee, pues lo único que tal afirmación supone, como aclarado aparece a continuación de la misma, es que tal escritura, por su inscripción registral y la protección que toda inscripción concede al titular de la misma, y teniendo en cuenta que la finca propiedad del recurrente se halla amparada registralmente por una doble inscripción, al declarar la resolución impugnada que la finca número 8.395, que es la adquirida por éste en 7 de marzo de 1958, es la misma que la 1.474, cuyo comprador de ésta, en lugar de reanudar su tracto registral, la configuró como nueva finca, invirtiendo sus linderos, y la inscribió como nueva finca, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y dado que ésta tiene una extensión superficial, según la inscripción del Registro, que excede de la primera en doscientos cuarenta metros, que es lo que constituye únicamente el objeto de la reivindicación, lo que el demandante había de probar, a los efectos de acreditar la concurrencia del primero de los requisitos—justo título de dominio—, es que esa extensión territorial que reclama, y en la que se encuentran las edificaciones de los demandados, se halla comprendida dentro de los linderos de la finca que comprende su título, circunstancia ésta necesaria para justificar su condición de propietario, sin duda alguna que pueda ponerla en tela de juicio, y de todo punto necesaria dada la pretensión deducida en orden a privar de su posesión a quienes actualmente la ostentan, pues ha de estimarse improcedente la reivindicación de inmuebles cuando se desconoce si éstos se hallan o no incluidos en el título en que la acción se funda.»

«Considerando que a la vista de lo anteriormente expuesto, es evidente que al declarar la sentencia objeto del recurso que no aparece probada la inclusión del terreno reivindicado en el título que sirve de base a la acción ejercitada, por no aparecer concretado el lindero del frente de la finca, que el demandante, hoy recurrente, fija en una línea imaginaria no coincidente con la del límite de nivel, que era el que tenía la finca 1.474, y que según los demandados es el que corresponde a la 8.395 que el título comprende, pues se adelanta por el terreno en el que están sitas diversas edificaciones, sin determinar la línea donde su pretendida propiedad termina, es indudable que, contrariamente a lo que el recurrente arguye en este motivo del recurso, no ha existido confusión alguna por parte del Tribunal de instancia, pues la concreción y determinación de si el terreno que se reclama está o no comprendido en el título, para lo que es necesario fijar la extensión, cabida y linderos de la finca, afecta y hace referencia al requisito del justo título de dominio, cuya existencia, como primer requisito, ha de probar quien pretende reivindicar un bien inmueble, más aún cuando se estimase, como el recurrente afirma, que esa determinación afecta al requisito de la identidad, tampoco resultaría infringido, por la errónea interpretación que a la Sala sentenciadora se atribuye, el párrafo segundo del citado artículo 348, pues la viabilidad de la acción que en él se concede precisa necesariamente la concurrencia de los tres requisitos anteriormente mencionados, y si quien la ejercita no determina cuál sea en su realidad física el terreno o porción de éste que trata de reivindicar, y que el mismo se halla comprendido en el título en que pretende amparar su derecho, es indudable que no ha cumplido con las exigencias que el ejercicio de la acción requiere, sea esta falta de

prueba y determinación atinente al título o a la identidad, pues la falta de uno solo de los requisitos exigidos basta para denegar la pretensión reivindicativa, y siendo ésta una cuestión de hecho, cuya apreciación corresponde al juzgador de instancia, sólo combatible por la vía del número 7.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al no haberlo hecho así ha quedado incólume la declaración que la sentencia recurrida hace en orden a no haberse justificado que el terreno que se pretende reivindicar se halle comprendido en la escritura de compraventa, documento básico de la acción ejercitada, lo que obliga a desestimar este motivo del recurso.»

«Considerando que, como motivos tercero y cuarto, cuyo examen conjunto procede, se aduce—en el primero de ellos—infracción por violación, por inaplicación de los artículos primero, párrafo tercero, inciso primero, y 38, y en el segundo, infracción, por igual concepto, del artículo 34, todos ellos de la Ley Hipotecaria, así como de la doctrina legal que los interpreta, motivos ambos que han de rechazarse por cuanto la aplicación de tales preceptos legales al caso enjuiciado en la litis que ha dado origen al presente recurso resulta absolutamente improcedente, habida cuenta de que la inscripción registral del título de dominio presentado por el actor como base de su demanda, no ha sido atacada, ni tampoco ha sido negada la efectividad presuntiva que de los artículos primero y 38 de la referida ley deriva en orden al dominio de los inmuebles inscritos en favor del titular de la inscripción, pues la sentencia impugnada no contradice esa presunción, sino que se limita a declarar la no justificación, que al demandante incumbía, de que el título que originó la inscripción, dada la indeterminación de uno de los linderos de la finca, comprenda los trescientos cuarenta metros que reclama, sin que igualmente se haya dado el supuesto—anulación del derecho del vendedor de la finca inscrita—que el artículo 34 de la misma ley requiere para su aplicación.»

«Considerando que igual suerte desestimatoria ha de merecer el quinto de los motivos, en el que se alega infracción, a causa de violación por inaplicación, de los artículos 35 de la Ley Hipotecaria y 1.957 del Código Civil, en relación con la doctrina legal interpretativa del párrafo segundo del artículo 348 de dicho Código, pues la prescripción adquisitiva del dominio, que como título para reivindicar también aduce el recurrente, tampoco aparece acreditado se haya producido, pues, como declara la jurisprudencia de esta Sala (sentencias de 11 de noviembre de 1969, 22 de junio de 1972 y 3 de octubre de 1974), en nuestro Derecho hipotecario no se admite de forma pura la usucapión *secundum tabulas*, fundada exclusivamente en la inmatriculación registral, por requerirse también la posesión efectiva del derecho real que se trate de adquirir, sin que sea suficiente con la presunción derivada de la legitimidad registral, pues se trata de una presunción *juris tantum* susceptible de ser desvirtuada por prueba en contrario, y en el caso presente la sentencia impugnada declara de manera expresa que no se prueba, sino más bien lo contrario, que los titulares anteriores de la finca ocuparan el terreno que hoy se reivindica, pues ni siquiera puede decirse que llegara al mismo, no existiendo tampoco prueba adecuada y suficiente que justifique la posesión por el actor en época anterior a la del Ayuntamiento demandado, declaración que, como cuestión de hecho que es, hay que respetar al no haber sido contradicha por el adecuado cauce legal; y la desestimación de este motivo con-

duce necesariamente a la del sexto y último, en el que se acusa infracción por violación, motivada por su inaplicación, de la doctrina legal que contienen las sentencias que menciona, por estimar que al recurrente compete la acción publiciana que subsidiariamente ha ejercitado para que se le reconociese la posesión civil de la cuestionada finca frente a los demandados, poseedores sin título, pues no acreditado que aquél ni sus antecesores hayan tenido la posesión civil ni título con relación a la zona de terreno a que la acción afecta, no existe la base necesaria para el pronunciamiento que, con relación a este mejor derecho a poseer, solicita en su demanda.»

