

II. Sentencias del Tribunal Supremo

CIVIL

II.—PROPIEDAD.

SENTENCIA DE 28 DE ABRIL DE 1966.—*Propiedad horizontal. Institución sui generis de carácter complejo. A quién corresponde su representación en juicio. No hay analogía entre propiedad horizontal y sociedad.*

Se planteó en esta litis, además de otras cuestiones de hecho, el interesante problema jurídico de si tratándose de una comunidad de casas por pisos, todos los integrantes de la misma, en conjunto, o cualquiera de ellos aisladamente, pueden ejercitar cualquier acción en reclamación de daños que se les hubieren causado en sus participaciones privativas, o, incluso, en los elementos comunes cuyo uso, disfrute o aprovechamiento les pertenecen en proindivisión, o si, por el contrario, y cual pretende la entidad recurrente, tales acciones tienen que ser ejercitadas por el Presidente de la comunidad, a quien el artículo 12 de la Ley confiere la representación para actuar en defensa, tanto de los derechos privativos como de los relativos a los elementos comunes.

Para resolver adecuadamente este sugestivo problema, dice la sentencia, es necesario parar mientes en la naturaleza de esta especial comunidad, que nuestra ley—a diferencia del proyecto, que la titulaba propiedad por apartamentos—denomina «propiedad horizontal», y que otros ordenamientos llaman de «casas por pisos», «condominio de casas», «fracción autónoma», «comunidad pro diviso», y a la cual distintos autores pretenden identificar con otras instituciones con las que, en algún particular extremo, tienen cierta semejanza, aunque en el conjunto de ellos discrepen en absoluto: servidumbre, sociedad, cuasi contrato, colectividad sin personalidad jurídica, comunidad social, superposición de propiedades, copropiedad con indivisión forzosa, mancomunidad solidaria.

Que sea cual sea la naturaleza jurídica de esta institución especial, lo cierto es que nuestra jurisprudencia—después de la sentencia de 6 de abril de 1946—la configura como una institución *sui generis* de carácter complejo, a la que es inútil buscarle semejanzas e identidades parciales para que sea absorbida en otros tipos clásicos, ya que no es una comunidad, en cuanto existen elementos privativos de los varios propietarios, siquiera coexista esa pro-

piedad privativa con el condominio en proindivisión sobre los elementos comunes necesarios para el uso y disfrute de aquéllos; y lo mismo proclama nuestra legislación, comenzando por la Ley de 25 de octubre de 1939, que reconocía la existencia de «un derecho singular y exclusivo de propiedad en cada piso», con «un derecho de copropiedad sobre los elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute», y terminando por la de 21 de julio de 1960—que es la vigente—, que en su artículo 3.º, al señalar los derechos de los comuneros, tiene buen cuidado de puntualizar que tienen «al derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente... y la copropiedad, con los demás dueños del piso o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes».

Que, consiguientemente, configurada esta especial institución como yuxtaposición de esas dos distintas clases de propiedad, se comprende fácilmente *que todos los que sean titulares de ella, bien en conjunto, o bien aisladamente*—y aun existiendo Presidente designado—, podrán ejercitar toda clase de acciones tendentes al resarcimiento de daños o a la indemnización de perjuicios que se les haya irrogado, lo mismo con relación a sus propiedades exclusivas que con referencia a los elementos comunes, ya que los daños en aquéllas o en éstos le afectan a su derecho particular, que requiere necesariamente la utilización de los elementos comunes.

Que este reconocimiento de legitimación en los propietarios, que nuestra ley no hace de manera expresa, es afirmado en algún Ordenamiento extranjero, que, como la ley búlgara de 8 de febrero de 1951, admite la posibilidad de que cada propietario intervenga personalmente como parte en los procesos, aunque el Presidente represente a la comunidad; y lo es también por la jurisprudencia de otros países, que ha admitido que el propietario singular pueda obligar a retirar una construcción abusiva, o pueda reclamar la indemnización que le corresponda contra el causante de los daños; porque los poderes de gestión, de representación y de disposición están limitados en esta especial comunidad al ámbito de la administración y buen uso del edificio, sin interferencia en los derechos autónomos que corresponden individualmente a cada propietario.

Que, a mayor abundamiento, la analogía que la recurrente pretende ver entre la llamada propiedad horizontal y la sociedad es totalmente inexistente, porque en ésta surge un ente social distinto de los componentes y con patrimonio diferente del particular de ellos, lo cual no sucede en esa especial comunidad que contempla el recurso.

