

II. Sentencias del Tribunal Supremo

1.º JURISPRUDENCIA CIVIL

POR JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA,
JOSÉ QUESADA SEGURA y
CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ

I. REGISTRO DE LA PROPIEDAD

ACCION REIVINDICATORIA: REQUISITOS. USUCAPION «CONTRA TABULAS»: PREVALECE FRENTE AL TITULAR REGISTRAL QUE NO OSTENTA TITULO ONEROSO, SINO HEREDITARIO, RESPECTO A UN EXCESO DE CABIDA DE LA FINCA, PROSPERANDO, EN CONSECUENCIA, LA ACCION REIVINDICATORIA DEL QUE USUCAPIO (SENTENCIA DE 5 DE DICIEMBRE DE 1977).

Hechos.—Varios propietarios formularon demanda contra don José y don Julio B. Castro, estableciendo que a cada uno de los demandantes les pertenecían las fincas que describían en toda su extensión, a pesar de lo cual los demandados se habían apropiado la parte de dichas fincas existente a la izquierda de la carretera que construyó Obras Públicas cruzando las fincas de los actores; además, que los demandados incluyeron en su finca esos terrenos al poner como viento norte la referida carretera, obteniendo de ese modo la inscripción a su favor. Suplican se dicte sentencia por la que se declare que cada uno de los demandantes es propietario, respectivamente, de las fincas descritas y que forman parte de ellas los terrenos situados a la izquierda de la carretera, habiendo sido incluidos indebidamente tales terrenos por los demandados dentro de su finca, que heredaron de su padre, al describirla en la partición de herencia, poniendo el viento norte de la citada carretera, por lo que es nula, careciendo de valor y efecto no sólo la referida partición, sino también los documentos anteriores que a tal fin dichos demandados otorgaron, procediendo la cancelación respectiva en el Registro de la Propiedad de Ordenes.

El Juez de Primera Instancia número uno de Santiago de Compostela dictó sentencia desestimando la demanda, pero dicha sentencia fue revocada por la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña, que estimó la demanda, debiendo reconstruirse, en ejecución de sentencia, la línea ideal divisoria de las fincas por las normas del deslinde

y amojonamiento del Código Civil, y rectificarse en el mismo sentido las inscripciones registrales.

Doctrina de la sentencia.—Interpuesto recurso de casación por los demandados, el Tribunal Supremo, siendo ponente el Magistrado don Federico Rodríguez Solano y Espín, declara no haber lugar al mismo por lo siguiente:

«Considerando que entre las reglas a que en nuestro Ordenamiento jurídico debe someterse el ejercicio de la acción reivindicatoria, otorgada al propietario de bienes inmuebles por el párrafo segundo del artículo 348 del Código Civil, y que guardan relación con los problemas planteados en los dos primeros motivos del presente recurso, formulados al amparo del número uno del artículo 1.692 de la Ley Procesal, figuran las siguientes: Primera. Que quien pretenda utilizar dicha acción ante los Tribunales acredite cumplidamente el título de dominio que ostente sobre la finca de que se trate, la identidad de ésta y su posesión o detentación por la parte demandada (sentencias de 31 de enero de 1976 y 28 de enero de 1977). Segunda. Que no es imprescindible que dicho título consista en un instrumento público o documento privado, puesto que el derecho del actor puede justificarse por cualquiera de los medios probatorios admitidos por nuestra legislación e incluso a través de la posesión continuada durante el plazo y con las condiciones establecidas en los artículos 1.941, 1.949 y 1.963 del mencionado Código, para la prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio y derechos reales sobre esa clase de bienes (sentencias de 3 de febrero y 24 de junio de 1966 y 5 de octubre de 1967), es decir, en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida durante más de treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe (sentencia de 29 de abril de 1971). Tercera. Que tal usucapión puede surtir la totalidad de sus efectos, incluso *contra tabulas*, cuando los que tengan inscrito el dominio de sus bienes en el Registro de la Propiedad correspondiente no ostenten la condición de terceros, conforme a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, según claramente indican los términos en que está redactado el artículo 36 de dicho Cuerpo legal (sentencias de 20 de octubre de 1941 y 9 de octubre de 1973), como sucede con quienes no hayan adquirido su derecho a título oneroso. Cuarta. Que la apreciación de la existencia de los requisitos primeramente enumerados es función encomendada a los Tribunales de instancia, cuyo criterio debe prevalecer en casación, salvo que se demuestre lo contrario a través del cauce establecido en el número siete del artículo 1.692 de la Ley de Trámites (sentencias de 9 de febrero de 1972 y 2 y 8 de abril de 1976).»

«Considerando que de lo afirmado por el Tribunal *a quo* en la resolución que se impugna, se deduce con toda claridad que dicho órgano jurisdiccional estimó como acreditado en el proceso de que estas actuaciones dimanaran, los hechos que a continuación se expresan: que los actores, con apoyo en un documento privado de compraventa de 31 de mayo de 1929 y en ulteriores cuadernos particionales, poseyeron desde esa fecha la parcela que tratan de reivindicar en concepto de dueños y con los requisitos exigidos por el artículo 1.941 del Código Civil, hasta que fueron lanzados de ella en ejecución de sentencias pronunciadas en procedimientos del artículo 41 de la Ley Hipotecaria que contra los mismos se siguieron en 1972 y 1973; que tales terrenos no están incluidos en las fincas relacionadas en las escrituras públicas de 13 de octubre de 1879 (tal vez se refiere a la de

14 de octubre de dicho año, obrante al folio 72) y 20 de noviembre de 1880, que dieron origen a la primera inscripción de los bienes de los demandados en el Registro de la Propiedad correspondiente en 1903; que la indicada parcela no debió acceder a los asientos registrales hasta el 10 de octubre de 1953, en cuyo día se inmatriculó un exceso de cabida de los predios registrados a nombre de los demandados o su causante, justificado por medio de un acta de notoriedad en la que no aparece suficientemente probado el dominio de la superficie incorporada, y que los actuales recurrentes son dueños de las fincas inscritas, antes aludidas, por haberlas adquirido de sus antepasados a título hereditario.»

«Considerando que al deducir de los anteriores hechos la Sala de instancia que los actores han acreditado suficientemente en los autos la concurrencia de cuantos requisitos son necesarios para el éxito de la acción reivindicatoria por ellos ejercitada, y al declarar en la parte dispositiva de su sentencia que los terrenos litigiosos les pertenecen en pleno dominio en la proporción y límites señalados en la súplica de su escrito de demanda, no ha infringido por aplicación indebida el párrafo segundo del artículo 348 del Código Civil, ni por no aplicación el primero del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, como se pretende en estos dos motivos, dado que la presunción *juris tantum* de legitimación, que el último de estos preceptos contiene, cede ante su discordancia con actuaciones extrarregistrales existentes (sentencias de 7 de mayo de 1975 y 26 de abril de 1976), como lo es, en el supuesto que aquí se contempla, la usucapción extraordinaria operada en favor de los actores, al amparo del artículo 1.959 del mencionado Cuerpo legal, que produce la plenitud de sus efectos *contra tabulas* frente a los demandados, al no estar éstos protegidos por el párrafo primero del artículo 34 de la expresada ley, puesto que adquirieron su derecho no a título oneroso, sino lucrativo, como derivado de la herencia de sus causantes, razones todas ellas que hacen decaer estos motivos, y con ellos el tercero, dirigido por el cauce formal de los anteriores, por fundamentarse el mismo en elementos fácticos contrarios a los admitidos por la Sala sentenciadora, hallándose incurso en el número nueve del artículo 1.729 de la Ley Rituaria, y porque, en último término, la acción de deslinde, reconocida por el artículo 384 de nuestra Ley Civil Sustantiva, puede deducirse ante los Tribunales conjuntamente con la reivindicatoria cuando, como aquí ocurre, se discute si dentro de las parcelas reclamadas están o no incluidas determinadas hectáreas (sentencias de 2 de noviembre de 1960 y 23 de mayo de 1967).»

ZONA MARITIMO-TERRESTRE: ES BIEN DE DOMINIO PUBLICO INALIENABLE E IMPRESCRIPTIBLE, NO PUDIENDOSE CONSIDERAR COMO DERECHOS LEGALMENTE ADQUIRIDOS EN ELLA LOS DE PARTICULARES QUE INSCRIBIERON EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD SUS TITULOS, PUES PARA LA ENTRADA EN EL COMERCIO DE LOS HOMBRES ES NECESARIO UN ACTO ESTATAL DE DESAFECTACION O CAMBIO DE DESTINO. NO SE APLICA EL PRINCIPIO DE LEGITIMACION REGISTRAL (SENTENCIA DE 19 DE DICIEMBRE DE 1977).

Hechos.—El Abogado del Estado, en su peculiar representación, presentó demanda contra don Manuel Braña M. y otros, suplicando se dicte sentencia por la que se declare: a) Que los terrenos que en el plano de deslinde

de la zona marítimo-terrestre quedan delimitados como las parcelas 18, 19, 20, 21, 22 y 15, son terreno de dominio público estatal por estar enclavados dentro de dicha zona marítimo-terrestre, así como la finca cuya propiedad se atribuye el Ayuntamiento de Muros, también demandado. *b)* Que, en consecuencia, carecen sobre los mismos de todo derecho dominical y de cualquier índole cada uno de los demandados, condenándolos a que así lo reconozcan y dejen libres y a disposición del Estado tales parcelas. *c)* Que se declaren nulos de pleno derecho los títulos que como básicos de su supuesto dominio invocan los demandados, y nula asimismo la inscripción registral que en virtud de dichos títulos haya podido practicarse, y cuya cancelación en cumplimiento de la ejecutoria se efectuará por el Registrador de la Propiedad.

La parte demandada contesta a la demanda alegando la condición de tercero hipotecario por haber adquirido las fincas de quienes figuraron como legítimos propietarios en el Registro, siendo el expediente de deslinde posterior al título de los demandados.

El Juez de Primera Instancia número dos de La Coruña dictó sentencia estimando en lo fundamental la demanda, advirtiendo, en relación con unas construcciones realizadas en alguna de las fincas de buena fe, que el actor puede optar por hacerlas suyas abonando su importe u obligar a los demandados a pagar el precio del terreno, en la forma que se determinará en ejecución de sentencia.

Apelada la anterior sentencia por los demandados, la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña dictó sentencia confirmando, en parte, la del Juzgado, pero absolviendo a dos de los demandados, cuyas parcelas no se declaran propiedad del Estado.

Doctrina de la sentencia.—Interpuesto recurso de casación por el Abogado del Estado, el Tribunal Supremo, siendo ponente el Magistrado don Manuel Taboada Roca, conde de Borrajeiros, declara haber lugar al mismo, destacando los siguientes «considerandos» de la primera sentencia:

«Considerando que ciertamente esta Sala tiene declarado: *a)* que las accesiones o aterramientos en la zona marítimo-terrestre 'se califican por la Ley de Bienes de Dominio Público, y, en consecuencia, al particular que se oponga a tal adscripción corresponderá probar, no al Estado, los hechos obstativos a la misma o, en su caso, el derecho que sobre los mismos reclama' (sentencia de 28 de noviembre de 1973); *b)* que estos hechos obstativos no se pueden fundamentar en la simple inscripción registral de la finca, porque tales bienes están fuera del comercio de los hombres, son inalienables e imprescriptibles y llevan en su peculiar destino la propia garantía de inatacabilidad e inmunidad (sentencia de 3 de junio de 1974); *c)* que la pretensión obstativa del particular sólo puede prosperar si se demuestra la desafectación de los bienes, o que su alienabilidad ha sido autorizada, o que el terreno ha pasado al dominio de los particulares antes de la Ley de Puertos de 1880 (sentencia de 7 de mayo de 1975); *d)* que el particular que se oponga a los efectos y consecuencias de la declaración que determina que los terrenos enclavados en la zona marítimo-terrestre pertenecen al dominio público, debe probar inexcusablemente bien su cambio de destino, bien su desafectación por un acto de soberanía (sentencia de 23 de abril de 1976).»

«Considerando que en el motivo segundo, también formulado al amparo del número primero del referido artículo 1.692, se denuncia la interpretación errónea de los artículos 1.º de la Ley de Puertos de 19 de enero de 1880, 1.º de la Ley de Puertos de 19 de enero de 1928, y artículo 1.º, párrafo primero, y artículo 4.º, párrafo primero, de la Ley de Costas de 28 de abril de 1969; infracciones que se cometen, según el recurrente, por proclamar la sentencia recurrida que la adquisición dominical de los apelantes es de fecha anterior a la resolución aprobatoria del deslinde y, por tanto, se halla protegida por el Derecho común y por el hipotecario, por ser ellos los particulares a que hacen referencia los preceptos invocados, cuando la verdadera interpretación de tales preceptos es—según la parte recurrente—que esos *derechos legalmente adquiridos* no son los que provienen de un título de dominio, de una inscripción tabular o de una posesión más o menos prolongada, sino aquellos que necesitan un acto de soberanía para producir la entrada en el comercio de los hombres de tales bienes originariamente pertenecientes al dominio público, es decir, una decisión estatal relativa a la desafectación o cambio de destino de los bienes.»

«Considerando que interpretando los invocados preceptos, esta Sala ha declarado que los bienes situados dentro de la zona marítimo-terrestre están fuera del comercio de los hombres, lo que los hace inalienables e imprescriptibles, normativa que rige mientras no se produzca una desafectación o cambio de destino, pues sólo en ese momento los bienes dejan de pertenecer al dominio público y entran en el comercio de los hombres (sentencias de 7 de mayo de 1975; 23 de abril, 25 de octubre y 2 de diciembre de 1976); por tanto, «los derechos legalmente adquiridos, a que se refieren las normas invocadas por el recurrente sólo pueden ser los producidos por una decisión estatal relativa a la desafectación o cambio de destino de los bienes después de la vigencia de tales normas.»