EFFECTOS DE LA ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO: NO AFECTA A LOS ACTOS ADQUISITIVOS DE FECHA ANTERIOR A LA MISMA, AUNQUE SE TRATE DE ACTOS NO INSCRITOS EN EL REGISTRO Y PENDIENTES DE RATIFICACION, HABIENDOSE PRODUCIDO ESTA TAMBIEN CON ANTERIORIDAD A LA ANOTACION. EL ARTICULO 34 DE LA LEY HIPOTECARIA NO SE APLICA A LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS DE EMBARGO (SENTENCIA DE 31 DE ENERO DE 1978).

Hechos.—La entidad «Iberhens, S. A.», interpuso demanda de tercería de dominio contra ejecutante y ejecutado en procedimiento ejecutivo que dio lugar al embargo de una finca rústica en el término de Alcalá de Guadaira, que la sociedad actora había adquirido por compra con anterioridad a la anotación preventiva de embargo. Suplica se dicte sentencia por la que se declare que «Iberhens, S. A.», es dueña en pleno dominio y con anterioridad al embargo de la finca rústica expresada, mandándose alzar y cancelar dicho embargo.

Se contesta a la demanda oponiendo que en la escritura pública de adquisición de la finca por la actora, se hizo por persona que no justificó la representación de la sociedad y que dicha escritura no se inscribió en el Registro de la Propiedad y, en cambio, el embargo causó la correspondiente anotación preventiva.

El Juez de Primera Instancia número tres de Sevilla dictó sentencia estimando la demanda, sentencia que fue confirmada por la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de dicha capital.

Doctrina de la sentencia.—El Tribunal Supremo, siendo ponente el Magistrado don José Beltrán de Heredia y Castaño, declara no haber lugar al recurso interpuesto por la parte demandada por lo siguiente:

«Considerando que las presentes actuaciones traen causa de una tercería de dominio ejercitada por la sociedad mercantil que ahora figura como recurrida, en cuya tramitación en la instancia quedaron acreditados los siguientes datos de hecho, después de apreciarse en su conjunto todas las pruebas practicadas: Don Antonio L. Portillo (demandado en su día, que fue declarado en rebeldía), que era propietario de una finca rústica denominada 'El Caballo', en el sitio del Arroyo del Cerrero, del término de Alcalá de Guadaira, inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad, la vendió por escritura pública de 12 de noviembre de 1973 a la sociedad que instó la tercería—que, según se ha dicho, es ahora recurrida—, escritura

que sin llegar a tener constancia registral fue complementada, de un lado, con la ratificación de la esposa del vendedor, efectuada asimismo con escritura pública de 29 de diciembre del propio año, y de otro, con la también ratificación de la empresa compradora, acreditada igualmente con escritura pública de 4 de enero de 1974, confirmada, a su vez, con la aprobación unánime de la Junta General de Accionistas de 10 de mayo, también de 1974, que tuvo igual documentación pública; después de la venta, y como consecuencia de un crédito que la entidad recurrente tenía frente al vendedor y que resultó impagado, inició frente a éste un juicio ejecutivo en el que recayó mandamiento de embargo sobre la finca vendida, por auto del Juzgado de 11 de julio de 1974, del que se obtuvo la pertinente anotación preventiva en el Registro el 28 de septiembre de este año; operaciones y fechas que sirvieron de base a la sentencia de primer grado para estimar totalmente la demanda, con decisión que confirma la actualmente recurrida, contra la que se alzan los dos motivos de que consta el recurso, que plantean, respectivamente, el problema del significado y alcance de la anotación preventiva de embargo y de la validez jurídica del contrato de compraventa realizado, que por razones de sistemática, atendida su intrínseca naturaleza deben ser analizados en orden inverso a aquel en que se formulan.»

«Considerando que en el segundo de los motivos indicados, amparado en el número uno del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se impugna la referida validez de la venta efectuada el 12 de noviembre de 1973, denunciando la violación del 1.262 del Código Civil, por entender que si bien la primitiva falta de licencia *uxoris* se complementó con la posterior escritura mencionada de 29 de diciembre de 1973; en cambio, quien intervino en nombre de la sociedad compradora carecía entonces de poder para hacerlo, puesto que el necesario apoderamiento no se otorgó, según también se ha expuesto, hasta el día 4 de enero de 1974, lo que, sosteniendo que carece de efectos retroactivos, impide que pueda afirmarse la concurrencia de la aceptación indispensable, a tenor del artículo cuya violación se alega; motivo que no puede ser estimado al carecer de todo fundamento la denuncia que contiene porque olvida que siendo cierto que, según el artículo 1.259 del Código, nadie puede contratar en nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin tener por ley su representación legal, no lo es menos que en su párrafo segundo se añade que 'el contrato a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación será nulo *a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue, antes de ser revocado por la otra parte contratante*', que fue justo lo que aquí ocurrió al modo resultante de los hechos declarados probados en instancia y no desvirtuados en este trámite, en cuanto que la ratificación tuvo lugar, sin que hubiese mediado revocación alguna antes que se dictase el mandamiento de embargo, con la inevitable eficacia retroactiva al momento de la celebración del contrato, no pudiendo admitirse la alegación fáctica hecha por la vía procesal empleada de que dicha ratificación no llegó por escrito a conocimiento del vendedor, y sin que a todo ello se oponga la normativa de los artículos 1.309 y 1.310, relativos a la confirmación de los contratos anulables, porque al producirse la ratificación en la forma y tiempo indicados, ajustándose a lo exigido en el artículo 1.311, sin que por ninguno se hubiese ejercitado la acción de nulidad, se produce la extinción de ésta y la consiguiente purificación del contrato de los vicios de que

adoleciere, de acuerdo con lo establecido en el 1.309, en relación con el 1.313, todos ellos de nuestro primer Código sustantivo.»