SENTENCIA DE 23 DE MARZO DE 1966.—*Enriquecimiento sin causa. Revisión de precios. De ella deben participar los subcontratistas.*

La cuestión debatida, en síntesis, fué si la revisión de precios establecida en el Decreto-Ley de 18 de enero de 1957, como consecuencia de la cual el adjudicatario contratista de determinadas viviendas cobró importantes cantidades de la Administración, debía beneficiar a los que habían subcontratado con él y habían realizado obras parciales en las viviendas (las de carpintería y fontanería), y, por tanto, si de lo cobrado por el contratista debía pagarles a los subcontratistas lo que fuera proporcional.

El Juzgado dictó sentencia por la que declaró el derecho de los actores a la revisión de los precios que, respectivamente, concertaron con el demandado para la realización por parte de aquéllos de la carpintería y fontanería y mano de obra para su instalación, de la obra de 430 viviendas de renta limitada de la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura, primera y segunda fases, en Puerto de Sagunto, grupo «Salas Pombo», como consecuencia del derecho de revisión aprobado por la Administración al demandado en su día, y que existía a costa de los demandantes, un enriquecimiento sin causa, por parte del demandado, representado por la ventaja patrimonial que para el mismo constituía la parte que correspondía a aquéllos en el importe de la revisión oficial de los precios, relativos a la carpintería y fontanería y mano de obra para su instalación, de la obra dicha, cuyo importe cobró en su día el demandado, condenando a éste al pago a los actores el importe que, respectivamente, les correspondía en la mencionada revisión de precios, cuya cuantía se determinaría en ejecución de sentencia, con arreglo a las siguientes bases: 1.ª Se calcularía la base revisable averiguando el tanto por ciento de baja de los precios de subcontrata en relación con los presupuestos base de la subasta por la que se adjudicaron las obras al demandado, y reduciendo este porcentaje de las cantidades base de revisión de carpintería y fontanería concedida al demandado, que figuraban a los folios 262 y 265 de los autos. 2.ª Se aplicarían a las nuevas bases que resultasen los siguientes porcentajes de aumento: A) En cuanto a carpintería: 1) A la obra ejecutada en noviembre de 1956, el 8,44 por 100; 2) a la que lo fué en diciembre del mismo año, el 21,80 por 100, y 3) a la posterior y adicional, el 22,50 por 100. B) Respecto a la de fontanería: 1) A la obra ejecutada en noviembre de 1956, el 5,57 por 100; 2) a la que lo fué en diciembre del mismo año, el 18 por 100, y 3) a la posterior y adicional, el 18 por 100. Todo ello con expresa imposición de las costas al demandado.

La Audiencia, en apelación, dictó sentencia por la que revocó íntegramente la apelada y absolvió al demandado, sin condena en costas en ninguna de las instancias.

Interpuesto recurso de casación, el T. S. casa y anula la sentencia de la Audiencia, y dicta otra por la que confirma la del Juzgado de Primera Instancia, salvo en el extremo de costas, de las que no se hace expresa imposición en ninguna de las instancias.

Razonó así:

Considerando que como ha declarado esta Sala en sus sentencias de 12 de enero de 1943, 28 de enero de 1956 y 22 de diciembre de 1962, el principio según el cual «nadie debe enriquecerse sin causa a costa de otro», está recogido por copiosa jurisprudencia que lo invocó para atender a múltiples situaciones en que la equidad exigía su aplicación. Dicha máxima, además, tiene en nuestro Ordenamiento jurídico, no sólo la significación de un principio general de Derecho aplicable como fuente de carácter subsidiario, sino muy acusadamente la de una institución jurídica recogida en una serie abundante de preceptos legales, siquiera sea en forma inconexa, sin verdadera y propia sistematización generalizadora, siendo indudable que en todo caso no basta invocar el principio de que se trata a modo de una regla general y abstracta, sino que es preciso demostrar y justificar en cada caso la procedencia concreta de la acción de enriquecimiento, en relación con las particularidades que presente el respectivo desplazamiento patrimonial, y con los elementos y requi-

sitos que ha de reunir la noción del enriquecimiento sin causa para ser un saludable postulado de equidad y justicia y no un motivo de grave perturbación y trastorno en la seguridad de las relaciones jurídicas.