«Considerando que en el motivo quinto se imputa a la sentencia recurrida la infracción de ley por aplicación indebida de los artículos 31 y 38 de la Ley Hipotecaria, porque para desestimar las pretensiones del Estado frente a los señores Camargo y Braña, se funda en reputarles protegidos por dichas normas, olvidando—dice el recurrente—que los principios de legitimidad registral no son aplicables a los terrenos del demanio marítimo según la jurisprudencia de esta Sala.»

«Considerando que efectivamente es doctrina de este Tribunal: a) que los bienes de dominio público, al estar exceptuados de inscripción en el Registro de la Propiedad, no necesitan tales bienes de las ventajas y garantías que proporciona el sistema registral, cuyo contenido no puede perjudicarles (sentencias de 28 de noviembre de 1973 y 3 de junio de 1974); b) que el principio de legitimación registral, formulado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, lo es con la fuerza y la virtualidad de una '*presunción juris tantum*', que se destruye cuando la realidad física y jurídica se enfrentan con la realidad registral (sentencia de 7 de mayo de 1975), y c) que tal virtualidad 'debe quedar enervada cuando frente a la inscripción registral se acredita la real existencia de una zona marítimo-terrestre de dominio público perfectamente determinada, y dentro de la cual se justifica que se encuentran los bienes litigiosos inscritos a nombre de un particular' (sentencia de 23 de abril de 1976, que cita las dos anteriores).»

En la segunda sentencia, el Tribunal Supremo estima la demanda respecto a los dos demandados que la sentencia de la Audiencia había absuelto.

NOTA.—En cuanto a la crítica que nos merece la jurisprudencia existente acerca de la relación entre zona marítimo-terrestre y Registro de la Propiedad, y en cuanto a la existencia de una línea dura frente al Registro y otra más matizada, según los supuestos de hecho, nos remitimos a los comentarios publicados en los números 533 y 534 de esta Revista, páginas 937 y 1142, respectivamente.

J. M. G. G.

II. DERECHOS REALES

ACCION DECLARATIVA DE DOMINIO: NATURALEZA Y ALCANCE. LEGITIMACION PASIVA PROCESAL. LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. BIEN PRIVATIVO, NO GANANCIAL. DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS (SENTENCIA DE 3 DE DICIEMBRE DE 1977).

Hechos.—Don Domingo Pereira G. interpuso demanda contra don Julio Vidal C., exponiendo que el demandante es dueño de una casa de planta baja y piso alto, que adquirió por compra en escritura pública inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad; que el anterior propietario tenía arrendada la parte izquierda del edificio al ahora demandado, el cual, a pesar de haber sido requerido notarialmente, no paga la renta correspondiente al arriendo. Suplica se dicte sentencia por la que se declare que el actor es propietario de la finca descrita y que el arrendatario de la parte izquierda de la casa viene obligado a satisfacer la cantidad correspondiente a las rentas vencidas.

El demandado se opone alegando que la casa no pertenecía en realidad al actor, porque tampoco pertenecía al que se la transmitió.

El Juzgado de Primera Instancia número uno de Pontevedra dictó sentencia estimando la demanda, que fue confirmada por la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña.

Doctrina de la sentencia.—Interpuesto recurso de casación por el demandado, el Tribunal Supremo, siendo ponente el Magistrado don Manuel Taboada Roca, conde de Borrajeiros, declara no haber lugar al recurso, destacando lo siguiente:

1.º *No procede aplicar la presunción de ganancialidad cuando se estima probado por el juzgador que el bien era privativo.*—Se ocupan de esta cuestión los «considerandos» tercero y cuarto, en estos términos:

«Considerando que contra esta sentencia alza el recurrente su recurso, en cuyo primer motivo, al amparo de igual ordinal del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, denuncia una supuesta infracción por inaplicación o violación de los artículos 1.401-1.º y 1.407, en relación con los 1.413 y 1.416 del Código Civil, que establecen la presunción de ser gananciales todos los bienes adquiridos por cualquiera de los cónyuges durante el matrimonio, y que determinan la manera de poder disponerse de los bienes de tal clase; según el recurrente, la transacción por la cual doña Josefa Argibay Marqués reconocía en favor de don Juan Natividad González la propiedad del inmueble litigioso, por ser realizada sin el concurso y consentimiento de su marido, don Manuel Barros Aribay, es nula de pleno

derecho, por contravenir lo dispuesto en los dos artículos últimamente invocados, y, por consiguiente, la correlativa transmisión de dicho inmueble hecha por el don Juan Natividad González a favor del actor, don Domingo Pereira G., no pudo tener eficacia alguna.»

«Considerando que al razonar de este modo el recurrente, hace supuesto de la cuestión, y viene a atacar realmente y por inadecuada vía, las afirmaciones básicas de la sentencia recurrida, estableciendo, por su parte, otras que las contradicen, sin haber, empero, demostrado previamente por el cauce oportuno que las de la sentencia son erróneas; en efecto, tal resolución estima probado que aunque en anterior pleito se proclamaba que la casa litigiosa era propiedad de doña Josefa Argibay Marqués, ésta, en una transacción posterior, afirmó que era del don Juan Natividad González, y en el actual proceso reconoció eso mismo, aclarando que durante su matrimonio con don Manuel Barros Argibay nada compraron, y que cuando vinieron, ya el don Juan Natividad había adquirido dicha casa; por tanto, las gratuitas manifestaciones del demandado respecto a los derechos del don Manuel sobre el inmueble litigioso, y las del propio don Manuel cuando depone a instancia del referido demandado, carecen de eficacia para enervar aquellas aseveraciones de la sentencia recurrida, y tampoco servirían a ese efecto, aunque fueren formuladas al amparo del número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.»

2.º *Naturaleza, alcance y contenido de la acción declarativa de dominio en relación con las cuestiones de legitimación pasiva procesal y de litisconsorcio pasivo necesario.*—Se ocupan de esto los «considerandos» quinto a undécimo, ambos inclusive, del siguiente tenor:

«Considerando que en el motivo segundo, y con amparo también en el mencionado párrafo primero del artículo 1.692, se acusa la infracción, por interpretación errónea, de la doctrina legal contenida en la sentencia de 28 de febrero de 1962, que reitera la de las de 21 de febrero de 1961, 3 de mayo de 1944 y 25 de abril de 1949, doctrina que proclama que la acción declarativa de dominio no tiene sólo por objeto la declaración de éste, sino que tal declaración tiene que hacerse frente a quien discute tal derecho o se lo arroga; en defensa de la prosperabilidad de este motivo, el recurrente alega: a) que él es el arrendatario de la finca, pero no se atribuye la propiedad de ella, pues sólo le vincula con el actor una relación arrendaticia, y que no le desconoce su cualidad de arrendador, por lo que entiende que no debió ser demandado, ya que no le afecta la cuestión de propiedad; b) que, en cambio, quien la discute y se atribuye el dominio es el marido de doña Josefa Argibay, que es, a juicio del recurrente, el verdadero dueño del inmueble y quien puede resultar afectado por la resolución dictada, y, sin embargo, no fue llamado al proceso, por lo que—concluye—una declaración de dominio sin haber sido previamente oído y vencido resulta improsperable.»

«Considerando que en este motivo, lo que el demandado plantea es el problema relativo a la naturaleza, alcance y contenido de la acción declarativa de dominio y a quienes pueden ser sujetos pasivos en el ejercicio de tal acción, y para dotar de cierta apariencia lógica la falta de legitimación pasiva que alega, sostiene que él no negó al demandante su *cualidad de arrendador*, por lo que no tenía que ser demandado, debiendo serlo, en cambio, el marido de doña Josefa Argibay, que—según dicho recurrente—

es el verdadero propietario de la cosa litigiosa; pero olvida dicho recurrente que la acción declarativa del dominio, como ha dicho esta Sala en sus sentencias de 21 de febrero de 1945, 27 de mayo de 1944, 25 de abril de 1949, 5 de octubre de 1959 y 28 de febrero de 1962, entre otras, tiene como finalidad la declaración de que el demandante es propietario de la cosa, acallando a la parte contraria, que discute ese derecho o se lo abroga o se lo atribuye, y que, por tanto, la persona que de un modo serio, formal, deliberado y solemne le discute el derecho de dominio al propietario o no se allana a reconocerlo, está legitimada pasivamente y debe sufrir las consecuencias que del proceso se deriven.»

«Considerando que en el caso que ahora se contempla, aunque el demandado no se niega de manera expresa a reconocer el dominio del actor sobre la casa litigiosa, sin embargo, de manera implícita sí se lo discute, pues afirma que el verdadero dueño de ella es el marido de doña Josefa Argibay y, por tanto, cuando la sentencia impugnada lo reputa legitimado pasivamente, no interpreta con error la doctrina legal aludida, sino, al contrario, hace de ella la correcta exégesis que tal doctrina comporta.»

«Considerando que en el motivo tercero, igualmente formulado al amparo del número primero del artículo 1.692, se denuncia 'la infracción, por inaplicación de la doctrina legal, contenida, entre otras, en las sentencias de 21 de diciembre de 1956; 20 de enero, 27 de octubre y 21 de diciembre de 1966; 19 de mayo de 1955, y 19 de mayo de 1964, relativa al presupuesto procesal del litisconsorcio pasivo necesario, que exige que sean llamados al proceso todos los interesados en la cuestión, doctrina que, según dicho recurrente, se infringe por violación, al omitir que el único demandado en el proceso de autos sea el arrendatario, y no exigir que sea llamado al proceso quien pueda discutir al arrendador su cualidad de dueño de la finca y se la atribuye, que es don Manuel Barros Argibay.»

«Considerando que en realidad en este motivo viene a plantearse el mismo problema, pero desde otro punto de vista: si la relación jurídico-procesal queda correctamente constituida, cuando de acción declarativa de dominio se trata, trayendo solamente al proceso a la persona que niega o no reconoce el derecho de dominio controvertido—tesis de la sentencia impugnada—, o si, por el contrario, para que quede correctamente constituida, tienen que traerse al proceso todas aquellas personas que el opositor designe como posibles titulares de tal derecho—tesis del recurrente—.»

«Considerando que esta última tesis tiene que ser rechazada, porque conduciría a la indefinida prolongación de los pleitos en que se ejercitase una acción declarativa de dominio, pues al demandado le bastaría con designar como posible contradictor a cualquier persona para que ésta tuviese que ser traída al proceso, y como ella, a su vez, podría señalar a otro posible tercer contradictor, también habría que traerlo al proceso, y así indefinidamente; en la acción declarativa de dominio está legitimada pasivamente la persona que no lo quiere reconocer, y no tiene por qué citarse a quien no alegue interés opuesto e incompatible con el demandado, y, consiguientemente, la sentencia que en tal proceso recaiga no afecta más que a los que han sido vocados a él.»

«Considerando que, por tanto, la sentencia impugnada no interpreta erróneamente la doctrina legal invocada en el motivo, pues no procedía declarar incorrectamente constituida la relación jurídico-procesal, ya que la simple circunstancia de que el demandado hubiese alegado que el dueño de la cosa

litigiosa era don Manuel Barros, y la de que éste, actuando como testigo a instancia de aquél, dijese lo mismo, no altera la relación jurídico-procesal derivada del ejercicio de la acción declarativa, como razonado queda, pues lo contrario obligaría a prolongar indefinidamente los procesos en que tal acción se ejercitase.»

3.º *Doctrina de los actos propios.*—Aluden a ella los «considerandos» 12 y 13, así:

«Considerando que en el último motivo del recurso, por adecuada vía procesal, se denuncia la infracción por aplicación indebida de la doctrina legal, del valor vinculante de los actos propios, sosteniéndose que se hace aplicación indebida de ella al caso de autos, al proclamar que, como el demandado tiene reconocido, en el contrato de arrendamiento litigioso, la condición de dueño del inmueble arrendado en don Juan Natividad González, no puede ahora pretender desconocerla en el presente proceso, y se sostiene que se hace esa aplicación indebida porque no hay identidad de sujetos en los dos momentos que ponen en parangón: el de la suscripción del contrato por el demandado con don Juan Natividad González, y el de la oposición en el pleito del que dimana el presente recurso.»

«Considerando que para comprobar la improsperabilidad de este motivo basta tener en cuenta que, como dice la sentencia recurrida, 'la postura del demandado, Julio Vidal C., viene condicionada en toda su extensión por su dependencia jurídica con el causante del actor, don Juan Natividad González, ya que: a) con dicho Juan Natividad concertó el contrato de arrendamiento de 22 de mayo de 1972, en el cual y de forma expresa el arrendador hace constar su carácter de propietario del inmueble; b) al absolver la segunda posición, el demandado reconoce que el entonces arrendador le entregó la posesión arrendaticia, y c) cuando fue demandado en juicio de desahucio por falta de pago de las rentas... consignó las mismas..., aunque también es cierto que al ser demandado por la misma razón por el hoy demandante alegó la no titularidad dominical no del actual propietario, sino del anterior, por todo lo cual hay que concluir afirmando con dicha sentencia, 'que el dominio del hoy demandante, que trae causa de Juan Natividad González, podrá ser ignorado o discutido por cualquier persona que no sea precisamente el demandado, por cuanto éste lo ha reconocido de manera expresa', y no le es lícito ahora pretender desconocerlo, por lo que también este motivo tiene que decaer.»

ACCION REIVINDICATORIA: REQUISITOS. PRUEBA DEL DOMINIO E IDENTIDAD DE LA FINCA. CUESTION DE LINDEROS. LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO: NO ES NECESARIO DEMANDAR A LOS COLINDANTES NO AFECTADOS POR EL PLEITO (SENTENCIA DE 6 DE DICIEMBRE DE 1977).

Hechos.—«Urbanizadora Cristal, S. A.», presentó demanda contra doña María Soledad M. Castillejos, sobre acción reivindicatoria de dominio de una franja de terreno que la demandada pretendía pertenecía a su finca, suplicando se dictara sentencia por la que se declarase que dicha entidad es titular de la finca con los linderos que concretamente señalaba; que, en

consecuencia, dicha finca no lindaba con la de la demandada, y que la finca de esta última está formada por una sola porción con los linderos que señalaba, siendo nula la inscripción de una segunda porción de terreno practicada en virtud de inscripción segunda en el año 1889, debiendo cancelarse.