«Considerando que el primero de los motivos formulados, y también por el cauce del número uno del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se refiere al significado y alcance de la anotación preventiva de embargo consiguiente a una decisión judicial, alegándose como infringidos, por violación, el artículo 34, y por aplicación indebida, el 44, ambos de la Ley Hipotecaria; motivo que debe correr igual suerte adversa que el precedente porque si, según ha quedado expuesto, la compraventa de 1973 es perfecta y válida, que llevó consigo incluso la transmisión de la posesión, a virtud del juego de la tradición instrumental del párrafo segundo del artículo 1.462 del Código Civil, sin que a ello se oponga su no inscripción en el Registro de la Propiedad, habida cuenta el sistema vigente al respecto en nuestro ordenamiento, es incuestionable que la compradora que insta la tercería, no habiendo duda alguna respecto de la identificación de la finca, reúne a su favor los requisitos y condiciones requeridos para la prosperabilidad de la acción reivindicatoria en que, en definitiva, se sustancia la tercería de dominio—de acuerdo con la conocida por reiterada doctrina jurisprudencial de este Tribunal Supremo—, y que las titularidades crediticias que existan frente al vendedor, a los efectos de su repercusión sobre el bien enajenado, tendrán que acomodarse, a tenor del artículo 44 de la Ley Hipotecaria, a las reglas del artículo 1.923 del Código—que, por tanto, fueron debidamente aplicados—cuando logren, como sucedió en este caso, el aseguramiento de la anotación, que al ser posterior en el tiempo—con independencia de la naturaleza jurídica que se asigne a la figura—habrá de ceder, por imperativo de la normativa civil que es de aplicar en estos supuestos frente a la meramente registral, ante las situaciones sustantivas materiales surgidas con anterioridad a la misma; todo lo cual es ajeno por completo al principio de la fe pública contenido en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que se dice violado y que con razón no fue tenido en cuenta por los juzgadores de instancia, puesto que se refiere, como es bien sabido, no al valor de cualquier asiento registral, sino tan sólo a las adquisiciones a título oneroso por tercero de buena fe, de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, lo que, como fácilmente se comprende, nada tiene que ver con la anotación preventiva que en este caso se discute; aparte de que el alegato no fue hecho en el momento oportuno del pleito precedente, constituyendo, por tanto, una cuestión nueva, que como tal, y a virtud de lo establecido en el número cinco del artículo 1.729 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tiene vedado su acceso a la casación.»

COMENTARIO.—Esta sentencia confirma la doctrina reiterada de que las anotaciones preventivas de embargo no afectan a los actos adquisitivos anteriores a ellas, aunque no estén inscritos en el Registro, pues se ocupa de un caso en que tanto el acto inicial pendiente de ratificación, como la ulterior ratificación, se produjeron con anterioridad a la fecha de la anotación de embargo, y ante tal supuesto declara ineficaz la anotación preventiva de embargo.

La solución parece clara a la vista del artículo 44 de la Ley Hipotecaria y del 1.923 del Código Civil, pues si la anotación de embargo sólo tiene efectos respecto a los créditos posteriores, la misma idea hay que aplicar, y con

pues dice que «las personas que acepten una donación en representación de otras que no puedan hacerlo por sí, estarán obligadas a procurar la notificación y anotación de que habla el artículo 633». Pero parece que este precepto se debe referir a la aceptación de la donación hecha a favor de incapaces y no a la aceptación realizada en representación de persona que no dio autorización para ello. Desde esta perspectiva, el artículo 631 sería un artículo relativo a la aceptación misma y no a la donación aceptada pendiente de ratificación, aplicándose a esta última el párrafo segundo del artículo 1.259 del Código Civil, en la forma dicha.

J. M. G. G.

II. DERECHOS REALES

*DIVISIBILIDAD DE MONTE DE UTILIDAD PUBLICA ENTRE LOS DOS AYUNTAMIENTOS COPROPIETARIOS. TAL DIVISION, CUANDO SE PLANTEA JUDICIALMENTE, NO REQUIERE AUTORIZACION DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA. NO HABIENDOSE SEÑALADO EN LA PROVINCIA DONDE RADICA EL MONTE LA UNIDAD MINIMA INDIVISIBLE, NO CABEN RESTRICCIONES A LAS FACULTADES DE LOS CONDOMINOS PARA INSTAR LA DIVISION. LA INDIVISIBILIDAD DEL MONTE HA DE RESULTAR DE UN SUSTANCIAL DESME-
RECIMIENTO POR SU DIVISION Y NO POR RAZONES PURAMENTE ADMINISTRATIVAS (SENTENCIA DE 6 DE FEBRERO DE 1978).*

Hechos.—El Ayuntamiento de Montenegro de Cameros interpone demanda contra el Ayuntamiento de Villoslada de Cameros, ante la imposibilidad de conseguir de forma amistosa la división del monte comunero sito en la provincia de Logroño, suplicando se dicte sentencia por la que se declare: *a)* Que las partes de este juicio no están obligadas a permanecer en comunidad en relación con dicho monte. *b)* Ser divisible en las partes que determine la prueba pericial que en su día se practicará. *c)* Se condene a la Corporación de Villoslada de Cameros a pasar por la división que se lleve a efecto, recibiendo la parte que de acuerdo se fije o, en otro caso, la que por sorteo les corresponda.

El Ayuntamiento de Villoslada se opone señalando, en primer término, que el Ayuntamiento de Montenegro sólo tiene en el monte el derecho de pastos; además, alega que el monte resulta indivisible físicamente y también lo es administrativamente.

El Juez de Primera Instancia de Logroño número uno dictó sentencia estimando la demanda, condenando al Ayuntamiento de Villoslada a pasar por la división que se efectúa, recibiendo la parte que le corresponda. Esta sentencia fue confirmada por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos.

El Ayuntamiento de Villoslada interpone recurso de casación por infracción de ley, y concretamente por aplicación indebida del artículo 400, párrafo primero, del Código Civil, ya que al ser monte catalogado de utilidad pública, se requiere para la división la previa autorización administrativa del Ministerio de Agricultura, y por violación del párrafo primero del ar-

título 401, en relación con el 404, ambos del Código Civil, ya que del informe pericial unido a los autos resultan las razones que desaconsejan la división del monte, siendo procedente la adjudicación a uno de los copropietarios, indemnizando al otro, o bien, la venta en pública subasta.

Doctrina de la sentencia.—El Tribunal Supremo, siendo ponente el Magistrado don Francisco Bonet Ramón, declara no haber lugar al recurso por lo siguiente:

«Considerando que resuelto en la instancia que las partes en el proceso no están obligadas a permanecer en comunidad, por lo que al monte 'comunero', sito en jurisdicción de Villoslada de Cameros, se refiere, y que el referido monte 'comunero' es divisible, condenando al Ayuntamiento de Villoslada de Cameros a pasar por la división que se efectúe, recibiendo la parte que le corresponda, el motivo primero del recurso es desestimable por hacer supuesto de la cuestión, al denunciar únicamente, al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la aplicación indebida del artículo 400, párrafo primero, del Código sustantivo y la doctrina legal correspondiente, dejando en pie la fundamentación de la sentencia recurrida al considerar que la autorización del Ministerio de Agricultura no se precisa para efectuar la división de un monte catalogado de utilidad pública, como pretende la parte demandada—hoy recurrente—, ya que el artículo 188 del Reglamento de Montes de 22 de febrero de 1962, en que se apoya, se refiere únicamente a los expedientes de división en los que las partes se hallen de acuerdo, y así lo entendió el propio Ministerio de Agricultura en resolución de 15 de marzo de 1973, dictada precisamente a instancia del Ayuntamiento de Montenegro de Cameros para conseguir la división del monte 'comunero', y esta interpretación resulta avalada por el artículo 60 del mencionado Reglamento, al establecer que la oposición expresa o tácita, en los pleitos sobre propiedad, de la entidad propietaria, deja expedita la vía judicial, situación que se dio en el expediente de referencia, como se declara en el mismo y que dio lugar a que no prosperara la división pretendida (considerando segundo del Juzgado y primero de la Audiencia).»