Considerando que la doctrina científica exige como presupuestos o requisitos para que pueda ejercitarse la pretensión por enriquecimiento: 1.º Un enriquecimiento por parte del demandado, representado por la obtención de una ventaja patrimonial, que puede producirse por un aumento del patrimonio (*lucrum emergens*) o por una no disminución del patrimonio (*damnum cesans*). 2.º Un empobrecimiento por parte del actor, representado a su vez por un daño, que puede constituir *damnum emergens* (daño positivo) y *lucrum cesans* (lucro frustrado), del que haya sido consecuencia el enriquecimiento del demandado. 3.º Falta de causa que justifique el enriquecimiento. 4.º Inexistencia de un precepto legal que excluya la aplicación del enriquecimiento sin causa; exigiendo también la jurisprudencia, para aplicar las normas de equidad y de Derecho que informan la prohibición de enriquecerse a costa de otro, como requisitos esenciales, la adquisición de una ventaja patrimonial por parte del demandado, que puede producirse tanto por un aumento del patrimonio (*lucrum emergens*) como por una no disminución del mismo (*damnum cesans*) (sentencia de 12 de enero de 1943), un correlativo empobrecimiento del actor, consecuencia de la ventaja obtenida por el demandado (sentencias de 24 de junio de 1920, 8 de octubre de 1927, 11 de julio de 1940, 2 de julio de 1946, 29 de abril de 1947, 24 de septiembre de 1953 y 9 de noviembre de igual año), existiendo una conexión perfecta de enriquecimiento y empobrecimiento por virtud del traspaso directo del patrimonio del actor al del demandado (sentencias de 9 de abril de 1949, 28 de octubre de 1950 y 31 de octubre de 1951), y una falta de causa o justificación (sentencias de 2 de julio de 1946, 29 de abril de 1947 y 24 de octubre de 1951), lo que es compatible con la buena fe (sentencias de 6 de junio de 1951 y 16 de junio de 1952), no enriqueciéndose torticeramente, el que adquiera una utilidad en virtud de un contrato legal que no ha sido invalidado (sentencias de 13 de noviembre de 1884, 14 de octubre de 1885 y 29 de abril de 1947), o en virtud de un legítimo derecho que se ejercita sin abuso (sentencias de 30 de octubre de 1888, 11 de marzo de 1892, 5 de mayo de 1905, 24 de junio de 1920, 25 de noviembre de 1935, 23 de diciembre de 1942, 12 de enero de 1943, 12 de abril de 1945, 22 de marzo y 26 de junio de 1946, 9 de abril de 1947, 5 de julio de 1948, 5 de diciembre de 1953 y 9 de mayo de 1955), o en virtud de una sentencia que lo estima procedente en Derecho (sentencias de 21 de mayo 1948), no siendo posible sostener, cuando el legislador, por razones de interés social, tolera consecuencias en casos concretos, que pueden lesionar la equidad, que los beneficiados indirectamente por ellas se enriquezcan injustamente (sentencia de 23 de noviembre de 1946).

Considerando que la doctrina legal expuesta es plenamente aplicable al caso de autos, produciendo la estimación del motivo tercero y con ella la del recurso en su totalidad, porque habiendo obtenido el demandado adjudicatario de la construcción del grupo de viviendas «Salas Pombo» la revisión de precios al amparo del Decreto-Ley de 18 de enero de 1957, y cobrado su total importe, cuando había subcontratado con los actores, hoy recurrentes, la realización material de los trabajos de carpintería, fontanería y mano de obra para su instalación en el repetido grupo de 430 viviendas, la repercusión en los costos de los aumentos ocasionados en la mano de obra y en los materiales de construcción de 1956 por las excepcionales circunstancias que obli-

garon a la revisión, recayeron en estos trabajos directa y exclusivamente en ellos. originando para éstos el alza de precios producida, las naturales pérdidas, que fueron las que el legislador pretendió compensar, y que se traduce en una notable ventaja patrimonial para el recurrido, frente al claro empobrecimiento de los recurrentes, sin que exista causa alguna que justifique el enriquecimiento del contratista, ni haya precepto legal alguno que excluya en este caso la aplicación de tal principio, que son las propias razones de interés social las que lo imponen, aunadas con las de equidad a las que se refiera la exposición de motivos del Decreto-Ley de 18 de enero de 1957, debiendo ser partícipes del beneficio, todos cuantos soportaron las circunstancias, más onerosas que sirvieron de fundamento a la revisión de precios alcanzada por el recurrido frente a la Administración.

