

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

MERCANTIL

IV—Obligaciones y contratos.

SENTENCIA DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1960.—*Representación del factor mercantil.*

El caso planteado se refería a supuestos en que el mandante quedaba obligado o no por recibos suscritos por el mandatario-factor mercantil. Con tal motivo la sentencia expone. Que los principios sobre que descansa la figura jurídica del factor mercantil, como una forma del mandato permanente y general del comerciante, contenidos en los artículos 281 y 291 de nuestro Código de Comercio, pueden sintetizarse del modo siguiente: a) Capacidad necesaria para obligarse. b) Poderes de representación de su principal, por cuya cuenta y en su nombre haga el tráfico. c) Actuación dentro de los límites de los poderes conferidos, expresando en todos los documentos que suscriba que obra con poder y a nombre de sus mandantes. d) Vincular a éstos con terceros contratantes cuando obra dentro de los límites de las facultades recibidas. e) Por excepción y con el fin de proteger a los terceros de buena fe, el factor obliga también al comerciante cuando notoriamente pertenezca a una empresa o sociedad conocidas y los contratos recaigan sobre el giro, tráfico o actividad propia del establecimiento. f) Si actúa a nombre de otra persona, expresándolo así, el factor sólo obliga a ésta, pero no al principal, salvo en todo caso ratificaciones en términos concluyentes.

CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA Y ADMINISTRATIVA

Aunque no se refiera al contenido habitual de esta Sección, damos a continuación noticia de una sentencia de lo Contencioso-administrativo y de una resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central, por entender que pueden ser de interés para los lectores de esta REVISTA.

SENTENCIA DE 17 DE JUNIO DE 1960.—*Honorarios de Registrador.—El procedimiento de impugnación regulado en la Legislación Hipotecaria es administrativo. La vía administrativa termina con la resolución de la Dirección.—Material de Derecho administrativo y materia de Derecho civil.*

En un pleito civil, el actor pidió como medio de prueba y obtuvo determinadas certificaciones de un Registro de la Propiedad y Mercantil. El actor no pagó su importe e impugnó la cuenta. Seguido el trámite prevenido en el Reglamento Hipotecario, la Dirección desestimó la impugnación.

Contra el acuerdo desestimatorio se interpuso recurso contencioso-administrativo que también fué desestimado.

El representante de la Administración se opuso a la admisión del recurso por dos causas: Por la índole civil del asunto, ya que los preceptos invocados eran de la Ley Hipotecaria, claramente pertenecientes al Derecho Civil, y porque la disposición recurrida era susceptible de otro recurso administrativo, el de alzada ante el Ministro, con arreglo al artículo 122 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958.

A la primera causa de oposición contesta la sentencia que es preciso convenir en que el Derecho Administrativo y el Civil no tienen en la legislación positiva cuerpos legales tajantes y respectivamente deslindados, privativos y exentos en absoluto de normas de otra rama jurídica, sino que es la materia misma del precepto y no su encasillado formal en una determinada Ley o Cuerpo legal, lo que da carácter administrativo a un precepto, y sujeta los actos por él afectados al derecho de esta clase; pues es obvio que en el mismo Código Civil existen normas de Derecho Administrativo y viceversa, disposiciones contenidas en regulaciones formalmente administrativas pueden ser de índole civil. En el caso de esta litis, la tramitación gubernativa de las impugnaciones de honorarios del Registrador («gubernativamente», dice el artículo 619 del Reglamento Hipotecario que, aun pagados, podrán éstos impugnarse) es un procedimiento administrativo relativo a lo que, en esencia, viene a ser la percepción de una tasa por un servicio público, sujeta al Derecho Administrativo; tramitación que termina en un acuerdo de la Dirección General de los Registros, cuyas decisiones pueden tener en otras hipótesis naturaleza civil, pero no cuando cierran una vía gubernativa, especialmente establecida con esa finalidad de discutir el pago de los derechos arancelarios devengados por un funcionario público como tal; y determina, por encima, el que dicho acuerdo sea susceptible de revisión y enjuiciamiento en la jurisdicción contencioso-administrativa.

En cuanto a la segunda causa de inadmisibilidad del recurso alegada, en razón a que se debió entablar la alzada ante el Ministerio, contra la orden de la Dirección General ahora impugnada, ha de tenerse en cuenta—añade la sentencia—que el artículo 122 de la Ley de Procedimiento Administrativo establece que la resolución que podrá ser recurrida en alzada es la «que no ponga fin a la vía administrativa»; por lo que atribuida la resolución «definitiva» en la tramitación de que se trata a la Dirección General por el artículo 618 del Reglamento Hipotecario con la disposición transitoria y adicional 4.ª del Reglamento del Registro Mercantil de 14 de diciembre de 1956, la decisión de aquel Centro ministerial es la que en estas cuestiones pone fin a la vía administrativa, y no es, por tanto, susceptible del recurso de alzada.