«Considerando que el motivo segundo vuelve a incurrir en la misma petición de principio al denunciar la violación de lo dispuesto en el artículo 401, párrafo primero, en relación con el 404, ambos del Código Civil, y doctrina legal aplicable, pues frente a lo declarado por la sentencia recurrida, con base en que el párrafo segundo del artículo 188, en relación con el artículo cinco de la Ley de Montes, y párrafo primero del citado artículo del Reglamento, se deduce que sólo puede ser denegada la aprobación de la división cuando las parcelas de monte resultantes sean inferiores a la unidad mínima de monte, pues la interpretación contraria iría contra el principio de jerarquía de las normas, al introducirse por una norma reglamentaria un requisito que iría contra lo que establece el artículo cinco de la ley en su párrafo segundo, que determina como única limitación a la libre facultad que a los comuneros concede el artículo 400 del Código Civil para pedir la división de la cosa común, el que la extensión de las parcelas resultantes sea superior a la que se considera suficiente para una explotación racional del monte (considerando primero de la Audiencia, última parte); que al no haberse señalado para la provincia de Logroño, donde está situado el monte 'comunero' cuya división se pretende, la unidad mínima

del monte indivisible, no existe precepto, en consecuencia, alguno administrativo que imponga restricciones a las facultades que a los condóminos otorga el artículo 400 del Código Civil (considerando segundo de la Audiencia); y que del informe pericial emitido no se deduce la indivisibilidad del monte cuestionado, toda vez que las razones alegadas por el perito para desaconsejar la división se refieren a razones puramente administrativas, como son la necesidad de un retoque en la ordenación del actual monte 141, denominado 'Monte Madres', en el que está enclavado, pero no hacen abrigar la convicción de un sustancial desmerecimiento de las parcelas resultantes tras la división, que permita sustentar la tesis de la indivisibilidad del monte, y así implícitamente lo reconoce el perito, al establecer incluso una posibilidad de proyecto para una equitativa división del mismo (considerando tercero de la Audiencia), y la divisibilidad, cuando de fincas se trata, es *quaestio facti* de la exclusiva apreciación de la Sala sentenciadora (sentencias de 14 de junio de 1895, 22 de junio de 1904, 25 de noviembre de 1932, 5 de octubre de 1961 y 28 de septiembre de 1966), procediendo por todo lo expuesto la desestimación íntegra del recurso.»

RETRACTO DE COLINDANTES EXISTIENDO DOCUMENTO PRIVADO Y POSTERIOR ESCRITURA PUBLICA DE VENTA. PREVALECE EN ESTE CASO EL PRECIO INFERIOR QUE CONSTA EN EL DOCUMENTO PRIVADO PRIMERAMENTE OTORGADO. COMPUTO DE PLAZO DEL RETRACTO DESDE EL CONOCIMIENTO DE LA VENTA, CUANDO NO HAY INSCRIPCION. CONSUMACION DE LA VENTA: EL RETRACTO REQUIERE LA PUESTA EN POSESION, REAL O SIMBOLICA (SENTENCIA DE 20 DE FEBRERO DE 1978).

Hechos.—Don Rogelio S. Alejandro presentó demanda contra don Agustín H. Alemán, sobre retracto de finca rústica, alegando que el demandado compró por documento privado una finca inferior a una hectárea lindante con la del actor y que para conocer los términos de la compraventa citó a juicio de conciliación al demandado, quien manifestó que efectivamente había comprado la finca, pero negó que hubiera sido por documento privado y que fue por escritura pública de fecha 23 de diciembre de 1975, en la que consta el precio de 500.000 pesetas; que con posterioridad a dicho juicio, el actor tuvo conocimiento de que efectivamente el demandado había comprado la referida finca mediante documento privado de fecha 23 de octubre de 1975, por precio de 8.000 pesetas, presentado a liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales en la Oficina Liquidadora de Telde, de lo que se desprende, según el actor, que la posterior escritura pública no obedece a otra cosa que a una confabulación para burlar el derecho de retracto. Suplica se dicte sentencia declarando que el actor tiene derecho a retraer la finca, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato privado de compraventa, a cuyo efecto se condenará al demandado a otorgar a favor del actor escritura de subrogación en su lugar, por el precio de 8.000 pesetas y cuantas cantidades tenga derecho a percibir.

El demandado contesta alegando la escritura pública de compra, que debe prevalecer sobre el documento privado, y que la acción ejercitada es extemporánea, impugnando expresamente el contenido y autenticidad de los documentos presentados por el actor.

El Juez de Primera Instancia de Telde dictó sentencia estimando la demanda, sentencia que fue confirmada por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Las Palmas.

Doctrina de la sentencia.—Interpuesto recurso de casación por el demandado, el Tribunal Supremo, siendo ponente el Magistrado don José Antonio Seijas Martínez, declara no haber lugar al recurso por lo siguiente:

«Considerando que la sentencia objeto del recurso, aceptando, sin salvedad alguna, los considerandos de la de primer grado, al mismo tiempo que por la apreciación y valoración que en ella se hace de la prueba practicada en el pleito, declara expresamente como hechos probados que concurren en el actor todos los requisitos esenciales y básicos que exige el artículo 1.523 del Código Civil, que le legitiman para el ejercicio de la acción de retracto de colindantes, que al amparo de dicho precepto legal en la demanda ha ejercitado, respecto a la finca rústica que en ésta se describe, y que por dicho retrayente se han cumplido todas cuantas obligaciones le imponen los artículos 1.524 y 1.518 del mencionado Código sustantivo, y el artículo 1.618 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, indispensables para el válido ejercicio del derecho a retraer, siendo destacar, por haber sido los más discutidos en la litis, entre referidos hechos que la resolución impugnada declara probados, los de que la extensión superficial de la finca retraída no excede de una hectárea y que la cantidad de ocho mil pesetas, consignada como precio de venta de la misma, es el verdadero por ser el que como tal se hizo constar en el documento privado, de 23 de octubre de 1975, por el que la compraventa de la finca se llevó a efecto entre su propietario y el demandado comprador, y que fue objeto de liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.»