SENTENCIA DE 14 DE MAYO DE 1966.—*Simulación relativa y contrato disimulado o subyacente. Requisitos para la validez de éste.*

La sentencia impugnada declaró que el contrato de compraventa era nulo por simulación relativa, y válida la donación disimulada por dicha compraventa.

El T. S. casó y anuló dicha sentencia y dictó otra por la que declaró la nulidad por simulación y la cancelación del asiento que produjo en el Registro de la Propiedad. No estimó válida la donación «disimulada».

Se basó en los siguientes argumentos: Hay que tener en cuenta que el artículo 1.276 del Código civil decreta la nulidad de los contratos en los que se hace expresión de una causa falsa, pero deja a salvo el caso de que estén fundados en otra verdadera y lícita, por lo que el negocio simulado es nulo por carecer de causa verdadera, y el disimulado, o sea el realmente querido, será válido si es lícito y reúne, además, los requisitos que corresponden a su naturaleza especial. Doctrina rigurosa que siempre ha sido exigida por la jurisprudencia contenida, entre otras muchas y por citar sólo las más recientes, en las sentencias de 10 de octubre de 1961, 1 de diciembre de 1964 y 13 de mayo de 1965, declaratorias de que para que pueda admitirse la validez del negocio disimulado, es necesario que se justifique la causa verdadera y lícita en que se funda el acto que las partes han querido ocultar, y el cumplimiento de los requisitos que para su eficacia exige la Ley, pues lo contrario supondría la posibilidad de burlarlos, con las graves consecuencias que puede determinar el *fraudum legis*, por lo que el problema planteado consiste en determinar si la donación apreciada como contrato subyacente reúne o no las condiciones para su validez.

Que el contrato de donación ha de revestir los requisitos del artículo 633 del Código civil, precepto que exige para la *validez* de la donación de cosa inmueble que se haga en escritura pública, con expresión individual de los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario, con lo que se sanciona que el requisito de forma es necesario para su validez, y al requerir, como contrato, el acuerdo de voluntades, se exige la aceptación del donatario mediante una auténtica manifestación de voluntad, que no puede ser sustituida por otros medios, dado que el artículo 630 de dicho Código prescribe que el donatario debe, *so pena de nulidad*, aceptar la donación, aceptación que puede hacerse en la misma escritura o en otra separada, de-

biendo en este caso notificarse en forma auténtica al donante para que quede obligado desde la perfección del vínculo (artículos 629 y 633), requisitos todos ellos que son indispensables para la validez y eficacia de la donación y cuyo cumplimiento no es posible soslayar.

Que la sentencia recurrida que declara que el contrato de compraventa otorgado en escritura de 27 de agosto de 1957 es simulado, encubriendo otro de donación que califica de válido y eficaz no puede prosperar, porque como en tal escritura no consta el *animus donandi*, ni la aceptación de los donatarios, ni se observó el requisito de forma exigido con carácter imprescindible, dado que la escritura pública otorgada fué para amparar a un contrato que se declara nulo, es evidente que la inobservancia de los requisitos legales hace que el contrato disimulado no pueda estimarse válido, y al declarar lo contrario la sentencia impugnada ha incidido en las violaciones que el motivo primero denuncia, lo que obliga a su estimación, con los pronunciamientos del artículo 1.745 de la Ley procesal, y ello hace innecesario el estudio de los restantes motivos.

SENTENCIA DE 7 DE JUNIO DE 1966.—*Perfeccion de los contratos. No afectan a ella las disposiciones administrativas que exigen aprobación de los mismos, sino, en todo caso, a la consumación.*

Otra vez ante el T. S. la cuestión de si la autorización, exigida por la legislación minera para los contratos que se refieran a concesiones y derechos mineros, es requisito o no, indispensable para la validez de aquéllos (véase el número 450-51 de esta Revista, pág. 1603).