La demandada se opone a los linderos que pretende la entidad demandante y afirma que la referida inscripción segunda de su finca, practicada en el año 1889, no era incompatible con ningún asiento vigente en aquella fecha, puesto que la finca de la actora se inscribió por primera vez en 1903. Formula reconvencción suplicando se declare la rectificación de la inscripción de la finca de la actora para que conste que linda por el oeste con terreno perteneciente a la demandada.

El Juez de Primera Instancia de Mahón dictó sentencia desestimando la demanda y la reconvencción.

Apelada la anterior sentencia por la actora, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Palma de Mallorca estimó en parte el recurso, conforme, en lo fundamental, a la demanda.

Doctrina de la sentencia.—El Tribunal Supremo, siendo ponente el Magistrado don Manuel Prieto Delgado, declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la demandada, destacando los «considerandos» primero y tercero, que dicen lo siguiente:

«Considerando que en el motivo primero, amparado en el ordinal primero del artículo 1.692 de la Ley Procesal Civil, se denuncia la violación, por inaplicación, de la doctrina sobre litisconsorcio pasivo necesario, fundado en que en la sentencia impugnada se establecen todos los linderos de la finca denominada 'Estancia de San Juan' (propiedad de la demandada), sin que hayan sido convocados al proceso todos los colindantes con la misma, excepto el propietario de la finca 'Son Bou' (propiedad de la actora), motivo que no puede prevalecer, porque si bien es evidente que el litisconsorcio pasivo necesario, como derivado de la coordinación y unión de las partes al sujeto pasivo de la pretensión procesal, impone al actor la carga de llamar al proceso a todos los que, por su interés material en la cuestión de fondo, puedan resultar afectados por la sentencia, es también indudable que tal supuesto no es el del caso de autos, porque, según se afirma en el considerando segundo de la sentencia recurrida, la finca 'Son Bou' es el lindero sur de la otra finca mencionada, y que ésta tiene 'en los otros vientos las colindancias que no se discuten'—así se expresa en el considerando tercero—; por tanto, los propietarios de las fincas que colindan con la denominada 'Estancia de San Juan' carecen de interés material en la cuestión de fondo y por ello no han tenido que ser llevados al proceso del que deriva el recurso.»

«Considerando que en el motivo séptimo, amparado en el ordinal primero del artículo 1.692, ya citado, se alega la infracción, por aplicación indebida, del artículo 348 del Código Civil y de la doctrina que menciona, fundada en que, haciendo supuesto de la cuestión, niega se haya probado el dominio de la cosa reivindicada y la identificación de la misma con la finalidad de que pueda prosperar esa supuesta infracción, prescindiendo de la premisa fáctica de la sentencia recurrida, que ha de ser aceptada, por no haber sido impugnada eficazmente, según la cual 'la actora, hoy recurrida, ha probado su legitimación, su interés jurídico y el título en que funda-

menta su derecho; ha quedado demostrada la real identidad de la finca 'San Juan' y su situación respecto a la finca del accionante' (considerando quinto); así, pues, no puede ser acogido el motivo.»

ACCION NEGATORIA DE SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS: REQUIERE LA PRUEBA DE LA PROPIEDAD DEL PREDIO SIRVIENTE POR PARTE DEL ACTOR, REQUISITO CUMPLIDO EN ESTE CASO. DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS. NO CABE DESARTICULAR EN CASACION LA PRUEBA DE INSTANCIA (SENTENCIA DE 19 DE DICIEMBRE DE 1977).

Hechos.—Doña María M. Goicoechea, por sí y en representación de la comunidad de propietarios que forma con sus hijos, formuló demanda contra don Juan G. de Sáez y don Juan Ruiz C., sobre acción negatoria de servidumbre, suplicando se dictara sentencia por la que se declare que la huerta propiedad de los actores, sobre la que da la fachada posterior de la casa construida por los demandados, no está gravada con servidumbre de luces y vistas en favor de la casa de estos últimos, condenándoseles a cerrar los huecos y ventanas que dan sobre la finca contigua, así como a suprimir los voladizos y aleros del tejado en cuanto sobresalgan de la vertical de la fachada posterior de la casa.

Contestada la demanda por los demandados y seguidos los demás trámites, el Juez de Primera Instancia número dos de Burgos dictó sentencia desestimando la demanda.

Interpuesto recurso de apelación por la parte actora, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos, revocó la del Juzgado y estimó la demanda en cuanto a la declaración de que no existe servidumbre de luces y vistas, condenando a los demandados a cerrar los huecos y ventanas que den a la finca contigua y absolviéndoles respecto a la supresión de voladizos y aleros.

Doctrina de la sentencia.—Interpuesto recurso de casación por los demandados, el Tribunal Supremo, siendo ponente el Magistrado don Antonio Fernández Rodríguez, declara no haber lugar al recurso, destacando lo siguiente:

«Considerando que es igualmente rechazable el segundo de los motivos ejercitados, toda vez que si ciertamente es doctrina jurisprudencial, sancionada en sentencias de 31 de enero de 1888, 15 de noviembre de 1910 y 9 de febrero de 1927, entre otras, citadas por los recurrentes, que la acción negatoria de servidumbre requiere necesariamente para su viabilidad que el que la ejercite sea dueño del predio que se pretende sirviente, es asimismo exacto que el cumplimiento de ese esencial requisito viene reconocido y acreditado en la sentencia recurrida y, por tanto, inalterable en casación, como consecuencia de la apreciación deducida por la Sala de Instancia del examen específico de los diversos medios de prueba aportados, toda vez que no siendo impugnadas en el recurso las apreciaciones de hecho del juzgador, en la forma eficaz que determina el número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se produce, en consecuencia, el más absoluto respeto a los hechos probados, conforme reiterada doctrina jurisprudencial, sancionada, entre otras, en sentencias de 14 de marzo de 1941, 29 de

noviembre de 1949, 26 de noviembre de 1954, 4 de junio de 1957, 6 de junio de 1958.»

«Considerando que tratando del tercero de los motivos de casación planteados es de tener en cuenta que, como certeramente aprecia la parte recurrente, es constante y uniforme doctrina jurisprudencial, sancionada, entre otras, en sentencias de esta Sala de 25 de mayo de 1935, 11 de mayo de 1941, 3 de noviembre de 1943, 26 de noviembre de 1951, 5 de octubre y 6 de diciembre de 1957, la aplicación de la teoría de los 'actos propios', en tendencia al reconocimiento de un derecho, requiere que aquéllos sean jurídicamente eficaces, es decir, que hayan sido realizados con el fin de crear, modificar o extinguir el pretendido derecho, causando estado y definiendo inalterablemente la situación jurídica de su autor, determinando, en consecuencia, que tal situación no sea apreciable en el supuesto contemplado, en cuanto que si bien en la sentencia recurrida, afectada por el recurso en cuestión, se reconoce que los demandados recurrentes, en un juicio verbal promovido al efecto, solicitaron autorización a la demandante para la ocupación temporal de parte de la huerta (incluido el terreno) y paso para la casa, con ocasión de la construcción del nuevo edificio, la circunstancia de que la propia resolución impugnada también reconozca que dicha recabada autorización hubiese sido formulada con reservas sobre la propiedad, impide el reconocimiento de comportamiento intencional de los precitados, ahora demandados recurrentes, al dominio, de los también ahora demandantes recurridos, sobre el terreno en cuestión, en adaptación a la examinada teoría de los 'actos propios', cual ya viene a reconocerse por la misma sentencia recurrida cuando afirma en su considerando segundo que la indicada autorización solicitada supone 'un claro reconocimiento por parte de los hoy actores de que el terreno estaba a la disposición de la actora, no de la suya', pues que en el orden fáctico-jurídico, una cosa es tener una persona un bien a su disposición y otra el ser titular dominical de ella.»

«Considerando que, no obstante lo expuesto en el precedente, es de rechazar el mencionado tercer motivo, porque el reconocimiento de dominio sobre el tan citado terreno objeto de controversia en favor de doña María M. Goicoechea, en el concepto con que actúa en nombre propio y en beneficio de la comunidad de propietarios que forma con sus hijos, viene establecido no con base exclusivamente en la aplicación de la expresada teoría de los 'actos propios', sino en la conjugación de diversos hechos que la Sala de Instancia declara probados, cuales son, además de lo actuado en el referido juicio verbal, en que la aludida autorización no fue solicitada, las manifestaciones testificales apreciadores de no corresponder el relacionado terreno a la casa de los demandados, condena de éstos en juicio de faltas por daños causados y contenido de la escritura de adquisición de la casa, solar y huerto con fecha 15 de marzo de 1941 por el esposo, ya fallecido, de la demandante, que establece como lindero 'la derecha de la casa de los señores Corral y Moral', causantes de los demandados, 'revelador de la contigüidad entre las fincas de la actora y la que hoy es de los demandados, sin interposición del terreno en debate', y posesión de tales casa, huerta y terreno por la tan mencionada demandante—personas dependientes—, al menos desde el año 1941, en que fueron adquiridas, con lo que se pone de manifiesto la inconsistencia de la pretensión de la parte recurrente en casación de la sentencia de que se viene haciendo mención por aplica-

ción de la orientación jurisprudencial referente a los 'actos propios', en cuanto que resultan inalterados los demás aspectos establecidos probados específicamente apreciados en la sentencia recurrida, al no haber sido desvirtuados por el cauce adecuado prevenido en el número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que, según criterio jurisprudencial, reflejado, entre otras, en sentencias de este Tribunal de 19 de marzo de 1932, 8 de enero de 1936, 2 de julio de 1941, 22 de enero de 1942, 25 de marzo de 1961, 27 de marzo de 1962, 17 de diciembre de 1963, 13 de abril de 1964, 25 de mayo de 1965 y 7 de julio de 1966, no procede la casación contra el juicio dado por el Tribunal de Instancia en virtud del conjunto de las pruebas cuando, como en el presente caso ocurre, los recurrentes pretenden impugnarlo con el resultado aislado de alguno de los elementos integrantes del juicio, desarticulándolos para imprimir a uno de ellos fuerza preponderante, y con olvido de que, conforme también tiene declarado esta Sala en sentencias, entre otras muchas, de 25 de marzo de 1945, 11 de enero de 1949, 11 de abril de 1950, 25 de enero de 1951, las apreciaciones sobre el resultado de la prueba en el juicio que hacen los juzgadores de Instancia sólo pueden ser impugnadas en casación, según ya viene indicado, por las partes litigantes, con arreglo al número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Trámites Civil, demostrando error resultante evidente del documento o actos auténticos, porque, según proclaman las sentencias de 22 de marzo y 9 de junio de 1933, la naturaleza del recurso extraordinario de casación, bien distinta a la de una tercera instancia, no permite inquirir, comparar ni aquilatar las pruebas practicadas en el pleito para establecer conclusiones diferentes de las sentadas por el Tribunal sentenciador al apreciarlas, tratando de sustituir el criterio objetivo soberano de la Sala sentenciadora por el subjetivo de los recurrentes.»

«Considerando que la desestimación de los tres primeros motivos de casación, que se deduce de lo consignado en los antecedentes considerandos, necesariamente conduce a que deba parecer el cuarto, puesto que teniendo soporte éste en pretendida infracción del artículo 582 del Código Civil, y concretamente en la no existencia de dominio por la parte demandante, ahora recurrida, en relación con el terreno sobre el que los demandados han abierto ventana o huecos, no autorizados legal ni convencionalmente, claro es que evidenciado tal dominio decae el soporte fáctico-jurídico fundamentador de dicho cuarto motivo de casación, en ortodoxa aplicación del principio de que faltando el antecedente—no existencia de dominio reconocido por parte de los demandantes sobre el terreno en cuestión—no puede darse el consiguiente: posibilidad de apertura de huecos o ventanas sobre la menor distancia de la exigida por el invocado artículo 582 del Código Civil.»

APROVECHAMIENTO HIDRAULICO COMUNAL DE VECINOS: POSIBILIDAD DE EXPROPIACION DEL MISMO. PRESUNCION DE RATIFICACION TACITA POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO Y ENTIDAD LOCAL MENOR. CUESTION NUEVA. EL RECURSO DE CASACION SE DA CONTRA EL FALLO (SENTENCIA DE 23 DE DICIEMBRE DE 1977).

Hechos.—La Entidad local de Areo y el Ayuntamiento de Alins interponen demanda contra «Fuerzas Eléctricas...», exponiendo que el Común de

Vecinos de la Entidad Menor de Areo, perteneciente al Ayuntamiento de Alins, era y es titular de un aprovechamiento hidráulico inscrito a su favor en el Registro de Aguas Públicas, y que la Comisaría de Aguas del Ebro había instruido expediente para la expropiación forzosa del citado aprovechamiento a petición de «Fuerzas Eléctricas», que era concesionaria de un salto inferior, formalizándose un acta de adquisición amistosa del referido aprovechamiento a cambio del suministro gratuito anual de 115.000 kilovatios hora, suscrita por los representantes de la Entidad y los respectivos Alcaldes, pero sin que procediera el correspondiente acuerdo de la Entidad Menor de Areo ni la preceptiva ratificación del Ayuntamiento de Alins; que se había seguido recurso contencioso-administrativo, declarado inadmisibile por considerar la sentencia que el acta de referencia contiene un negocio jurídico-contractual que no es de naturaleza administrativa. Por todo ello suplicaba se dictara sentencia por la que se declare inexistente, radical y esencialmente nula la cesión del aprovechamiento hidráulico, así como la titulada acta de adquisición amistosa y la nulidad de las inscripciones correspondientes en los Registros Administrativos de Aguas Públicas.

Contestada la demanda y seguidos los demás trámites, el Juez de Primera Instancia de Tremp dictó sentencia desestimando la demanda, declarando la validez de la cesión del aprovechamiento hidráulico.

Interpuesto recurso de apelación por la parte actora, la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona confirmó la sentencia del Juzgado.