«Considerando que frente a la sentencia del Tribunal de instancia, que, confirmando la de primer grado, estimó la demanda, se alza el presente recurso integrado por cinco motivos, el primero de los cuales, apoyado en el número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, acusa error de hecho en la apreciación de la prueba, en que se afirma ha incurrido el juzgador, y que resulta de los documentos que como auténticos menciona y que, según el recurrente, evidencian la equivocación de aquél, motivo que ha de perecer por cuanto ninguno de tales documentos—certificación del acto de conciliación de 12 de enero de 1976, escritura pública de compraventa de 23 de diciembre de 1975, comunicación del Banco Central y plano de medición de la finca objeto del retracto—pueden calificarse como auténticos a los efectos de casación, en la que únicamente pueden ser aceptados como tales aquellos que por sí solos, sin necesidad de otros elementos probatorios ni de interpretación o deducciones que de ellos puedan establecerse, hagan prueba y aparezca de ellos, de una manera clara y patente, el error denunciado, y estas características no reúnen los alegados por el recurrente, aparte de que todos ellos han sido examinados e interpretados por la Sala sentenciadora de instancia, atribuyéndoles el valor que a los efectos decisorios del pleito podían tener, y partiendo de los mismos y en unión de las demás pruebas apreciadas, ha fijado su trascendencia en el orden jurídico a los fines decisorios del controvertido retracto objeto del pleito del que este recurso dimana.»

«Considerando que el segundo motivo, con base también en el número séptimo del artículo 1.692 de la Ley Procesal Civil, denuncia error de dere-

cho en la apreciación de la prueba documental que obra en los autos, y su desestimación resulta obligada, pues se comete el error de derecho cuando se infringe un precepto legal, valorativo de un determinado medio probatorio, no reconociendo la eficacia que la ley le otorga, o sea, que existe aquél cuando el juzgador de instancia vulnera un precepto legal como norma preestablecida de obligado acatamiento, a la que haya de ajustarse al apreciar la prueba, lo que hace necesario, como reiterada doctrina jurisprudencial tiene establecido—sentencias, entre otras, de esta Sala de 28 de noviembre de 1961, 28 de mayo de 1965, 17 de diciembre de 1969, 17 de marzo de 1975 y 26 de octubre de 1977—, que para demostrar el error de derecho en la apreciación de la prueba se requiera citar la norma legal referente a la prueba que se haya infringido, así como precisar con claridad el concepto en que lo haya sido, requisitos éstos totalmente incumplidos por el recurrente, incidiendo así en la causa de inadmisión del número cuarto del artículo 1.729, por contrariar la exigencia del de precisión que requiere el 1.720, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en el presente momento procesal decisorio lo es de desestimación.»

«Considerando que como tercer motivo se alega, al amparo del número primero del ya citado artículo 1.692 de la Ley Rituaria, infracción por interpretación errónea del artículo 1.524 del Código Civil, en relación con el artículo 1.618 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; por entender que, a falta de inscripción en el Registro de la Propiedad del título traslativo del dominio, el plazo para ejercitar la acción de retracto ha de contarse a partir de la fecha de la escritura de venta, que en este caso lo es la de 23 de diciembre de 1975, por lo que al presentar el actor su demanda de conciliación el 7 de enero siguiente, y al formular la de retracto el 15 del propio mes, se había superado el plazo de nueve días exigibles para el ejercicio de la acción; mas al razonar de esta manera olvida el recurrente que según jurisprudencia, que por lo reiterada y conocida de todos resulta ocioso citar, el artículo 1.524 del Código Civil, posterior a la Ley de Trámites, ha derogado el artículo 1.618 de la misma, en cuanto se refiere al plazo para ejercitar la acción de retracto, por lo que desde la promulgación del Código sustantivo el término de nueve días se contará solamente desde la fecha de inscripción de la venta de la finca en el Registro de la Propiedad o, si no fuere inscrita, desde el día en que el retrayente hubiese tenido noticia de dicha compraventa, y como la sentencia impugnada declara que el demandante tuvo conocimiento de la venta, que no fue inscrita en el Registro, el 7 de enero de 1976, al interponer la demanda el día 15 del propio mes es visto que no habían transcurrido los nueve días que, como plazo fatal, improrrogable y de caducidad, señala el referido artículo 1.524 del Código Civil, toda vez que el recurrente no ha probado que ese conocimiento lo hubiera tenido aquél en fecha anterior en más de nueve días, límite máximo para el válido ejercicio de la acción, todo lo cual obliga a desestimar dicho motivo tercero del recurso.»

«Considerando que en cuanto al motivo cuarto, que, como el que precede, tiene su base en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y denuncia infracción por interpretación errónea del artículo 1.521, relacionado con los 1.462 y 1.450 del Código Civil, ha de merecer igual suerte desestimatoria que los anteriores, pues es verdad que el ejercicio de toda acción de retracto viene condicionado a que el contrato por el que onerosamente se transmita la propiedad de la finca haya sido

consumado, y así lo tiene declarado la jurisprudencia de esta Sala—sentencias, entre otras, de 2 de junio de 1950, 5 de febrero de 1952 y 1.º de abril de 1962—, al decir que la acción de retracto nace, dada su naturaleza real, en el momento en que el adquirente de la finca entra en posesión de la misma mediante su entrega real o simbólica, pues hasta entonces no se lesiona el preferente derecho del que retrae; pero también es cierto que en el caso objeto de este recurso, tal exigencia aparece plenamente cumplida, por cuanto si la escritura pública de compraventa—tradición simbólica, según el citado artículo 1.462—se otorgó en 23 de diciembre de 1975, la demanda no se presentó hasta el 15 de enero de 1976, sin que, por otra parte, ello suponga, como el recurrente pretende al desarrollar el motivo, que la subrogación del retrayente haya de producirse en las mismas condiciones que en dicha escritura constan, pues la resolución impugnada declara que el retracto se ejercitó con base en el contrato privado de 23 de octubre de 1975, y que el objeto del otorgamiento del mencionado instrumento público no fue otro que el de constatar la voluntad de transmisión dominical a favor del comprador y la entrega simbólica de la finca, conforme al citado artículo 1.462; mas siendo el precio verdadero el estipulado en el primer contrato, el cual establece una presunción legal que determina la fecha de entrega en los casos de compraventa de un inmueble, pero que no obsta a que tal puesta en posesión en que dicha entrega consiste se haya anteriormente producido, como en el presente caso acontece, ya que con el referido documento privado—base del retracto—se hizo entrega de la finca al comprador, como expresamente así se hace constar en su estipulación cuarta, en la que se dice, según el tenor literal de la misma: 'Mediante el presente acto, el comprador entra en posesión del inmueble enajenado a su favor'.