Dice la sentencia:

Que al entrar en el examen de los motivos del recurso, de carácter meramente obstativo y referentes a la posible ineficacia de un contrato, para cuya plena efectividad, se requiere la autorización administrativa, es de observar, ante todo: A) Que el contrato concertado entre sujetos de derecho privado, aunque recaiga sobre objetos, cosas, valores, aprovechamientos o explotaciones que, por motivos de interés general, han de ser tutelados por la intervención administrativa, no pierde su naturaleza de convención civil, pese a la especialidad de la materia sobre que recae, y, por ello, basta para su perfección, con que se da la concurrencia de los requisitos establecidos en el artículo 1.261 del Código civil; el contrato, pues, se perfecciona entre las partes, al consentir sobre la cosa y la causa que han de constituir el mismo, y aun cuando las disposiciones administrativas, impongan la aprobación del organismo público competente, ello no deja de ser un requisito complementario que no puede afectar a la «perfección», sino, en todo caso, a la «consumación» del contrato, cuando los actos que integran ésta, trasciendan, desde las partes que lo suscribieron, bien a los terceros ajenos a lo estipulado o a la propia Administración, que, en todo momento, podrá desconocer la eficacia, en cuanto a ella, de lo no aprobado por la misma, pero sin ser lícito a las partes, intentar sustraerse al cumplimiento de las obligaciones libremente pactadas, por la falta de ese requisito complementario, cuya consecuencia no procuraron, pudiendo hacerlo. Por ello, devienen inoperantes los dos primeros motivos del recurso, en que se plantea la cuestión, implicándola en un caso

de nulidad radical (motivo primero) por estimar, contra lo que acaba de exponerse que la aprobación administrativa es un requisito esencial para la existencia del contrato o llevádola más cautelosamente (motivo segundo) al terreno de las obligaciones condicionales, en forma de una supuesta *condictio juris*, extendiendo más allá de lo razonable al alcance de los artículos 1.113 1.114 del Código civil, que si bien se refieren a «toda obligación» al configurar las «puras», hablan después de «suceso» futuro o incierto o de suceso pasado que los interesados ignoran (artículo 1.113), en suma de un «acontecimiento» (artículo 1.114) cuyo carácter no cabe correctamente asignar, sin violentar tales expresiones al cumplimiento de un requisito complementario, que no nace del propio texto de la obligación, sino de una disposición ajena al mismo, que ni añade ni quita, en el terreno civil, fuerza a lo estipulado, respecto a los contratos mismos. El recurrente, en su escrito, cita las sentencias de esta Sala de 6 de octubre de 1953 y 11 de febrero de 1961, y, en el acto de la vista, la de 5 de julio de 1965; pero su doctrina es adversa a su tesis, siendo lo cierto que, como expresa la últimamente citada, «la constante jurisprudencia de esta Sala, en acatamiento a lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley de Minas, viene reiteradamente declarando que la autorización administrativa es un requisito formal de tal índole, a cuyo cumplimiento pueden compelerse válidamente las partes contratantes, pero que no obsta a la validez y eficacia civil de los contratos perfeccionados con todos los requisitos esenciales entre los otorgantes, ya que aquélla no tiene otro alcance que el uso de la facultad de control que el Estado se reserva para inspeccionar el cumplimiento de las limitaciones que, en cuanto al sujeto titular, la concede el artículo 35, por lo que su falta no puede producir la nulidad del convenio, sino en todo caso la carencia de efectos supeditados a la obtención de la autorización dicha». En el caso de autos, es obvio que el grado de consumación del contrato a que llegaron las partes no se supeditó ni quedó interferido por los efectos que pudiera haber producido la falta de obtención de la licencia o aprobación administrativa que ninguna solicitó.

SENTENCIA DE 17 DE MAYO DE 1966 — *Contrato de mediación o corretaje. Obligación de pagar los honorarios aunque no se perfeccionó el contrato, porque la parte vendedora se negó a otorgar la escritura convenida, a pesar de haber sido requerida para ello. Los honorarios han de someterse a los Aranceles. No queda al libre arbitrio de los interesados concertar un precio superior.*

Es doctrina de esta sentencia.