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

1.º En el primer «considerando» se declara que el primer motivo del recurso contiene una cuestión nueva, pretendiéndose variar el fundamento de la acción de nulidad esgrimida en la demanda por falta de consentimiento en el contrato, sustituyéndola por la pretensión de falta de objeto del mismo, dada la inalienabilidad del aprovechamiento hidráulico por ser bien comunal. Pero, en todo caso, aunque no fuese una nueva pretensión, sino un nuevo argumento, el motivo habría de perecer, pues la inalienabilidad e imprescriptibilidad del aprovechamiento hidráulico, como bien comunal, no obsta a poder ser expropiado por causa de utilidad pública, previa la correspondiente indemnización, como aquí ocurrió, sin que por la parte demandante se entablase recurso alguno, acordándose en el momento del justiprecio la suscripción del acta amistosa referida, que no es el instrumento por el que se enajenó el aprovechamiento, sino el medio para sustituir a la determinación del justo precio del aprovechamiento que había sido ya expropiado.

2.º En el segundo «considerando» se plantea la cuestión de si existe o no ratificación tácita de la mencionada acta de adquisición amistosa por parte de la Entidad Local Menor y Ayuntamiento demandantes, al haber acudido a la jurisdicción contencioso-administrativa para la declaración de lesividad del contrato, recalcando que las sesiones municipales que acordaron la lesividad constituyen un acto propio de las entidades actoras, producido casi dos años después del acta, durante cuyo lapso de tiempo el Común

de Vecinos recibió, beneficiándose de ella, la contraprestación de la energía eléctrica suministrada por la demandada, presumiéndose por los juzgadores de Instancia acertadamente la válida ratificación tácita del contrato, no excluida por el artículo 1.259 del Código Civil y confirmada por esa reclamación en vía contencioso-administrativa al estimarse levisa la adquisición amistosa, ya que ello indica que la ratificación se había producido en cuanto a la validez del vínculo contractual de la misma en el orden civil.

3.º En el tercer «considerando» se recuerda la constante y reiterada jurisprudencia que declara que el recurso de casación se da únicamente contra el fallo y no contra los considerandos de la sentencia, a no ser que éstos fuesen obligada premisa de aquél.

MODIFICACION DE SERVIDUMBRE DE PASO, COMO CONSECUENCIA DE LA CONSTRUCCION DE UN EDIFICIO EN EL PREDIO SIRVIENTE, RESULTANDO MUY INCOMODA PARA ESTE Y NO CAUSANDO PERJUICIO NI MOLESTIA AL TITULAR DEL PREDIO DOMINANTE LA MODIFICACION PRETENDIDA (SENTENCIA DE 23 DE DICIEMBRE DE 1977).

Hechos.—La Entidad «Inmobiliaria Ondarrera, S. A.», propietaria de un solar sobre el que consta inscrita servidumbre recíproca de paso por un determinado lindero, obtuvo licencia municipal para construir sobre el mismo una edificación, en la que se impusieron varias condiciones, en particular la que se refiere a la denominada tirada de cuerdas, con la consecuencia de que la actual escalera en que consiste la servidumbre de paso va a ser imposible de utilizar, pues se cortan los primeros peldaños con la alineación derivada de la tira de cuerdas; además, en el proyecto de construcción del edificio aprobado por el Ayuntamiento, éste contiene un garaje en el sótano, según es norma general en las nuevas edificaciones, y el acceso a este garaje se hace por medio de una rampa o camino que discurre ocupando la actual escalera, estrecha por sí sola para el paso de vehículos. No habiendo tenido éxito las conversaciones con los propietarios de la finca colindante respecto a la modificación del paso a través de otra escalera, la Entidad citada formula demanda contra los titulares del predio dominante, suplicando se dicte sentencia por la que se declare extinguido el derecho de servidumbre de paso, y subsidiariamente, caso de no estimarse la anterior petición, declarar que los demandados deben estar y pasar por la construcción de una nueva escalera, declarándose modificada la servidumbre de paso.

La parte demandada contesta oponiéndose, por considerar que la nueva escalera es muy incómoda, por hallarse encajonada, ser de las denominadas de caracol, con notables y serias extorsiones para quienes la utilizan y siendo totalmente cerrada y más estrecha.

El Juez de Primera Instancia número dos de San Sebastián dictó sentencia desestimando la demanda en cuanto pretende la extinción de servidumbre de paso y dando lugar a la petición subsidiaria, declara la modificación de la servidumbre mediante la construcción de una nueva escalera en la forma solicitada. Esta sentencia fue confirmada por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Pamplona.

Doctrina de la sentencia.—El Tribunal Supremo, siendo ponente el Magistrado don Francisco Bonet Ramón, declara no haber lugar al recurso interpuesto por la parte demandada, destacando los «considerandos» cuarto y quinto, en los que se dice lo siguiente (después de haber aludido en el segundo al ejercicio *civiliter* de la servidumbre, y en el tercero, a la doctrina de que una sola sentencia es insuficiente para fundamentar un recurso de casación):

«Considerando que los motivos cuarto, quinto y sexto impugnan la modificación de la servidumbre acordada por la Sala sentenciadora, siendo improsperables, porque declarado por el Tribunal *a quo* que ‘aparece de las pruebas practicadas que la servidumbre mencionada resulta muy incómoda y perjudicial para la Entidad propietaria del predio sirviente, entre otras razones porque proyectada y aprobada la construcción de un edificio sobre su finca, la persistencia en su forma actual del gravamen haría imposible el acceso al garaje, dificultaría otras obras, permitiría la fiscalización de las piezas del inmueble que se constituye, y, en cambio, la modificación pretendida no causa ningún perjuicio ni molestia a los demandados, ya que la servidumbre tendrá otro lugar en el mismo predio sirviente que proporcionará una mayor comodidad a éstos por cuanto que discurrirá por terreno más firme, evitando las dificultades que derivan del mal uso en que se encuentran actualmente los peldaños de la escalera; se cubrirá ésta resguardando a los que por ella suban de las inclemencias del tiempo y brindándoles con los descansillos alivio, y se suprimirá su áspero acceso, y ello sin contar con que, a consecuencia de la nueva alineación ordenada por el Ayuntamiento, quedará afectado el tramo de arranque hoy existente (considerando primero); el motivo cuarto denuncia error de hecho basado en unos planos que no tienen el carácter de documentos auténticos en casación; el quinto, un error de Derecho por violación del artículo 1.240 del Código Civil, que según reiterada jurisprudencia no contiene ningún precepto de inexcusable observancia, y sí tan sólo el fundamento, finalidad y razón de ser de uno de los medios probatorios establecidos en la ley marcando claramente las circunstancias en las que debe utilizarse para que tenga eficacia, aparte de que el reconocimiento judicial ha sido apreciado conjuntamente con las otras pruebas; inviabilidad de estos dos motivos que priva de la indispensable base *de facto* al sexto, con lo que la sentencia recurrida ha hecho debida aplicación del artículo 545, párrafo segundo, del Código Civil, al estimar la concurrencia de todos sus requisitos.»

«Considerando que los dos últimos motivos relativos al litisconsorcio pasivo necesario son igualmente desestimables, el séptimo no contradice lo afirmado por la Sala sentenciadora de que dos de los dueños de los predios dominantes no llamados a juicio se han aquietado a las pretensiones del actor en acto de conciliación, pues el que figura como primitivo titular registral, don Eusebio Barriola Irigoyen, a que se refiere el denunciado error de hecho, no se ha probado que lo sea en la actualidad, con lo que decae el motivo octavo, al hacer supuesto de la cuestión, procediendo por todo lo expuesto la desestimación íntegra del recurso.»

ACCION REIVINDICATORIA DE UNA FRANJA DE TERRENO OCUPADA POR TOLERANCIA DEL DUEÑO. APOYO DE UNA GRUA-PUENTE EN MURO AJENO: NO SE DA LA ACCESION DE BUENA FE. CONCEPTO DE BUENA FE EN LA ACCESION (SENTENCIA DE 5 DE ENERO DE 1978).

Hechos.—La Entidad «Forjas Unidas Vascas, S. A.», formuló demanda contra Metalúrgica de Vedia, S. A., estableciendo en síntesis que la actora había comprado una parcela de terreno a la Comisión Liquidadora de una Entidad en suspensión de pagos, colindante con la parcela propiedad de la Entidad demandada, y que con anterioridad se había producido cierta tolerancia por parte de la Entidad vendedora respecto a «Metalúrgica de Vedia, S. A.», con la consecuencia de haberse producido invasiones en el terreno ahora comprado por la actora. Por todo ello suplica se dicte sentencia por la que se declare que la Entidad demandada carece de todo derecho para tener adosado al pabellón de la actora un carril de su grúa puente, debiendo retirarlo, y que el terreno actualmente ocupado por la demandada con su grúa puente, así como otros materiales, como chapas, raíles, etc., que allí tiene almacenados, es propiedad exclusiva de la actora, añadiendo en el suplico toda una serie de pedimentos de condena.

La parte demandada se opone por entender que no son ciertas las alegaciones de la Entidad actora.

El Juez de Primera Instancia de Durango dictó sentencia estimando en parte la demanda, sólo en cuanto al primer pedimento, declarando que la demandada carece de todo derecho para tener adosado al pabellón de la actora un carril de su grúa puente, condenándola a que lo retire.

Interpuesto recurso de apelación por ambas partes, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Burgos dictó sentencia declarando que la Sociedad demandada carece de derecho para tener adosado el carril de su grúa puente (extremo en el que confirma la sentencia del Juzgado) y, además, que la franja de terreno que ocupa la demandada con su grúa puente y con otros materiales de su industria es propiedad de la demandante, con lo cual estima en lo fundamental la demanda y desestima el recurso de apelación interpuesto por la demandada.

Doctrina de la sentencia.—Interpuesto recurso de apelación por la Entidad demandada, el Tribunal Supremo, siendo ponente el Magistrado don Antonio Cantos Guerrero, declara no haber lugar al recurso, destacando lo siguiente:

1.º Se declara que el recurso de casación autorizado por el número séptimo del artículo 1.692 de la Ley Procesal Civil no puede ser considerado como una tercera instancia, por lo que el recurso por error de hecho ha de reducirse a poner de relieve una contradicción flagrante entre un hecho afirmado terminantemente por la instancia y el contenido de un elemento que esté unido a los autos, que reúna las debidas condiciones de autenticidad y que acredite exactamente y sin recurrir a deducciones ni interpretaciones, lo contrario de lo afirmado como hecho predeterminador del fallo por la sentencia impugnada.

2.º Se recuerda que la interpretación de los contratos, según constante jurisprudencia de esta Sala, pertenece al arbitrio de la instancia, que sólo

puede ser revisado por la casación cuando sea ilógico o desproporcionado, lo que de ninguna manera ocurre en este caso.

3.º En cuanto a la alegación del recurrente de aplicación indebida del artículo 348 del Código Civil, «no se respetan los hechos probados, pues se parte, en toda la argumentación aducida en él, de que el título del actor reivindicante no es válido y a que la zona reivindicada no está delimitada en autos, cuando ambos extremos han sido concretados como hechos probados por la instancia».

4.º En cuanto a la alegación de no aplicación de los artículos 358 y 361 del Código Civil, «en realidad lo que se pretende en el motivo es que, en lo relativo al apoyo de la grúa puente en muro ajeno, si se da por probado, se apliquen las reglas de la accesión de buena fe; teoría que en manera alguna es aplicable, porque no se trata de lo construido de buena fe sobre terreno ajeno, cuya buena fe ha de consistir en creer que el terreno era propio, sino de una construcción realizada cuando los negocios de ambas Sociedades eran regidos por la misma dirección, por pura tolerancia, a sabiendas de que tanto el apoyo de uno de los extremos del raíl de la grúa descansaba en muro que no pertenecía a quien había de explotarla por ser su propietario, como de que para su utilización se hacía indispensable el paso por una zona que pertenece a la recurrida, a la que se le daba acceso al demandado, recurrente, por igual tolerancia, sin justificación legal alguna; tanto porque para nada a ello se alude en el contrato, como porque no le es necesaria a la recurrente para tener acceso a vía pública, y es por ambas razones por lo que dicho paso también le es negado al demandado por la sentencia recurrida».

PLANTACION DE ARBOLES EN SUELO AJENO. MUTACION DE CAUCE DE RIO: NO CABE ALEGAR ACCESION HABIENDOSE PRODUCIDO USUCAPION DEL TERRENO. PRUEBA DEL DOMINIO: PREVALECE LA ESCRITURA PUBLICA INSCRITA EN EL REGISTRO FRENTE AL LIBRO DE INVENTARIO MUNICIPAL Y PLANO CATASTRAL ALEGADOS POR EL AYUNTAMIENTO DEMANDADO (SENTENCIA DE 18 DE ENERO DE 1978).

Hechos.—Doña María del Carmen Arranz P. interpone demanda contra el Ayuntamiento de San Morales, Icona y el Estado español, ante la plantación de árboles realizada en una parte de la finca de la actora y de los demás copropietarios en cuyo beneficio acciona, lindante con el río Tormes, en virtud de un consorcio forestal entre el Ayuntamiento citado e Icona. Suplica se dicte sentencia por la que se declare que el trozo de terreno en el que se realizaron las plantaciones es propiedad de la parte actora y demás copropietarios, así como también les pertenecen las citadas plantaciones, sin tener que abonar indemnización alguna a los demandados, o en otro caso, abonando el importe de los gastos necesarios y útiles en la cuantía que se fijará en sentencia o en ejecución de la misma.

El Juez de Primera Instancia número uno de Salamanca dictó sentencia estimando la demanda, debiendo abonarse por los actores a Icona el importe de los gastos necesarios y útiles en la cuantía que se fijará en ejecución de sentencia, absolviendo al Estado español de la demanda. Esta sen-

tencia fue confirmada por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valladolid.