«Considerando que el Tribunal sentenciador de instancia, como ha quedado expuesto, expresamente declara que la venta válida a los fines del retracto es la llevada a efecto por el tan mencionado documento privado de 23 de octubre de 1975, y que el precio real a tener en cuenta lo es el de 8.000 pesetas señalado en él, por lo que al consignar el retrayente esta suma, más otra igual para pago de gastos del contrato y demás que sean de legítimo abono, cumplió con el requisito que el artículo 1.518 del Código Civil, relacionado con el número segundo del artículo 1.618 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, exige para ejercitar válidamente su acción contractual, y al oponerse a ello el recurrente, por estimar que es la de 500.000 pesetas la que debió ser objeto de la consignación, por ser ésta la correspondiente al precio de la compraventa, según la anteriormente aludida escritura pública de 23 de diciembre de 1975, hace supuesto de la cuestión pretendiendo que su particular y subjetivo criterio prevalezca frente al más autorizado, objetivo e imparcial del juzgador, lo que no le es lícito, pues sabido es el respeto que han de merecer los hechos que la sentencia, objeto del recurso, declara probados, los que únicamente cabe combatir por la única vía utilizable al efecto, cual es la del número séptimo del artículo 1.692 de la citada Ley Rituaria, por lo que resulta forzosa la desestimación del quinto y último de los motivos, amparado en el número primero del artículo 1.692, antes dicho, por no existir la infracción que, por violación del referido artículo 1.518 del Código Civil, en el mismo se denuncia.»

COMENTARIO.—Esta sentencia contiene una serie de declaraciones de especial interés a propósito de un supuesto de retracto de colindantes.

En primer lugar, confirma de modo claro y terminante que para el ejercicio de la acción de retracto no basta que se haya perfeccionado el contrato de compraventa, sino que se exige que se haya consumado por la tradición. Así resulta de las sentencias de 2 de junio de 1950, 5 de febrero de 1952 y 1.º de abril de 1962, que cita la presente. Hace ya tiempo que nos ocupamos de esta cuestión, con ocasión del comentario de las sentencias de 27 de noviembre de 1969 (núm. 478 de esta *Revista*, año 1970, pág. 791) y de 18 de noviembre de 1971 (núm. 489, año 1972, pág. 417), al plantearnos si estas dos sentencias se oponían a esa idea de que no basta para el retracto la existencia del contrato, sino que se exige tradición. La conclusión a la que llegábamos es que dichas sentencias no contenían doctrina a ese respecto, pues su *ratio decidendi* no se centraba en ese problema, por lo que había que prescindir de los *obiter dicta* que pudieran oscurecer la cuestión. Desde esas fechas estábamos esperando una sentencia cuya *ratio decidendi* se centrara en este tema y confirmara las sentencias ya citadas de 2 de junio de 1950 y 5 de febrero de 1952. La presente confirma esta posición que manteníamos, pues parte indudablemente de que para el ejercicio del retracto se necesita la consumación de la venta mediante la tradición.

En segundo lugar, y relacionado con el problema anterior, la sentencia hace algunas matizaciones a propósito de la tradición instrumental del párrafo segundo del artículo 1.462 del Código Civil.

Por un lado, se hace prevalecer, a efectos del retracto, el previo documento privado de venta en que constaba un precio de 8.000 pesetas, y se prescinde del precio que constaba en la escritura pública de 500.000 pesetas, formalizada poco tiempo después. En principio, cabe hacerse la misma pregunta que el recurrente: ¿cómo es que siendo requisito para el ejercicio del retracto la consumación mediante tradición, se dice que ésta se ha producido por tradición instrumental si se atiende al negocio recogido en documento privado? ¿Cabe hacer este despedazamiento entre negocio obligacional y tradición instrumental, tomando uno y otra de distinto documento? En términos generales, hay que contestar que esto no es posible, pues del artículo 1.462 se desprende que para que la tradición instrumental tenga efecto ha de tratarse de venta otorgada en escritura pública y no en documento privado. Naturalmente, si se interpreta que la escritura pública de venta prevalece sobre el anterior documento privado porque representa la renovación del contrato o la elevación del mismo a público, no hay problema, pues en tal caso el resultado es que la escritura recoge una venta válidamente realizada en la propia escritura. Pero en este caso, el precio era muy distinto en el documento privado y en la escritura, por lo que si se hace prevalecer aquél, mal cabe mantener la eficacia de la escritura en el aspecto de la tradición instrumental. Hay que tener en cuenta, además, que el precio es elemento esencial del contrato y no un elemento accidental que permita la superposición de documentos. No obstante, cabría todavía una salida: la de haber declarado la simulación relativa del negocio escriturado, sólo en cuanto al precio declarado y no en cuanto a la transmisión misma, con lo cual la escritura pública de venta vendría a ser la elevación a público del contrato privado de compraventa, salvo en ese aspecto del precio, y con posibilidad de cumplir la función de tradición instrumental. Algo hay de esto en la sentencia cuando declara probado que el objeto del otorgamiento del mencionado instrumento pú-

blico no fue otro que el de constatar la voluntad de transmisión dominical a favor del comprador. Pero debería haber sido algo más explícita en relación con este tema, para evitar cualquier confusión respecto a la eficacia de una tradición instrumental cuando no aparece clara cuál fue la eficacia de la venta contenida en el documento. Téngase también en cuenta que no cabría admitir, dados los términos del párrafo segundo del artículo 1.462, una escritura pública que sólo contuviera tradición instrumental, ni siquiera aportando un anterior documento privado de compraventa, no recogido ni mencionado en aquélla, ya que el artículo 1.462 exige que la venta misma conste en la propia escritura pública que va a servir de tradición instrumental. Por tanto, sólo manteniendo la eficacia del negocio contenido en la escritura cabe hablar de tradición instrumental.

La propia sentencia parece dudar de que pueda hacerse esta separación entre el negocio obligacional y la escritura traditoria, pues siente la necesidad de argumentar por otro camino distinto, añadiendo una frase que puede producir cierta estupefacción si no se hace la correspondiente matización, cosa que la sentencia no hace.

Nos referimos a aquel párrafo de la sentencia en la que no se descarta que la tradición haya tenido lugar con anterioridad a la escritura pública, en base a que en el propio documento privado se afirma que la entrega de la finca se hizo con dicho documento.

Pero la entrega de una finca a través del documento privado de compra no es posible, pues se opone a ello de modo terminante el artículo 1.462, que sólo considera tradición instrumental la realizada en escritura pública.

Sin embargo, cabe hacer una matización, y es interpretar la declaración que se hace en el documento privado acerca de la entrega como una prueba de confesión extrajudicial que perjudica a quien la hace. Por tanto, aunque el documento privado nunca puede significar tradición, ni siquiera *inter partes*, puede contener declaraciones que determinen una prueba contra quien las hace de que la tradición ha tenido lugar, aunque no sea a través de ese documento privado, pues esto iría contra la propia esencia de la tradición. Es decir, con el documento privado nunca hay tradición, pero puede haber una confesión extrajudicial de existencia de tradición que releva de la carga de la prueba de la misma a los que vayan a ejercitar el retracto, que, por cierto, les puede resultar difícil demostrar en algunos casos que se ha producido la tradición.