Entrando en el fondo del asunto, la sentencia rechaza luego la pretensión

del recurrente relativa a ser indebidos los honorarios, por estimar que no se dan los supuestos necesarios para aquélla.

Acuerdo del Tribunal Económico-Administrativo Central de 28 de junio de 1960.

Para la pensión por jubilación a favor de un Registrador de la Propiedad, rige íntegramente el artículo 31 del Estatuto del Ramo y no el artículo 495 del Reglamento Hipotecario.

El Tribunal razona que el hecho de que el Decreto de 17 de marzo de 1959, que modificó el artículo 495 del Reglamento Hipotecario, fuese informado por el Consejo de Estado, no cambia su naturaleza y rango, eficaces para modificar lo establecido en una Ley formal, como lo es el artículo 51 del Estatuto de Clases Pasivas, promulgado por Real Decreto-ley de 22 de octubre de 1926, ratificado por Ley de 9 de septiembre, que en concordancia con el artículo 5.º del Código Civil, establecieron que sus disposiciones no podrían ser modificadas más que por disposiciones de carácter legislativo: principios legales posteriormente robustecidos por el artículo 17 del *Fuero de los Españoles*, sobre jerarquías de las normas jurídicas, y por los artículos 23, 26 y 28 de la Ley del Régimen Jurídico de la Administración. Estos preceptos—añade la sentencia—llevan a la consecuencia de que lo dispuesto en el último párrafo del artículo 495 del vigente Reglamento Hipotecario se refiere a pensiones pasivas distintas a las concedidas por el Estado, que se rigen, con plena vigencia, por lo dispuesto en el artículo 31 del Estatuto del Ramo, que en el extremo que interesa en la presente reclamación es, en definitiva, una derivación del principio de incompatibilidad del goce simultáneo de pensiones con haberes de activo, que establece el artículo 96 del mismo Cuerpo legal.

ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

Siguiendo la norma de pasados años, damos cuenta de las sentencias de Arrendamientos Rústicos que contienen doctrina estimada de interés general. Corresponden al año 1960.

SENTENCIA DE 27 DE ENERO DE 1960.—*Retracto de finca que en el Registro de la Propiedad era independiente, pero que en realidad era parte de otra mayor, objeto del arrendamiento. No procede.*

En el Registro de la Propiedad eran dos fincas distintas, pero se arrendaron como una sola, que era lo que constituían en la realidad. En la escritura de venta se describieron tal y como aparecían en la titulación; es decir, como dos parcelas distintas, y el arrendatario intentó retraer una de ellas. El Tribunal Supremo entiende que no es procedente la acción por no haberse ejercitado sobre la totalidad de la finca arrendada.

Razona así: La subrogación íntegra que según el artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935 y concordantes es propia del retracto, exige el que éste sea ejercitado sobre la totalidad de la finca arrendada, aunque la misma figure en el Registro de la Propiedad dividida en parcelas y éstas sean transmitidas

por el arrendador al adquirente, a título oneroso, con independencia. No hay que olvidar, añade, que la unidad «finca», considerada como objeto de contrato de arrendamiento no desaparece, aunque se halle fragmentada en el mencionado Registro. En el caso examinado, las dos parcelas registrales fueron arrendadas en su totalidad, como una sola, y por un solo precio, y la circunstancia de que en la escritura de venta figuraran según su estado registral, no puede modificar el elemento real del contrato de arrendamiento.

Intentado por los demandantes sólo el retracto de una parcela y habiéndose consignado sólo el precio de la misma, resulta patente, sigue diciendo la sentencia, que la acción de retracto no fué ejercitada por la totalidad de lo arrendado ni consignado el precio completo, en contra de lo exigido por las normas antes aludidas.

SENTENCIA DE 27 DE ENERO DE 1960.—*Pérdida del derecho de acceso a la propiedad por falta de pago dentro de plazo legal y extinción del arrendamiento.*

Por sentencia firme se declaró el derecho del arrendamiento rústico al acceso a la propiedad. No pagó el precio dentro del plazo de dos meses señalado por la Ley. Seguido juicio posterior, se declaró perdido o extinguido el derecho al acceso y además extinguido el contrato de arrendamiento que fué base del mismo.

SENTENCIA DE 5 DE MARZO DE 1960.—*No es aplicable al retracto el artículo 1.413 del Código Civil. No es necesario demandar a la mujer.*

La finca retraída es ganancial. La demanda de retracto se dirigió contra el marido solo. Se interpuso recurso de revisión contra la sentencia que dio lugar al retracto, fundándose en la infracción del artículo 1.413 del Código Civil, recurso que fué desestimado.