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, destacando lo siguiente:

1.º En el primer «considerando» se dice: «En el motivo primero del recurso y por la vía del número siete del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento se denuncia error de derecho en la apreciación de la prueba, con violación por no aplicación de los artículos 1.218, párrafos 1.º y 2.º, del Código Civil, y 597, párrafo primero, de la citada Ley Procesal, por entender que la sentencia recurrida—confirmatoria en un todo de la dictada en primer grado—desconoció el valor probatorio de unos documentos públicos acompañados con la contestación a la demanda, cuales son el Libro de Inventario del Ayuntamiento recurrente, un plano del Instituto Geográfico y Catastral y el Consorcio entre dicha Corporación Municipal y el Patrimonio Forestal del Estado (ahora Icona), de acuerdo con los cuales la propiedad discutida correspondería al indicado municipio; motivo que no puede ser estimado porque lo que en él se pretende es dar un valor predominante y exclusivo a un determinado medio probatorio que no fue desconocido, como se dice, sino que se tuvo en cuenta por el juzgador de Instancia, pero en relación, como es lógico, con los demás que utilizaron las partes litigantes, de cuya comparación resultó indudable que los alegados por quien ahora recurre no están en condiciones de prevalecer, dados su naturaleza intrínseca, su origen unilateral y su consiguiente alcance, frente a los de los en su día demandantes—hoy recurridos—, quienes además de acreditar la posesión pública, pacífica, ininterrumpida y en concepto de dueño durante más de cuarenta años de la finca afectada por la plantación que se discute, justificaron asimismo su título de propiedad de la totalidad en que aquélla está comprendida en la actualidad, constante en escritura pública—consiguiente a la partición y adjudicación de la herencia del anterior titular de que los actuales traen causa—, inscrita debidamente en el Registro de la Propiedad».

2.º En el tercer «considerando» se estudia el problema de la relación entre la usucapión y la accesión por mutación de cauce, pues el recurrente alegaba en el motivo tercero la violación por no aplicación del artículo 370 del Código Civil, según el cual una parte del cauce abandonado por el río Tormes correspondía al predio ribereño propiedad del Ayuntamiento. En dicho «considerando» se dice lo siguiente en relación con esta cuestión: «El motivo tercero, amparado en el ordinal primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento, denuncia violación por no aplicación del artículo 370 del Código Civil, a cuyo tenor bien conocido, 'los cauces de los ríos que queden abandonados por variar naturalmente el curso de las aguas pertenecen a los dueños de los terrenos ribereños en toda la longitud respectiva a cada uno', donde, sin duda, ha de comprenderse la hipótesis de mutación de cauce que se dio en relación con la finca cuya propiedad se discute, pero ello no permite la consecuencia aplicativa que quiere el recurrente con base en la titularidad de una finca ribereña, puesto que, según se dijo, quedó probado en instancia y no ha sido desvirtuado en este trámite, el dominio de la surgida por dicha mutación—que tuvo lugar hace ciento cincuenta años—en favor de los actores, y hoy recurridos, adquirido por usucapión,

como consecuencia de su posesión pacífica, pública, no interrumpida y en concepto de dueños desde 1930, lo que obliga a la desestimación del motivo examinado».

PROPIEDAD HORIZONTAL: NECESIDAD DE CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS COPROPIETARIOS PARA QUE EL TITULAR DE UN PISO EN PLANTA BAJA REALICE OBRAS CONSISTENTES EN LA TRANSFORMACION DE UNAS VENTANAS EN PUERTAS. NO EXISTE ABUSO DE DERECHO POR PARTE DE LA COMUNIDAD (SENTENCIA DE 30 DE ENERO DE 1978).

Hechos.—Doña Matilde B. García, en su calidad de presidente de la comunidad de propietarios de la finca de Hilarión Eslava, número 14, interpone demanda contra don Gabriel G. Moya, propietario de la vivienda bajo A de dicha finca, porque éste, sin haber obtenido acuerdo unánime de la junta de propietarios, había comenzado la realización de obras, entre otras, la de rasgar una ventana de su piso para convertirla en puerta. Suplica se dicte sentencia por la que se declare que el demandado, al no haber obtenido consentimiento de todos los condueños, no debió realizar las obras que ha llevado a cabo en el muro de fachada de la casa, consistentes en rasgar las tres ventanas correspondientes al piso bajo A para convertirlas en puertas, debiendo reponer a su costa el muro de fachada al ser y estado que tenía antes de dichas obras.

El Juez de Primera Instancia número cuatro de Madrid dictó sentencia declarándose incompetente.

Interpuesto recurso de apelación por la parte actora, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid revoca la sentencia del Juzgado y estima en todas sus partes la demanda.

Doctrina de la sentencia.—Interpuesto recurso de casación por el demandado, el Tribunal Supremo, siendo ponente el Magistrado don Gregorio Díez-Canseco y de la Puerta, declara no haber lugar al mismo por lo siguiente:

«Considerando que frente a esa decisión (de la Audiencia) se alza el recurso, cuyo segundo y último motivo, único que ha superado la fase de admisión, se ampara en el número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y denuncia la violación, por no aplicación, de la doctrina legal que cita sobre el abuso de derecho, motivo que es desestimable, porque incurre en una petición de principio, ya que se construye partiendo del supuesto, que establece por su cuenta el recurrente, de que tal y como ha quedado demostrado en autos, en la actuación de la comunidad demandante no existe ni interés perfectamente lícito ni una pretensión verdaderamente normal', aparte de que, según reiterada doctrina jurisprudencial, el abuso de derecho no puede invocarse eficazmente por quien es responsable de una conducta antijurídica que genera u origina el correlativo derecho del perjudicado a que no subsistan los efectos o consecuencias de aquella actuación ilegal, que es, en definitiva, lo que en este caso se limita a pedir la comunidad de propietarios demandante.»

J. M. G. G.

III. OBLIGACIONES Y CONTRATOS

NO PUEDEN LOS PADRES DAR EN ARRENDAMIENTO FINCAS RUSTICAS EN QUE LOS HIJOS MENORES TENGAN PARTICIPACION, AUNQUE SEA MINORITARIA, POR PLAZO QUE EXCEDA AL QUE LES FALTA PARA LLEGAR A LA MAYORIA DE EDAD (SENTENCIA DE 17 DE OCTUBRE DE 1978).

Hechos.—Don E. M. cedió en arrendamiento unas fincas rústicas que eran propiedad en una mitad de él, y la otra de sus tres hijos menores de edad. Se concertó por plazo de seis años, prorrogable por otros seis, plazo que excedía del tiempo que faltaba a los menores para alcanzar la mayoría. Ya mayores los hijos, demandan la extinción del arrendamiento. El Supremo estimó la demanda.

Doctrina de la sentencia.—La distinción entre actos de disposición—los que tienden a enajenar la cosa o a constituir sobre ella derechos reales o gravámenes—y actos de administración—los que tienden a la conservación, goce y uso de la cosa—, que dogmáticamente aparece tan diáfana, sin embargo, en la realidad práctica ya no lo es tanto, hasta el extremo de que un gran sector doctrinal admite un tercer término en esa clasificación: la de los llamados actos de administración extraordinaria o excepcional, que son aquellos que por la trascendencia e importancia que despliegan sobre la cosa impiden o dificultan su realización y exigen, por tanto, para ser llevados a cabo válidamente, no sólo la capacidad y demás requisitos suficientes para los actos de administración simple u ordinaria, sino los que se exigen para los actos de disposición.

La legislación especial sobre locaciones rústicas es muy rigurosa y terminante en la defensa de los bienes de los menores, disponiendo que «los padres o tutores no podrán arrendar las fincas de sus hijos menores de edad por plazo que exceda del que les falte para llegar a la mayoría, salvo que para ello estuvieren autorizados por la autoridad judicial. Contra el texto claro y terminante de estas normas—que no señalan distinción alguna respecto a la menor o mayor participación que en los bienes tengan los menores—no cabe argüir, como erróneamente hace la sentencia recurrida, que por tener los menores una cuota de participación inferior al 51 por 100 en la propiedad de la finca arrendada no les son de aplicación aquellas normas y vienen vinculados al acuerdo de la mayoría; y es errónea tal argumentación porque las normas que debían ser aplicadas no admiten semejante distinción, y además ya la doctrina legal tuvo buen cuidado en proclamar que para los arrendamientos de la cosa común que hayan de durar más de seis años se exige la anuencia de todos los partícipes en la cosa común, anuencia que en el caso de autos no ha podido ser prestada por los menores, que carecían de capacidad para ello, ni fue suplida por la correspondiente autorización judicial que las normas vigentes exigen».

Si se admitiese la errónea tesis de la sentencia recurrida respecto a que la preceptiva autorización judicial sólo era exigible cuando el menor tenía cuota mayoritaria de la copropiedad, se desembocaría en una peligrosa discriminación, pues sólo resultarían protegidos por la norma dichos mayoritarios, mientras que quedarían en completo desamparo aquellos menores que no representaran el 51 por 100 de la aludida copropiedad.

LAUDO ARBITRAL: EXISTIENDO ALGUNA DUDA RESPECTO AL PLAZO, HA DE RESOLVERSE EN EL SENTIDO MAS FAVORABLE A LA VALIDEZ DEL LAUDO (SENTENCIA DE 24 DE NOVIEMBRE DE 1978).

Doctrina de la sentencia.—Obediente el proceso arbitral a un designio de paz, claro está que en su génesis predomina la voluntad privada, incluso en el ámbito de las facultades señaladas al futuro juzgador, ya que a los otorgantes es permitido condicionar las actividades del dirimente del conflicto dentro del amplio campo del compromiso; pero atendiendo a dicha idea rectora hay que propugnar la tendencia que trata de lograr la amistosa solución de las diferencias surgidas interpretando el alcance de las cláusulas arbitrales y el sentido de las compromisorias con toda la amplitud y flexibilidad que el contenido de las mismas exija en orden a la laudable finalidad perseguida, que constituye orientación a la que habrá que atenerse en los casos que se presenten.

En la hipótesis de un plazo fijado por meses, el cómputo ha de realizarse de fecha a fecha, según lo preceptuado en el artículo 5 del Título Preliminar del Código Civil, excluyendo el día inicial, conforme a la regla *dies a quo non computatur in termino*, por lo que ha de descartarse del cómputo el día de la aceptación de los árbitros, debiendo contarse el plazo desde el día siguiente, salvo que los contratantes hayan manifestado de manera expresa y rotunda su voluntad en contrario.

Prorrogar un término no es conceder otro independiente de él o que rehabilita al ya vencido, sino dotarle de una amplitud mayor de la que antes tenía, de suerte que el término y su prórroga vienen sin solución de continuidad entre ellos a constituir un solo y único plazo, dentro del que ha de hacerse lo adecuado para cumplir la finalidad de su concesión y establecimiento, por lo que conforme a ello y a los principios de hermenéutica contractual, si establecido inicialmente un plazo de seis meses se pacta una prórroga de dos, dispondrán los árbitros de un tiempo total de ocho meses, contados de fecha a fecha, y excluyendo del cómputo el día de la aceptación.

El principio que impone la observancia de lo estipulado (*pacta sunt servanda*), a todas luces aplicable a los plazos contractuales de arbitraje, y en el que se defiende el *favor contractus o negotii*, ha llevado a esta Sala a declarar que no es misión de los Tribunales complicar o crear dificultades al móvil de paz y equidad que preside el juicio de la amigable composición, desnaturalizándolo en sus características esenciales de sencillez y buena fe, de donde se sigue que si alguna duda cupiese al respecto del plazo, habría de ser resuelta en el sentido más favorable para la validez del laudo en el supuesto del tiempo en que ha sido pronunciado, criterio reiterado para caso de marcada analogía con el presente por la sentencia de 9 de octubre de 1978, según la cual «ante dos afirmaciones incompatibles ha de estimarse más equitativo atenerse a la fecha más amplia de las dos expresadas».

LITISCONSORCIO PASIVO: EL DEMANDANTE NO ES ARBITRO DE ELEGIR A LOS DEMANDADOS (SENTENCIA DE 4 DE DICIEMBRE DE 1978).

Doctrina de la sentencia.—Ni el demandante es árbitro de elegir los demandados ni puede prestársele la tutela de un posible derecho cuando omite

el necesario llamamiento a juicio a todos los interesados en el bien controvertido, doctrina que es más rigurosa cuando se ejercita la acción de nulidad de los contratos o la declaración de su vigencia, pues la misma ha de dirigirse forzosamente contra todos los interesados en ellos, entendiéndose que son interesados a estos efectos los intervinientes en el negocio y los que tuvieron beneficios económicos del mismo, pues si así no se exigiere, como la cosa juzgada perjudica únicamente a los que litigaron y sus causahabientes, se podría dar el contrasentido de que un negocio jurídico determinado fuera nulo para uno de los interesados en él y válido para otro si éste no fue llamado al proceso en que se obtuvo la declaración de nulidad, lo que iría contra todo racionamiento lógico, que impide el que un negocio jurídico sea válido y nulo al mismo tiempo.

En la interpretación de los contratos, más bien que a la acepción gramatical, debe atenderse al espíritu de las palabras, dándoles la significación que los contrayentes quisieron que tuvieran, y aunque es exacto que las palabras deben entenderse llanamente y como suenan, esto sólo tiene lugar cuando no se suscita duda alguna sobre su genuina inteligencia.

LA INTERVENCION DE UN HEREDERO EN LA APROBACION DEL CUADERNO PARTICIONAL NO IMPLICA RENUNCIA A CUALQUIER OTRO BIEN QUE NO SE HUBIERA INCLUIDO EN EL INVENTARIO (SENTENCIA DE 7 DE DICIEMBRE DE 1978).

Doctrina de la sentencia.—La intervención de un heredero en la aprobación del respectivo cuaderno particional y la posterior aprobación del acta de protocolización no significa otra cosa que la conformidad con la distribución y adjudicación de bienes que en tal cuaderno se hace, pero no implica renuncia a cualquier otro bien que, perteneciendo a la herencia, no se hubiera incluido en el inventario; y tan es así que la cláusula de estilo que se inserta generalmente en las particiones, y en la de autos también se insertó, de que si apareciesen otros bienes pertenecientes a la herencia del causante se distribuirán entre los herederos por iguales partes; ello aparte de que las operaciones particionales, aun después de aprobadas, pueden ser impugnadas por las causas comunes a todos los negocios jurídicos y, además, por la especial de rescisión por lesión que el código regula.