Por último, no queremos terminar el comentario sin pasar por alto la cuestión de la verdad del precio que ha de servir de referencia al retrayente. En esta sentencia, hemos visto que prevalece el precio de ocho mil pesetas declarado en el documento privado de compraventa, en lugar del de quinientas mil que se declara en la escritura pública posterior, que el retrayente también conocía. Nosotros nos preguntamos: ¿por qué ha de estarse a un precio y no a otro? La sentencia dice que el precio verdadero era el del documento privado, pero al parecer no se produjo en el pleito ninguna prueba acerca de este extremo, por lo cual parece como si se entendiese que ha de prevalecer el precio que conste en el documento, en base al cual se ejercite el retracto. Pero este criterio tan simplista es absurdo, pues deja al arbitrio del retrayente, que conoce ambos documentos, el decidirse por el que más le conviene. Es cierto que, por lo general, el retrayente se suele encontrar en posición incómoda, pues el retracto es una figura que se presta a intentos de defraudarla. Ahora bien, esto no quiere

decir que, en vista de ello, haya que estar al criterio más favorable al retrayente. No queremos entrar en el caso concreto, aunque sea difícil encontrar fincas que valgan sólo ocho mil pesetas, pues esto es una cuestión de hecho, que debería ser contrastada con la prueba pericial correspondiente. Queremos recordar una interesante sentencia del Tribunal Supremo, la de 22 de octubre de 1970 (1), en la que se establece la doctrina de que la cantidad que hay que consignar para el ejercicio del retracto no es la que conste en el documento, cuando el retrayente tenía conocimiento del precio realmente pagado por la finca, pues lo que verdaderamente hay que pagar no es el dinero consignado en la escritura, sino el total del precio que la Audiencia afirme que era conocido por la retrayente.

No nos consta que en el presente caso se haya producido una prueba concluyente respecto a si el precio real era el de 8.000 pesetas consignado en el documento privado, o el de 500.000 pesetas consignado en la escritura. La conclusión que pretendemos fomentar, en supuestos similares al aquí presentado, es que se confirme la veracidad de uno u otro precio, ambos conocidos por el retrayente, y esa confirmación podría hacerse por la prueba pericial. Naturalmente, si sólo existe un documento huelga, en principio, cualquier indagación. Pero es que en este caso existen dos declaraciones de precio, ambas conocidas por el que ejercita el retracto.

J. M. G. G.

III. OBLIGACIONES Y CONTRATOS

EL CONTRATO SURTE EFECTOS RESPECTO DE TERCEROS CUANDO SE TRANSMITEN POR LOS CONTRATANTES LOS DERECHOS ADQUIRIDOS EN VIRTUD DEL CONTRATO (SENTENCIA DE 4 DE ENERO DE 1979).

Hechos.—La entidad «Ruaz, S. L.», transmitió a «Aluminios Ortopot, Sociedad Anónima», como adjudicación en pago de deudas, la propiedad de dos locales comerciales que aquélla había adquirido de la «Cooperativa de Viviendas Areneros», aunque aún no habían otorgado la escritura pública. En el contrato entre Ruaz y Aluminios Ortopot se hizo constar que la Cooperativa otorgaría la escritura de venta directamente a favor de Aluminios Ortopot.

La Cooperativa se niega a escriturar a favor de persona distinta de quien le compró, pero es condenada a hacerlo por el Supremo, quien se basa en la doctrina de la transmisibilidad de los derechos.

Doctrina de la sentencia.—Si, en efecto, la regla general, tal como la sanciona el artículo 1.257 del Código Civil, es la de que «los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos», es lo cierto que por excepción hay casos que no surte efectos para los herederos y otros en que sus efectos se extienden o alcanzan a terceros, y así como es el propio artículo el que sanciona que no surtirán efectos a los herederos cuando los derechos y obligaciones que procedan del mismo no sean transmisibles por naturaleza, por pacto o por ley, y, a su vez, cuando se extiende

(1) Puede verse un extracto de esta sentencia en el número 490 de esta Revista, pág. 647, año 1972.

a terceros, por contener alguna estipulación a favor de éstos, es también cierto que produce, además, efecto a terceros: primero, cuando se transmitan por los contratantes a otras personas los derechos adquiridos en virtud del contrato; segundo, cuando se ejercite por los terceros la acción subrogatoria o la acción pauliana, y como el juzgador está contemplando un supuesto de transmisión de derechos con apoyo en cuanto dispone el artículo 1.112 del Código Civil, en su conjunción con el artículo 1.209 del propio Código, está justificando el caso de litis como comprendido entre la primera de las excepciones a las que se acaba de hacer referencia.

EL CONTRAER MATRIMONIO NO EQUIVALE A ALCANZAR LA MAYORIA DE EDAD, A EFECTOS DEL MANTENIMIENTO DE UNA PENSION (SENTENCIA DE 8 DE ENERO DE 1979).

Hechos.—Doña María Luisa dio a luz en estado de soltera a una niña. Don Pedro hizo una donación a favor de la hija de doña María Luisa, por la que entregaba un capital y se obligaba a pagarle una pensión hasta que la niña alcanzase la mayoría de edad. Don Pedro suspendió el pago de la pensión cuando la joven contrajo matrimonio en el año 74 y a la edad de dieciocho años. Madre e hija demandan a don Pedro, quien es condenado al pago de la pensión por los tres años que le quedaban a la pensionista para alcanzar la mayoría de edad.

Doctrina de la sentencia.—La discutida cláusula dice que «como alimentos de la niña menor de edad, y mientras esté en esta situación de minoría de edad, se le asigna una pensión...», términos claros y concretos que no dejan duda alguna sobre la intención de los contratantes, por lo que, a virtud de lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1.281 del Código Civil, habrá de estarse a su tenor literal, sin que pueda ser de aplicación la norma del 1.285, porque ésa, como las restantes reglas de hermenéutica contractual, sólo podrá utilizarse cuando falte aquella claridad y cuando existan cláusulas dudosas en el contrato, lo que aquí no sucede; como igualmente son claros en este sentido los preceptos legales que entran en juego, pues si bien es cierto que el matrimonio es una de las causas de emancipación establecidas en el artículo 314 y confirmada en el siguiente 315, ambos del Código Civil, no lo es menos que no fue esta emancipación lo que se tomó en consideración en el pacto de 1958, sino la mayoría de edad, que con el matrimonio no se consigue, y que entonces—antes naturalmente de la reforma introducida por el Decreto-ley de 16 de noviembre de 1978, según disponía el artículo 320, se alcanzaba a los veintiún años cumplidos, único momento que era necesario tener en cuenta para el mantenimiento de la efectividad de la pensión fijada.