Que el contrato en cuya virtud un Agente de la Propiedad Inmobiliaria se compromete con una persona física o entidad mercantil a proporcionarle comprador para la adquisición de un predio que aquélla desea vender, ya se le califique de *mandato* como lo hace el artículo 1.º del Decreto de 6 de abril de 1951; de *mediación*, según se desprende de los términos gramaticales en que está redactado tal precepto o de *corretaje*, según el criterio mantenido, entre otras, por las sentencias de esta Sala de 25 de enero de 1962 y 2 de mayo de 1963, lleva siempre consigo para el mandante u oferente, la obligación de satisfacer al intermediario el importe de la retribución convenida o de la

que procesa con arreglo a Derecho, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.711 del Código civil, si se trata de la primera de las figuras jurídicas indicadas o de acuerdo con lo previsto en los 1.091, 1.254, 1.278 y demás concordantes de dicho Cuerpo legal en los restantes casos, ya que a ellos son aplicables tales normas a tenor de la doctrina consignada en la sentencia de 28 de febrero de 1957. Si bien en estos últimos supuestos la exigibilidad de ese deber se supedita al evento o *conditio facti* de que se consigna el resultado apetecido por los contratantes que no puede ser otro que la *consumación* (sentencias de 3 de junio de 1950 y 18 de octubre de 1956), o *perfección* de la venta proyectada (sentencias de 16 de abril de 1952 y 28 de noviembre de 1956) a la circunstancia de que el comitente se haya aprovechado de las gestiones del corredor o mediador para ultimar la operación (sentencias de 9 y 21 de octubre de 1965), sin que el cumplimiento de tal compromiso pueda enervarse por el desistimiento unilateral del vendedor, a no ser que fuera confirmado por el demandante (sentencia de 29 de noviembre de 1962), por no ser lícito al primero frustrar la actividad del segundo (artículo 1.119) dada la buena fe que debe presidir todo contrato (artículo 1.258), la imposibilidad de que la validez y eficacia de éste quede a su arbitrio (artículo 1.256) y la ilicitud de la renuncia de derechos en perjuicio de tercero (artículo 4.º, párrafo segundo), y como en la hipótesis aquí controvertida se concertó una estipulación de esta clase entre los actuales contendientes y en 23 de enero de 1962 se concluyó otra de promesa de venta de la finca discutida por la Entidad demandante con la persona al efecto presentada por el corredor, cuyo convenio no requiere para su consumación una nueva y especial manifestación de voluntad por la similitud que guardan sus consecuencias jurídicas con las derivadas de la compraventa (sentencia de 1 de julio de 1950) al haberse negado la vendedora a otorgar la correspondiente escritura pública, a pesar de los requerimientos notariales practicados para compelerle a ello en 5, 14 y 23 de abril del mismo año, tal conducta no la exonera ni puede servirle de impedimento para satisfacer al otro contratante el importe de la prima convenida.

Que el acuerdo judicial que dispone que los honorarios que se deban abonar a un Agente de la Propiedad Inmobiliaria por los trabajos realizados en el desempeño de sus funciones deberán ajustarse a las cantidades señaladas en los Estatutos que a tal fin hayan sido aprobados por el Colegio a que pertenece, no infringe ni puede infringir el contenido de los artículos 1.255 y 1.091 en relación con el 1.218 del Código civil, ni el 277 del mercantil en los conceptos que expresan los motivos primero, segundo, cuarto y quinto del recurso interpuesto por el demandante, porque los Aranceles oficiales de las personas sometidas a ellos por razón de su ministerio al constituir una medida de intervencionismo de carácter económico limitativa de la retribución de dichos profesionales deben ser respetados íntegramente, tanto por ellos como por las personas a quienes contratan, e incluso por los Tribunales de Justicia, según se infiere, por analogía de lo establecido en el artículo 423 de la Ley de Trámites, y de lo ordenado explícitamente para este caso concreto por el artículo 17 del Decreto de 6 de abril de 1955, cuando previene que dichos Agentes percibirán su retribución con arreglo a las tarifas que se determinen por su correspondiente Colegio, porque el verbo *percibir* empleado en sentido imperativo y por esta norma substantiva y por los artículos 18 y 58 del Estatuto de 29 de febrero de 1952, claramente indica que no se queda al libre

arbitrio de los interesados concertar un precio superior al señalado en los Aranceles, sobre todo cuando la operación iniciada se haya rescindido a voluntad del oferente por entrar entonces en juego la segunda parte del citado artículo 18, que para tal evento somete el pago del corretaje a las limitaciones indicadas, y siendo ello así, y oponiéndose lo contrario a lo prevenido en los preceptos enunciados anteriormente, es obvio que la tesis sostenida por el Juzgado de Instancia no resulta incorrecta y que al deber ser mantenida en esta fase del procedimiento provoca la repulsa de dichos motivos y con ella la de la totalidad de los dos recursos formulados.

BARTOLOMÉ MENCHÉN.

Registrador de la Propiedad