MORA DEL DEUDOR: CUANDO LA CANTIDAD ESTA CONCRETADA DEBE SER CONDENADO AL PAGO DE INTERESES (SENTENCIA DE 11 DE DICIEMBRE DE 1978).

Doctrina de la sentencia.—La mora del deudor como hipótesis de incumplimiento ciertamente requiere, entre otros elementos, la liquidez de la cantidad exigible cuando se trata de obligaciones pecuniarias, presupuesto que ha llevado a la doctrina jurisprudencial a entender, por aplicación del brocardo *in illiquidis non fit mora*, que faltará tal requisito cuando la determinación de la suma depende de un litigio previo encaminado a precisarla (sentencias de 19 de diciembre de 1951 y 26 de marzo de 1976, entre otras),

lo que de ordinario significará por parte del deudor una conducta ajustada a los usos del tráfico al oponerse al monto reclamado y la parcial estimación de la demanda consiguiente a esa buena fe en la oposición; pero es manifiesto que no se dará tal falta de concreción cuando el actor postula el abono de una cantidad exacta, razonablemente fundada en el título constitutivo de la obligación, sin que sea menester proceso alguno para fijarla, por lo que al no haber sido objeto de rectificación en su cuantía, se produce mora, conforme a los artículos 1.100, párrafo primero, y 1.101 del Código Civil, que debe llevar aparejada la condigna sanción al pago de los intereses en la forma prevenida por el artículo 1.108 del mismo cuerpo legal.

ESTA LEGITIMADA LA MUJER CUANDO EN UNION DE SU MARIDO ES DEMANDADA SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE COMPRA DE UN INMUEBLE (SENTENCIA DE 22 DE DICIEMBRE DE 1978).

Doctrina de la sentencia.—El recurrente denuncia la infracción del artículo 1.257 del Código Civil al haber condenado a persona que no intervino en el contrato de compraventa cuya resolución se postula en la litis, como lo es la esposa del comprador, en unión del cual fue demandada, motivo este que ha de perecer, porque si bien es verdad que los efectos de todo contrato los limita dicho precepto legal a las partes otorgantes del mismo y a sus herederos, ha de tenerse en cuenta que el demandado al comprar la finca urbana lo hizo en estado de casado y, por tanto, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.401, número 1, del propio Código Civil, tiene condición de bien ganancial, cuya propiedad se adjudica por igual al marido y a la mujer, integrados ambos en la sociedad conyugal de gananciales, a cuyo acervo pertenece dicha finca, y por ello ha de reconocerse que la demandada, como parte de esa sociedad conyugal, intervino a través de su marido en el contrato cuya resolución es objeto de la litis, y aun cuando es cierto que el marido, como administrador de los bienes de la sociedad conyugal de gananciales está legitimado activa y pasivamente para demandar y ser demandado en cuestiones que afecten a bienes de naturaleza ganancial, sin que haya necesidad de demandar también a la mujer o de que ésta sea demandante, ello no ha de ser obstáculo a estimar bien constituida la relación jurídico-procesal cuando se demanda a la esposa conjuntamente con el marido, porque si la legitimación procesal viene determinada por la concreta relación que las partes han de guardar con la cuestión debatida, ha de estimarse legitimada la mujer cuando en unión de su marido es demandada sobre el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato de compraventa de un bien inmueble que fue adquirido para la sociedad de gananciales.

En tanto que el artículo 1.124 contiene normas de aplicación general a los contratos por la implícita existencia en sus obligaciones recíprocas de la tácita condición resolutoria, el artículo 1.504 del propio código establece una norma especial para la resolución de los contratos de compraventa de bienes inmuebles, precisamente en beneficio del comprador, a quien autoriza a pagar, aun después de transcurrida la fecha señalada para hacerlo efectivo, el precio aplazado, y aunque se hubiera convenido la re-

solución contractual por falta de ese pago en el plazo establecido, en tanto no haya sido requerido notarial o judicialmente por el vendedor, y en forma recepticia para el comprador, de tener a causa de tal falta de pago por resuelto el vínculo contractual, y ésta es la norma específica, cuya finalidad no es otra que la de evitar, de una parte, las resoluciones contractuales, y de otra, la de procurar la firmeza y seguridad de la contratación, y no requiere para su aplicación más que la concurrencia de las dos exigencias de fondo y forma que previene, y que son el impago del precio diferido dentro del plazo señalado y la previa declaración resolutoria, antes de un posible pago posterior, hecha por el vendedor mediante requerimiento judicial o acta notarial, sin que sea necesario unas reclamaciones previas por parte del vendedor durante el transcurso de ese tiempo, que pateticen de una manera terminante la obstinada voluntad de incumplir la obligación de pago del comprador de un inmueble, bastando el lapso de tiempo sin hacer pago alguno.

LITISCONSORCIO PASIVO: NO PUEDEN PRONUNCIARSE LOS TRIBUNALES CUANDO NO FIGUREN EN LA LITIS LAS PERSONAS QUE EN LOS CONTRATOS ACTUARON COMO PARTES (SENTENCIA DE 22 DE DICIEMBRE DE 1978).

Doctrina de la sentencia.—Aunque los actores pueden, en principio, dirigir libremente su demanda contra la persona o personas que tengan por conveniente, esta Sala tiene declarado con reiteración que cuando por la naturaleza jurídica material de la acción ejercitada no pueda pronunciarse una resolución sino con referencia a varias partes, éstas han de figurar como demandantes o demandados en el proceso, dado su interés en el derecho sometido a controversia, pues el principio de orden público de la veracidad de la cosa juzgada exige la presencia en el procedimiento de todos los que debieron ser demandados, cuidando que el litigio se ventile con los que claramente puedan resultar afectados por las declaraciones de las sentencias, de tal modo que incumplido este presupuesto procesal de audiencia bilateral, la relación jurídico-procesal queda viciosa e irregularmente constituida, impidiendo cualquier pronunciamiento sobre el fondo; precisamente por esto tal defecto es apreciable de oficio por el Juez o Tribunal que advierta dicha anomalía, doctrina que tiene una clara y concreta manifestación en los supuestos de acciones relativas al nacimiento, vicisitudes y extinción de los contratos, respecto de los cuales no pueden los Tribunales pronunciarse cuando no figuran en la litis las personas que en tales contratos actuaron como partes o sus respectivos causahabientes.

NO EXISTE LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO ENTRE EL RESPONSABLE, SEGUN EL ARTICULO 1.903 DEL CODIGO CIVIL, Y EL AUTOR MATERIAL DEL DAÑO (SENTENCIA DE 26 DE DICIEMBRE DE 1978).

Doctrina de la sentencia.—No cabe confundir la falta de legitimación pasiva que existe cuando quien la alega no está obligado a soportar la carga de ser demandado, con la falta de litisconsorcio pasivo necesario, que pre-

suponiendo que el demandado está legitimado pasivamente, acontece que tal legitimación es insuficiente a efectos de que la relación jurídico-procesal quede debidamente constituida, en atención a no haber sido llamadas al juicio terceras personas que están también interesadas en el bien controvertido y han de resultar afectadas por la resolución que se dicte en el mismo.

Teniendo establecida la doctrina de esta Sala que la responsabilidad impuesta por el artículo 1.903 del Código Civil no es subsidiaria, sino directa, es llano que frente al perjudicado no existe litisconsorcio pasivo necesario entre el responsable, según el mencionado precepto legal, y el autor material del daño.

EL CONYUGE VIUDO NECESITA EL CONSENTIMIENTO DE LOS HEREDEROS DEL PREMUERTO PARA ENAJENAR BIENES GANANCIALES ANTES DE DISOLVERSE LA SOCIEDAD (SENTENCIA DE 27 DE DICIEMBRE DE 1978).

Hechos.—Doña Rosario adquirió en estado de casada una finca en el año 1924, y conforme a la legislación vigente en aquella época se inscribió únicamente a su nombre en el Registro de la Propiedad. Ya viuda, en el año 1959 vendió una porción segregada de aquélla a don Eugenio, sin haberse practicado la liquidación de la sociedad de gananciales. Los herederos demandan la nulidad de la venta y el demandado se defiende alegando caducidad de la acción. El Juez de Primera Instancia dicta sentencia absolutoria e incluso impone las costas a los actores; la Audiencia la confirma en todas sus partes, pero el Supremo casa tal resolución y estima la demanda.

Doctrina de la sentencia.—Al disolverse el matrimonio por muerte de uno de los cónyuges, se transforma la sociedad legal de gananciales en una comunidad ordinaria formada por el cónyuge supérstite y los herederos del fallecido, y ya el sobreviviente carece de capacidad para enajenar cualquiera de los bienes físicos que la integran, hasta que practicada la liquidación su propiedad se individualiza por la correspondiente adjudicación —a menos que la enajenación se realice con los herederos del cónyuge premuerto, por representar todos ellos la totalidad de los derechos que pertenecen a una sociedad en liquidación—, y al no hacerlo así realiza un acto contrario a la ley, que hace surgir la aplicación del artículo 4 (hoy párrafo 3 del art. 6) del Código Civil si es invocado; y este mismo criterio mantiene la Dirección General de los Registros, que en resolución de 11 de marzo de 1957 declaró que los bienes adquiridos por mujer casada durante el matrimonio, con la aseveración del marido de ser de ella el precio, no puede enajenarlos una vez viuda, y antes de liquidarse la sociedad, sin el consentimiento de los herederos de aquél.

COMENTARIO.—He aquí un ejemplo de cómo una irreproachable sentencia en el aspecto técnico y legal puede producir una solución injusta al caso planteado. En efecto, mientras el demandado actuó siempre de buena fe, parece muy probable que tal condición faltara en los actores, quienes son en el pueblo donde se desarrollan los hechos propietarios de grandes extensiones de terreno, y algunos de ellos se dedican al tráfico de la propie-

dad inmobiliaria, bien para sí, bien como agentes; además eran considerados como amigos de pleitos y conflictos. No cabe extrañarse, pues, de que el Juez de Primera Instancia de la localidad, en una prudente decisión, desestimara la demanda e impusiera las costas a los actores.

El Supremo, en cambio, no ha sabido calibrar bien el aspecto humano del caso, y ha privado de su finca al que la adquirió de buena fe y la ha estado poseyendo pública y pacíficamente durante casi veinte años.

Se ha repetido hasta la saciedad que el Juez no debe ser una especie de computadora a la que se le faciliten los hechos y dicte la solución legal, ya que siempre hay factores que escapan a la apreciación de la máquina. Y es que, en definitiva, hay que aplicar la justicia aun por encima de la ley.

ERROR EN EL CONSENTIMIENTO: LOS ERRORES EN UNA CUENTA SOLO DAN LUGAR A SU CORRECCION (SENTENCIA DE 29 DE DICIEMBRE DE 1978).

Doctrina de la sentencia.—La voluntad, base esencial del contrato, ha de ser para que lo genere, libre, racional y consciente, sin vicios o circunstancias que excluyan o limiten estas condiciones, y tanto la doctrina como la ley estiman como un obstáculo para la validez del consentimiento el prestado con error, porque desviándolo éste del verdadero conocimiento, el que se halla conforme con la realidad y la naturaleza de las cosas y las circunstancias esenciales que lo integran, recae sobre algo distinto de lo querido, rompiendo así, en unos casos, la unidad del mutuo consentimiento y variando en otros o siempre el verdadero objeto del contrato o sus circunstancias en contradicción con el concepto fundamental del mismo, al no responder lo que quisieron con error a lo que querían sin él, y esto es lo que realmente se establece en el artículo 1.265 del Código Civil, de declarar la nulidad del consentimiento, condicionando el error en el artículo 1.266 a que recaiga sobre la sustancia de la cosa que fuere objeto del contrato.

Las cuestiones a que doctrinal y prácticamente dio lugar la definición o significado del «error sustancial», desviándose en dos direcciones, objetiva la una y subjetiva la otra, encuentran en los preceptos antes invocados, en cuanto el artículo 1.266 se refiere a las condiciones que hubieran dado motivo al contrato, una clara inclinación a la segunda dirección, con lo cual no se sustrae al imperio de las partes la determinación del concepto de sustancialidad objeto del error, sino que somete la base de hecho de esa determinación a la libre apreciación de las mismas, y queda convertida en una cuestión *de facto* de la soberana apreciación de los Tribunales de Instancia; no afectando al error los acontecimientos posteriores a la prestación del consentimiento, siendo los errores puramente materiales de una cuenta subsanables en cualquier momento, por lo que no dan lugar al recurso de casación.

La aplicación de esta doctrina legal al caso de autos hace desestimable el motivo primero del presente recurso, porque habiendo mediado la plena conformidad de comprador y vendedora sobre la cosa vendida—camión «Barreiros»—y el precio (700.000 ptas.), la mera omisión o inexactitud que supuso no haber computado como desembolso inicial 150.000 pesetas en que había sido valorado otro camión usado, marca «Sava», que el compra-

dor había entregado en tal concepto, no puede constituir el supuesto de error *in substantia* alegado por el comprador, porque no cabe calificarlo de inexcusable, en cuanto pudo haber sido evitado al no recaer sobre las cualidades o condiciones esenciales de la cosa contratada, que constituyan la causa principal o determinante del negocio, por lo que no determina su nulidad, en favor de cuyo mantenimiento por exigencias de seguridad jurídica se pronuncia también constante y uniforme jurisprudencia, y sólo debe dar lugar a su oportuna corrección de cuenta.

LA ILICITUD DE LA CAUSA SE ASIENTA EN UNA FINALIDAD NEGOCIAL CONTRARIA A LA LEY O A LA MORAL Y COMUN A TODAS LAS PARTES. NO PUEDE AFIRMARSE EN RIGOR QUE EXISTE AUTORIDAD DE COSA JUZGADA PENAL EN EL ORDEN CIVIL (SENTENCIA DE 30 DE DICIEMBRE DE 1978).