RESARCIMIENTO DE DAÑOS: ABARCA TODO EL MENOSCABO ECONOMICO SUFRIDO POR EL ACREEDOR. LOS HECHOS NOTORIOS NO NECESITAN PRUEBA (SENTENCIA DE 10 DE ENERO DE 1979).

Hechos.—Un edificio destinado a escuelas, propiedad del Ministerio de Educación y de reciente construcción, quedó en estado ruinoso. El Estado

EL REQUERIMIENTO DEL ARTICULO 1.504 DEL CODIGO CIVIL HA DE HALLARSE DIRIGIDO A QUE SE TENGA POR RESUELTO EL VINCULO CONTRACTUAL (SENTENCIA DE 6 DE FEBRERO DE 1979).

Doctrina de la sentencia.—La resolución contractual la puede pedir solamente la parte que cumplió con su obligación o que esté dispuesta a cumplirla, pero no quien, como el recurrente, la ha incumplido.

El requerimiento a que se refiere el artículo 1.504 no consiste en una declaración unilateral de voluntad encaminada a que el comprador cumpla su obligación de pagar el precio y a que si no lo logra se resuelva el contrato, sino que ha de hallarse dirigida a que se tenga por resuelto el vínculo contractual por haber incumplido el comprador su obligación de pagar el precio de la cosa vendida.

LA CADUCIDAD ESTABLECIDA POR EL ARTICULO 1.496 DEL CODIGO CIVIL NO SE PRODUCE CUANDO SE PRESENTA DEMANDA DE CONCILIACION (SENTENCIA DE 17 DE FEBRERO DE 1979).

Doctrina de la sentencia.—Si bien el plazo que establece el artículo 1.496 del Código Civil es un plazo de caducidad y no de prescripción, y en esto está en lo cierto el recurrente, en cambio, yerra cuando sostiene que por ser dicho plazo de caducidad, la acción ha de ejercitarse mediante la presentación de la oportuna demanda dentro del mismo, siendo inoperante el acto de conciliación intentado sin efecto, toda vez que, según tiene declarado esta Sala, la caducidad, como causa que origina la extinción o decadencia del derecho de saneamiento por vicios redhibitorios de los animales, que asiste al comprador, no se produce cuando, cual aquí acontece, dentro del plazo de caducidad se presenta demanda de conciliación con tal objeto, y se promueve el correspondiente juicio dentro de los dos meses siguientes al acto de conciliación sin avenencia o de darse por intentado sin efecto por no haber comparecido la parte demandada.

LAS LEYES DESAMORTIZADORAS NO SUPUSIERON LA APROPIACION POR EL ESTADO DE TODOS LOS BIENES DEL CLERO (SENTENCIA DE 20 DE FEBRERO DE 1979).

Doctrina de la sentencia.—Las leyes desamortizadoras no supusieron la apropiación por el Estado, indiscriminadamente y sin indemnización de todos los bienes del clero y de las órdenes religiosas, sino que, por el contrario, supuso la transferencia de la propiedad inmobiliaria a través de la adjudicación del Estado a los particulares mediante la venta en pública subasta de dichos bienes, pero siempre con devolución de su valoración en títulos de la Deuda al tres por ciento, proceso desamortizador que fue regulado por infinidad de disposiciones, de convenios y concordatos entre la Santa Sede y el Estado, tratándose en las últimas disposiciones dictadas al respecto, sobre todo en la Ley de 4 de abril de 1860, de acuerdo con el

concordato de 16 de marzo de 1851, de legalizar la devolución a sus propietarios, a los que se les reconoce plena capacidad para poseer, de los bienes eclesiásticos que, aun incluidos en las primitivas listas de bienes desamortizables, y aun sacados a subasta, ni habían sido vendidos a terceros, ni apropiados por el Estado con la consiguiente entrega de lámina de la Deuda.

La inscripción llevada a cabo por la Iglesia católica en relación con la finca objeto de controversia, en cuanto fue practicada, al amparo del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, lo único que requería era la aportación de la oportuna certificación librada por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de los mismos, en la que se expresará el título de adquisición o el modo en que los bienes fueron adquiridos, lo que se reconoce cumplido en el presente caso, por lo que a su amparo no puede generarse la nulidad pretendida de dicha inscripción; y de otra parte, el artículo 14 del Decreto de 12 de agosto de 1971, en cuanto previene que «los Registradores de la Propiedad suspenderán la inscripción, por defecto subsanable, de los bienes conmutados por los Diocesanos mientras no se presente el traslado de la Orden ministerial declarativa de haber sido exceptuado de conformidad al artículo 3 de la Ley de 11 de julio de 1856», a lo único que conduce es a la posibilidad de instar tal suspensión de inscripción y no a la radical nulidad de ésta, porque en el ámbito registral son dos circunstancias distintas con consecuencias también distintas.

LAS NORMAS DE LA ACCESION NO SON APROPIADAS PARA DISCIPLINAR LA PROPIEDAD HORIZONTAL (SENTENCIA DE 1 DE MARZO DE 1979).

Doctrina de la sentencia.—Asentado el régimen de la propiedad horizontal sobre la entidad física del edificio o finca que le sirve de soporte, la normativa legal consagra un *ius prohibendi* de las innovaciones en los elementos comunes, descartando el aprovechamiento exclusivo por uno de los propietarios sin el consentimiento unánime de los restantes, conforme a lo imperativamente ordenado por los artículos 5, 7, 11 y 16 de la Ley de 21 de julio de 1960, preceptos que responden a la misma orientación fundamental que el artículo 397 del Código Civil, por lo que sin la autorización de la totalidad de los interesados no viene permitido a uno solo de ellos innovar la configuración o estado exterior del inmueble, o levantar construcciones en espacio común, o cubrirlo para utilizarlo o disfrutarlo de manera distinta a la prevista en los Estatutos, según el principio ya clásico *si in area communi aedificari vellis, sotius prohibendi ius habet*.

Las normas sobre accesión en bienes inmuebles no son apropiadas, ni aun por aplicación analógica, para disciplinar el juego de los diversos intereses en una institución *sui generis* como es la propiedad horizontal, gobernada por una específica normativa que regula minuciosamente la amplitud y límites de los derechos en cuanto a los pisos y a los elementos comunes; no existe venia legal en punto a las construcciones abusivas realizadas por un titular en la propiedad horizontal, sino que lo edificado contraviniendo lo dispuesto en la ley específica habrá de ser demolido si así lo instan los demás propietarios como medio radical de corregir lo mal hecho, reponiendo la situación a su estado originario.

J. Q. S.