Hechos.—El Banco de Crédito Industrial concedió a la Entidad «Mate-sa» unos préstamos para fomento de la exportación. Para garantizar el pago de uno de estos préstamos, que era de 500 millones de pesetas, el Banco concertó una póliza de seguro con la Compañía Española de Seguros de Crédito y Caución. Una vez producidos los conocidos acontecimientos de insolvencia de la prestataria y prisión para los administradores de «Matesa», el Banco demanda a la aseguradora para que le pague el capital asegurado. Prosperó la demanda.

Doctrina de la sentencia.—Las cuestiones planteadas contemplan un contrato básico, modalidad de los genéricamente denominados «seguros de crédito a la exportación», cuya finalidad es prestar cobertura a los riesgos derivados del fomento de la actividad exportadora, mediante la concesión de un préstamo de 500 millones de pesetas por parte del Banco de Crédito Industrial a la Entidad Maquinaria Textil del Norte de España, S. A. («Matesa»), operación completada con la formalización de una póliza de seguro de afianzamiento de tal crédito; y producido el evento de impago de la mutuataria, la controversia se centró en dos puntos concretos principales, referidos, en definitiva, a si la condena pronunciada por la jurisdicción penal contra quienes desempeñaban funciones de alta administración en la sociedad prestataria, como responsables de maniobras defraudatorias urdidas para la obtención del referido crédito, vicia de radical nulidad por ilicitud la operación de préstamo, con mácula que se extiende al contrato de seguro, y si ha sido cumplido el presupuesto pactado, a cuyo tenor «para que la operación realizada quede amparada por el seguro será requisito indispensable que el asegurado acredite, de acuerdo con el uso mercantil, que el importe del préstamo se ha destinado por el prestatario precisamente a los fines establecidos, problemas que la Sala sentenciadora resuelve entendiendo que la comisión del ilícito penal no puede ocasionar la consecuencia de la nulidad civil del contrato celebrado entre el Banco demandante y la empresa prestataria, ni menos la del contrato de seguro, pues la circunstancia de que se hayan producido hechos reveladores de un actuar delictivo de algunas personas físicas, no puede trascender a la persona social o colectiva de la que formaban parte.

El contrato de préstamo ha tenido incuestionable existencia, con des-

plazamiento patrimonial evidente en favor de la entidad prestataria, realidad que no se desvanece por el hecho de que hayan sido empleados ardides captatorios de la voluntad del Banco prestamista, mediante añagazas por parte de algunos componentes de la mutuataria, pues aun operando en el ámbito de la causa concreta del negocio ha de ser separado el móvil meramente individual y oculto que abrigue cualquiera de los otorgantes, del móvil integrado en la causa o incorporado al contrato, ya que por mucho que se acentúe el criterio subjetivista sobre la materia, siempre será menester para causalizarla que la finalidad de que se trate haya sido perseguida por ambas partes y plasmada en el acto jurídico como elemento determinante de la declaración de voluntad en concepto de móvil impulsivo, que no puede ser confundido con el fin individual (mero interés o motivo) que llevó a cada contratante a realizar el negocio, y por ello para que los móviles subjetivos de los otorgantes puedan tener repercusión jurídica, como de hecho la tienen en nuestro Ordenamiento jurídico en particulares supuestos, es necesario que reconocidos por ambos contratantes, hayan sido elevados a condición determinante del pacto concertado, actuando a manera de causa impulsiva, situación que no concurre en el caso debatido, pues lejos de existir una conjunción de voluntades entre el Banco de Crédito Industrial y «Matesa» para alcanzar un fin ilícito, el ánimo defraudatorio que ocultaban los rectores de la prestataria actuó como propósito singular en perjuicio de la entidad mutuante.

La ilicitud de la causa, a que se refiere el artículo 1.275 del Código Civil, con expresivos precedentes en el Derecho histórico («todo pleyto que es fecho contra nuestra ley o contra las buenas costumbres, que non deve ser guardado», dijo la Ley 28 *in fine*, Título XI, Partida Quinta), se asienta en una finalidad negocial contraria a la ley o a la moral y común a todas las partes para dar significado al contrato, por lo que resultan irrelevantes los deseos y expectativas que impulsan sólo a una de ellas, de donde se sigue que la nulidad radical ordenada por dicho precepto únicamente se ocasionará si el negocio persigue un fin ilícito o inmoral, pues el móvil se eleva a la categoría de verdadera causa al imprimir a la voluntad de los contratantes la dirección finalista y reprochable del convenio, y dicho está que el artero proceder reprochable a los condenados socios de la prestataria no vicia la actuación contractual del Banco acreedor, víctima del dolo principal. La condena penal impuesta a personas pertenecientes a la compañía prestataria podrá haber afectado al contrato de préstamo realizado entre dicha entidad y el Banco asegurado, pero nada tiene que ver a los fines de la causa con la típica y propia del contrato de seguro.

La cosa juzgada penal no provoca por su sola virtud la nulidad en el orden civil de los contratos en cuestión, tesis correcta por cuanto el dolo causante en que pudieran haber incurrido los componentes del órgano rector de «Matesa», incluso con relevancia jurídico penal, en manera alguna contradice la palmaria consumación del préstamo mediante una entrega dineraria cuantiosa por parte del Banco de Crédito Industrial que la prestataria recibió, negocio verdadero que actuó como antecedente del contrato de seguro de afianzamiento del crédito nacido para la entidad prestamista.

La autoridad de la cosa juzgada penal en el proceso civil, tema que el sistema positivo no resuelve directamente más que en el supuesto de vinculación del Juez de ese orden a la sentencia penal que declara la inexistencia

del hecho, debe ser entendida, con la más autorizada doctrina, en el sentido de que lo resuelto en la vía punitiva sobre la declaración de responsabilidad criminal y la imposición de la pena no son en sí mismas condición de ninguna norma civil y, en consecuencia, no podrá afirmarse en rigor que existía autoridad de cosa juzgada penal en el otro campo, sino que la vinculación del Juez a la sentencia condenatoria tiene lugar en cuanto a la existencia material del hecho, compuesta por la actividad y el resultado, al elemento psicológico del delito y al grado de participación del sujeto condenado, apreciaciones que no trascienden al proceso civil cuando la controversia atañe a cuestiones diversas y la sentencia penal no opera prejudicialmente, en cuyo sentido enseña la jurisprudencia que tales resoluciones sólo obligan a los Tribunales civiles en aquellas afirmaciones fácticas declaradas probadas que son integrantes del tipo que se define y castiga, de donde se sigue que los pronunciamientos condenatorios de la jurisdicción criminal, lejos de contradecir, corroboran la entrega dineraria y la realidad del negocio de préstamo, cuyos posibles vicios en la formación del consentimiento o causales presentan valoraciones en el aspecto civil ajenas al cometido propio del Juez penal, de quien no era incumbencia hacer aseveración alguna respecto a los derechos del Banco asegurado frente a la Compañía Española de Seguros.

Los informes obrantes en los autos, prestados por el Consejo Superior Bancario y el Banco de España, expresan que «no existe uso mercantil conocido que obligue a los Bancos a vigilar en el terreno de los hechos la aplicación efectiva de los préstamos otorgados con una finalidad determinada»; por tanto, ha de ser rechazada como ilógica e insólita la interpretación que impone a la asegurada el desarrollo de una vigilancia total y completa sobre el destino de la suma prestada, a partir de la firma del contrato y a lo largo de la vida del préstamo.

J. Q. S.

ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

DESAHUCIO DE FINCA RUSTICA: *Es procedente cuando ha transcurrido el plazo sin que se justifique el preaviso para la prórroga del arrendamiento* (SENTENCIA DE 3 DE MARZO DE 1978).

Se entabla demanda de desahucio, por haber transcurrido el plazo de seis años del contrato, ante el Juzgado de Guadix, ya que no hay prórroga ni aviso del arrendatario para ejercitar ese derecho. La demandada alegó haber ejercido en forma verbal tal derecho y haber pasado ya el primer año de esa prórroga. El Juez admitió la demanda, confirmando la Audiencia Territorial.

No triunfa el recurso de revisión de la demandada por defecto de forma, ya que tal recurso está sujeto, como el de casación, a un rigorismo formal, siendo inexcusable que se exprese en cada motivo la causa de las previstas en el número 4 del artículo 52 del Reglamento de Arrendamientos en la que se ampara, así como la norma infringida y el concepto en que lo sea, y en ninguno de los dos motivos se indica la causa en que se apoya, limitándose el primero a denunciar la infracción del apartado 3.º del artículo 10 del Reglamento, y el segundo, injusticia notoria por manifiesto

error de derecho en la apreciación de las pruebas, sin la cita de precepto alguno que se diera por infringido por el juzgador y que al ser valorativo de prueba pudiera fundar el motivo, por lo que al no cumplirse las formalidades legales, el recurso ha de ser rechazado.

RETRACTO RUSTICO: *El demandante carece de la cualidad de aparcerero, necesaria para ejercitarlo* (SENTENCIA DE 4 DE MARZO DE 1978).

Ante el Juzgado de Caravaca se pide el retracto de las fincas vendidas, pero el demandado alega que habiendo sido concertado el arrendamiento por la usufructuaria de las fincas, debe extinguirse al terminar el usufructo y, por tanto, no existía cuando se hizo la venta de la finca. El Juez admitió el retracto, pero la Audiencia de Albacete revocó la anterior y absolvió al demandado.

El recurso de revisión no prospera. La sentencia recurrida se funda en que el actor carece de la condición de aparcerero y, por consiguiente, del derecho de retraer en el momento de efectuar la venta de las fincas, ya que ese derecho se resolvió con la muerte de la usufructuaria, que le arrendó la finca, y el motivo primero se establece al amparo de la causa tercera del párrafo cuarto del artículo 52 del Reglamento, denunciando la injusticia notoria por error de hecho en la apreciación de la prueba. Es inadmisible porque la vía utilizable es la de la causa cuarta de dicho párrafo. También han de decaer los otros motivos, por hacer supuesto de la cualidad de aparcerero, contra la declaración imbatida en debida forma de que no lo era en el momento de la enajenación.

DESAHUCIO: *Es procedente, ya que no se prueba el nuevo contrato que pretende el recurrente* (SENTENCIA DE 17 DE MARZO DE 1978).

El comprador de las fincas arrendadas demanda a la arrendataria por haber terminado el plazo del contrato. El Juez de Arévalo desestima la demanda, pero la Audiencia de Madrid revoca la anterior.

Es rechazado el recurso de revisión. Al decir los recurrentes que no existe el contrato que alega el demandante y sí otro distinto, hacen supuesto de la cuestión, lo que no se permite, según reiterada jurisprudencia, puesto que la Sala sentenciadora reconoce que el contrato en vigor es el referido en la demanda inicial y afectado por la acción de desahucio entablada por los actores, ya que el otro contrato que pretenden los demandados no tiene más constancia que su unilateral afirmación, lo que carece de consistencia al no justificarse en absoluto. Los documentos aportados han sido ya examinados por el Juez y la Sala y no pueden ser objeto de nuevo examen en este recurso, que no es una tercera instancia. Ni la no comparecencia de uno de los demandados al acto de conciliación, al que estaba citado, ni la inexistencia de notificación a uno de los demandados—el que pretende ser arrendatario único de la finca—son inoperantes para dar eficacia al motivo precitado, puesto que no determinan cuál habría de ser el contrato regulador del arrendamiento en cuestión, así como tampoco lo hacen las certificaciones de la Hermandad de Labradores aportadas, ya que una cosa es el derecho arrendaticio y otra quien prácticamente realiza la actividad efectiva de agricultor; ni tampoco prueba nada el que uno de

ellos no esté empadronado en el término donde radica la finca, ya que una cosa es la residencia y otra la titularidad de un derecho; ni que el pago de las rentas lo haya hecho otro, ya que el pago, según el artículo 1.158 del Código Civil, puede hacerlo cualquiera, sin que se pruebe que el arrendador haya hecho recibos de renta exclusivamente a nombre del pagador. Todo lo enunciado implica meras deducciones e hipótesis, que no evidencian nada indubitadamente contrario a lo establecido por la sentencia recurrida para revelar error de hecho cometido por la Sala que la dictó. En cuanto al error de derecho, basado en que al fallecer el arrendatario sus hijos eran menores no emancipados, y en que el artículo 18 del Reglamento señala un orden especial de llamamientos, correspondiendo al viudo en primer lugar, sin que se acredite la renuncia de éste, implica plantear una cuestión nueva en el recurso de revisión, ya que no se trataba de ello en el pleito primitivo, sino de averiguar si eran arrendatarios sólo un hijo o todos ellos y el cónyuge viudo, cuestión nueva que no puede admitirse en el recurso entablado.

SUBARRIENDO: *Procede el desahucio por ser radicalmente nulo el subarriendo, así como la cesión en aparcería inconsciente por el arrendador* (SENTENCIA DE 8 DE ABRIL DE 1978).

Se funda la demanda en la cesión hecha por el arrendatario de parte de la finca arrendada a otra persona. El Juzgado número 1 de Valladolid estimó la demanda, sentencia confirmada en apelación.

No tiene éxito el recurso de revisión, ya que no se impugna debidamente la certeza de los hechos que la sentencia considera probados, y de los cuales resulta que después del contrato de 1968 se hizo un subarriendo por el arrendatario, siendo éste quien percibe la renta del mismo, por lo que resulta evidente que llevó a efecto un convenio expresamente prohibido y declarado nulo por el artículo 4 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos, que ratifica lo dispuesto por la Ley de 1935. Además, el demandado reconoce también que las tierras arrendadas las cultiva el arrendatario con su hermano, repartiéndose los beneficios y pagando a medias los gastos, lo que supone una cesión en aparcería, prohibida igualmente por el precepto citado. Es indiferente que el subarriendo haya sido consentido por los arrendadores, pues se trata de nulidad radical o inexistencia de imposible convalidación, al violar una disposición prohibitiva. En cuanto a la cesión de los aprovechamientos de la finca, su realidad es manifiesta, sin que obste que los dos hermanos vivan juntos y tengan sus bienes en común, ya que fue sólo el demandado quien concertó el arrendamiento, y ello supone una aparcería para la que no hubo consentimiento expreso de los arrendadores, de lo cual se deduce que estas situaciones integran la causa cuarta de desahucio del artículo 28 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos, aplicado correctamente por el Tribunal.

DESAHUCIO: *No se acredita la novación del contrato primitivo, por lo que procede la acción de desahucio* (SENTENCIA DE 10 DE MAYO DE 1978).

Se demanda al arrendatario para que entregue la finca por transcurso del plazo contractual, pero alega existir una prórroga, habiendo recibido ya

la arrendadora el pago del primer año de esta prórroga. El Juez de Morón y la Audiencia de Sevilla, en alzada, estimaron la demanda.

El Tribunal Supremo mantiene la misma doctrina. La carta del administrador al arrendatario por la que se eleva la renta, que supondría una novación del contrato primitivo, y los documentos aportados, que justifican el pago de esta renta, no implican contradicción entre ellos y lo resuelto en la sentencia, ya que estos documentos han sido tenidos en cuenta por la Sala sentenciadora, y con base en ellos llega a la conclusión de que la continuidad del arrendatario en la finca durante el año siguiente a finalizar el contrato sólo demuestra que la arrendadora no ejercitó acción alguna para recuperarla, no acreditando la carta otra cosa que la pretensión del demandado de continuar en la finca, pero sin que de ella se deduzca la concurrencia de voluntades para otorgar un nuevo contrato o novar el primitivo y la entrega de dinero por el año agrícola siguiente al vencimiento, pues teniendo en cuenta las liquidaciones anuales entre las partes, tal entrega pudo ser una de cantidad pendiente de liquidar de la renta contractual o de las cargas y tributos que eran de cuenta del arrendatario, con lo que se deduce que el recurrente trata de conseguir por vía inadecuada una nueva interpretación de los documentos distinta de la que en la sentencia recurrida se hace, y la interpretación de contratos corresponde al Tribunal de Instancia, salvo que dicha interpretación sea equivocada, desorbitada e ilógica, de modo que contradiga la letra y el espíritu de los contratos. Tampoco puede tenerse en cuenta el segundo motivo, en el que se dice que la arrendadora no indicó su voluntad de recuperar la finca, ya que la circunstancia de no ejercitar el arrendatario su derecho de prórroga eximía a la arrendadora de la que, a su vez, le exige el Reglamento, porque la reciprocidad de las obligaciones requiere que para exigir el cumplimiento de las del contrario se hayan observado las propias, como así lo declara la jurisprudencia de este Tribunal. Llegada la fecha de vencimiento, la arrendadora quedó en libertad para, sin ningún compromiso, ejercitar la acción de desahucio, sin que aparezca probado el convenio sobre la novación del contrato primitivo.

DESAHUCIO: Tanto el pago de las rentas como su consignación han de ser hechos antes de la interposición del correspondiente recurso para que pueda admitirse (SENTENCIA DE 12 DE MAYO DE 1978).

El arrendamiento es considerado como de aprovechamiento ganadero por sentencia judicial precedente, y transcurridos los tres años que la ley señala como mínimo, se interpone la demanda de desahucio ante el Juzgado de Aranjuez, que concedió el desahucio, confirmándolo la Audiencia.

El Tribunal Supremo no admite el recurso de revisión. El Juzgado acogió la tesis de que el contrato vencía el 30 de octubre de 1975, mientras que el demandado decía que no finalizaba hasta la misma fecha de 1976. En cualquiera de ambos supuestos el demandado arrendatario, al interponer el recurso de apelación contra la sentencia de Primera Instancia, no acreditó estar al corriente en el pago de las rentas vencidas ni efectuó la consignación, por lo que incumplió la exigencia del artículo 1.566 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el artículo 54 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos de estar al corriente en el pago de las rentas vencidas o consignar-

las para poder ejercitar recursos, y al haberlo entendido así la Sala, en ninguna infracción incide de tales preceptos, sino que se acomoda a ellos. Fijada en el juicio anterior la fecha de 30 de octubre de 1975 como la de vencimiento del plazo contractual, a ella tiene que atenerse el recurrente para dar adecuado cumplimiento a las exigencias del recurso ejercitado, porque lo contrario significa sustituir el criterio objetivo del órgano jurisdiccional por el subjetivo de quien recurre. El defecto indicado no puede entenderse sanado por consignar la renta con posterioridad al transcurso del período de tiempo para el ejercicio del recurso de apelación, que es determinante del presente de revisión, desde el momento en que siendo de la naturaleza de los de preclusión el correspondiente al ejercicio del recurso de apelación, las exigencias procesales que al mismo afectan han de venir cumplidas dentro del plazo correspondiente para su ejercicio y no con posterioridad.

RECLAMACION DE CANTIDAD: Es poseedor de mala fe el que prolonga abusivamente la posesión de la finca una vez vencido el plazo contractual (SENTENCIA DE 15 DE JUNIO DE 1978).

Al cumplirse los seis años del contrato, la heredera de la primitiva arrendadora decidió poner fin al mismo, por lo que planteó juicio de desahucio, que terminó por sentencia de la Audiencia que declaró haber lugar al mismo. Continuando un año más la arrendataria en la posesión de la finca después del cumplimiento del plazo, carecía de derecho para quedarse en la finca con todos los frutos percibidos, de los que resultó privada su dueña, por lo que se reclama la cantidad de 36.722 pesetas, más 171.000, en concepto de daños causados por el arrendatario, subiendo a un total de 207.722 pesetas, que se piden ante el Juzgado de Coria, que estimó en parte la demanda, condenando al demandado a pagar la cantidad de 199.012 pesetas por frutos y daños, desestimando el resto de frutos perdidos. La Audiencia de Cáceres confirma íntegramente la anterior.

No prospera el recurso de revisión. Los preceptos procesales que se estiman infringidos no han provocado indefensión a los contendientes ni rompen el principio de la igualdad de trato, pues las actuaciones prosiguieron su normal desenvolvimiento sin que en ningún momento mediara protesta alguna, y además, el precepto que se considera violado hace referencia a la vista de los pleitos o acto final, en que se contempla todo el material de alegaciones y pruebas obrantes en el proceso, especial hipótesis que se halla al margen de la norma que estatuye el citado Decreto. Tampoco puede admitirse el tercer motivo, pues el recurso de revisión no es una tercera instancia ni consiente un nuevo examen de la prueba practicada, por lo que resulta inadmisibile sostener que el demandado y recurrente no es poseedor de mala fe, cuando así lo tiene proclamado reiterada jurisprudencia para las situaciones en las que el arrendatario prolonga abusivamente la posesión de la finca una vez vencido el plazo contractual, y mal puede entenderse que ha existido error en la apreciación de la prueba, siendo así que el dictamen pericial obrante en autos cifra el quebranto patrimonial de la actora en una suma superior a la reclamada en la demanda, siquiera los juzgadores hayan debido atenerse al *quantum* de la pretensión por imperativo de la incongruencia.

DESAHUCIO: *No procede la prórroga, que no se ha ejercitado debidamente en tiempo legal* (SENTENCIA DE 3 DE JULIO DE 1978).

Realizado el contrato de arrendamiento en forma verbal, debe atenderse al mínimo de seis años, sin que el arrendatario exteriorizase su deseo de prórroga, por lo que quedó extinguida la relación arrendaticia. Queriendo cultivar directamente la finca y habiendo resultado inútiles las gestiones amistosas, se entabló demanda ante el Juzgado número 2 de Tortosa para solicitar el desahucio. Este acogió la demanda, y apelada la resolución, la Audiencia confirmó la sentencia anterior.

El recurso de revisión no tiene éxito. Además de no haber consignado la renta contractual vencida durante su sustanciación, lo que implica inadmisión del recurso, según el artículo 54 del Reglamento, no hay quebrantamiento de formalidades esenciales del juicio y, por tanto, no hubo indefensión del recurrente. Por otra parte, cuando se plantea la demanda ya habían transcurrido los seis años fijados por la ley, olvidando el recurrente la naturaleza específica del año agrícola arrocero, ya que su cultivo y recolección se realizan dentro del mismo año natural. Por último, se olvida por el recurrente la incompatibilidad entre prórroga legal y tácita reconducción, por lo que procede la desestimación íntegra del recurso.

DECLARACION DE CIERTOS EXTREMOS Y CONDENA: *El recurso es inviable por haberse planteado fuera de tiempo para las acciones restitutorias de la posesión y, además, no puede revivir el contrato de aparcería por transformación del suelo rústico en urbano* (SENTENCIA DE 7 DE JULIO DE 1978).

El actor, que dice ser aparcerero de una finca, solicita la declaración de tal cualidad, que ha sido desconocida por la entidad propietaria, que pretende crear una urbanización, por lo que ha desposeído de la finca al demandante ante el Juzgado de Primera Instancia de Orihuela, que desestima la demanda acogiendo los razonamientos de la demandada, que negó la existencia de tal aparcería, lo que confirmó la Audiencia Territorial.

No prospera el recurso de revisión. Siendo declaraciones fundamentales del Tribunal *a quo*, que han quedado imbatidas por falta de impugnación adecuada, que la acción ejercitada a fines restitutorios de la posesión y continuación de la aparcería resulta inviable, tanto por haberse planteado fuera del tiempo marcado para esas acciones, cuanto por no existir la posibilidad legal y real de revivir ese contrato de aparcería por la transformación de la superficie en que se asentaba, de suelo rústico en urbano, y la terminación, en definitiva, de las rotaciones de cultivo, que nunca podrán ser tácitas, y en tal sentido, la conducta ilícita de la sociedad demandada se enmarca al haber permanecido pasivamente el actor en los remedios restitutorios de la posesión en acciones de trascendencia más bien primitiva, según dice la sentencia recurrida, declaraciones suficientes para mantener el fallo recurrido, cualquiera que sea el concepto que merezca a esta Sala sus declaraciones sobre la necesidad del preaviso, según la costumbre local, no dándose el recurso presente contra los considerandos que no son base imprescindible de aquél.

ARRENDAMIENTOS URBANOS

RESOLUCION DE ARRENDAMIENTO: *Probada la separación de hecho del copropietario arrendador, procede la denegación de prórroga hecha al demandado, aunque aquél tenga otro piso de su propiedad, además del que ocupa, por necesitarlo para su esposa e hijos* (SENTENCIA DE 30 DE JUNIO DE 1978).

Le es denegada la prórroga al inquilino, por necesitar el piso uno de los hijos de un copropietario del mismo, pero no lo desalojó, a pesar de tener a su disposición otro piso en la ciudad. El Juzgado Municipal número 25 de Madrid declaró inadmisibile la pretensión meramente declarativa formulada por los actores. La Audiencia Provincial revocó aquélla y condenó el lanzamiento del arrendatario.

Se interpone recurso extraordinario de revisión con base en que el demandante tenía otro piso en la capital y no existía la causa de necesidad alegada. No prospera este recurso porque probada la separación de hecho del copropietario y su esposa, que con los hijos del matrimonio es la que habita en el piso que tienen en la misma casa, no puede calificarse la selección hecha por tal copropietario entre los inquilinos de acto doloso o fraudulento, al que se refiere el número 4 del artículo 1.796 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que dicha circunstancia e incluso que el actor sea propietario de otro piso, en el que habita por su situación de separación de hecho, en nada había afectado ni alterado el resultado de la selección, cuando, además, la ocupación del piso no es a título de arrendamiento, sino de copropietario, y mal podría ser ejercitada contra él mismo o su esposa la acción de denegación de prórroga.

RESOLUCION DE ARRENDAMIENTO LOCAL: *Es necesario pagar las rentas debidas antes de la interposición del recurso* (SENTENCIA DE 30 DE JUNIO DE 1978).

El demandado realiza obras sin consentimiento de la actora, por lo que ésta solicita la resolución del contrato ante el Juzgado de Alcalá de Henares, que acoge la tesis del demandante, confirmándolo la Audiencia de Madrid, que desestima la apelación interpuesta.

El recurso de casación por infracción de ley no tiene éxito. La aportación de recibos de renta no pueden servir de fundamento del error de hecho en la apreciación de la prueba, ya que el Tribunal de Apelación los tuvo presentes al emitir su decisión judicial ni los mismos evidencian lo contrario de lo afirmado en la resolución que se impugna, puesto que no se justifica que fueron aportados en el momento de interponer el recurso ni dentro del plazo establecido en el contrato de arrendamiento de 1973, ni para demostrar el error de derecho puede servir de apoyo la infracción de una norma como el artículo 1.253 del Código Civil, que no contiene normas sobre valoración de la prueba ni se expresa el concepto en que se cree haya sido vulnerada, todo lo cual hace decaer el motivo. La obligación de pagar las rentas antes de interponer el recurso no puede enervarse por la

reconvención del demandado, en la que solicita el pago de cierta suma en concepto de resarcimiento de daños por una fuga de agua, ya que esta nueva acción no se ampara en el artículo 107 de la Ley de Arrendamientos ni versa sobre materia propia de la legislación especial, por lo que los Tribunales no pueden pronunciarse sobre ella en esta clase de juicio, ya que la acumulación objetiva lleva consigo la ineludible necesidad de que la pretensión nueva y la que se venía discutiendo en el juicio principal se sustancien conjuntamente. Teniendo por objeto la obligación impuesta por el artículo 148, el que el arrendatario no se valga del pleito para dejar de satisfacer la renta durante la tramitación del juicio, con indudable perjuicio para el propietario y enriquecimiento injusto por su parte, tal finalidad quedaría frustrada y el derecho del arrendador se convertiría en ilusorio mediante entablar una reconvención a todas luces improcedente que no guardara relación con la resolución del contrato, interpretación que por conducir al absurdo debe rechazarse, por lo cual es indudable que al haber denegado el Tribunal *a quo* el recurso de apelación interpuesto por el demandado, por no haber éste aportado los recibos, no incurrió en defecto de jurisdicción de ninguna clase.

C. R. R.