El Tribunal Supremo funda su resolución diciendo que el artículo 1.413 del Código Civil, según la redacción que le dió la Ley de 24 de abril de 1958, revela claramente que la finalidad de dicha Ley no fué otra, como declara su preámbulo, que conseguir dentro de la sociedad legal de gananciales, sin alterar sus fundamentos, ni las normas por que se rige especialmente, una mayor protección y garantía para los intereses de la mujer, requiriendo al efecto su intervención y consentimiento para que sean válidos los actos dispositivos de bienes gananciales, cuando se refieran a inmuebles o a establecimientos mercantiles, y será indispensable dicho consentimiento expreso de la mujer, siempre que se trate de un acto de disposición libre y voluntario, que es donde pueden existir intereses de ella, contrapuestos a los de su marido.

Que en el caso de autos, no concurren dichas circunstancias, pues el retracto no es una operación libre y voluntariamente planteada por el marido, sino que viene impuesta por la Ley en forma obligatoria y en las condiciones que la misma establece. No pueden existir en él intereses de la esposa en pugna con los de su marido, ni actuación de éste que pueda perjudicar a la mujer, al estar fijado de antemano el precio y condiciones de toda índole, inalterables, que han de resarcir a la sociedad de gananciales totalmente de los gastos que haya realizado para la adquisición. Ni siquiera puede estimarse que los bienes retraídos pertenezcan a la sociedad de gananciales, puesto que la demanda

de retracto ha interrumpido la incorporación de ellos al patrimonio de la sociedad, pendiente como estaba la adquisición de que el arrendatario no ejercitara el retracto. Las disposiciones legales que rigen la acción del retracto y las consecuencias de su estimación hacen innecesario el consentimiento de los primitivos compradores, a los que la sentencia impone la obligación de subrogar en sus derechos al retrayente, con todas sus consecuencias, y entre ellas la de otorgar las escrituras necesarias al efecto.

El Tribunal Supremo ha resuelto este problema, interesante por nuevo y por su trascendencia práctica, del consentimiento «uxoris» en el retracto, con un sentido que pudiéramos llamar realista. El consentimiento de la esposa en el artículo 1.413 del Código Civil tiene un carácter limitado: no debe ampliarse.

No se debe complicar el ejercicio de los derechos con sutiles interpretaciones de la norma. En el caso de retracto legal ejercitado judicialmente, la solución del Tribunal Supremo la estimamos lógica, práctica, ajustada al precepto legal.

Sin embargo, la cuestión presenta sus puntos de duda cuando se accede al retracto voluntariamente.

El comentarista tal vez más extenso y profundo de la reforma del artículo 1.413 del Código Civil (M. DE LA CÁMARA. El nuevo artículo 1.413 del Código Civil, en «Anuario de Derecho Civil», tomo XII, fascículo 2.º y tomo XIII, fascículo 2.º) ha escrito: «Nosotros creemos que no es meludible el consentimiento «uxoris» para las transmisiones que tienen lugar cuando se ejercita el derecho de retracto convencional o legal. Hay que partir de esta base. Aunque el reconocimiento del marido pueda ser impugnado por la mujer, es evidente que esta impugnación no prosperará si se demuestra que efectivamente concurren las circunstancias necesarias para la legítima actuación del retracto. Por tanto, siempre que estas circunstancias puedan demostrarse «a priori», es decir, al tiempo de acceder a la pretensión del retrayente, no parece razonable exigir, a pesar de todo, la intervención de la mujer, pues el derecho de impugnación de ésta, ante una transmisión provocada por el ejercicio de un retracto, sólo existe si efectivamente no se han dado aquellas circunstancias. Casi siempre será posible acreditar al Notario y al Registrador que realmente se han cumplido los requisitos necesarios para que prospere el retracto. Ambos funcionarios pueden «prima facie» dar por ciertos y demostrados aquellos requisitos, siempre que se les aporte una justificación suficiente que, generalmente, no será difícil proporcionar. Tanto el Notario como el Registrador, sobre todo al calificar la capacidad y la legitimación de los otorgantes, tienen que emitir juicios sobre hechos que no les constan por evidencia inmediata y sensible. Estos juicios se estiman suficientes para fundar una presunción de legalidad. No vemos razones para que no haya de suceder lo mismo con relación al tema que nos ocupa. Por otra parte, el Juez, si se acudiera a su mediación por no acceder la mujer al otorgamiento de la escritura, no podrá hacer más que constatar si aparentemente se dan los requisitos que hacen viable el retracto, pues una resolución firme sobre si el derecho del retrayente está o no fundado, sólo puede recaer en el juicio correspondiente y no en el procedimiento especial regulado por el artículo 1.413, en el que ni siquiera es parte el presunto titular del retracto. El Juez no hará, pues, otra cosa que lo que igualmente puedan hacer el Notario y el Registrador. Si se le acredita que se dan los presupuestos del retracto tendrá, necesariamente, que conceder la autorización». «Comprobado que se dan las circunstancias que fundan el derecho del

retrayente (lo que a nuestro juicio entra en las facultades de Notarios y Registradores), debe admitirse el reconocimiento del marido, aunque no intervenga la mujer ni consienta la transmisión. Siempre podrá la esposa impugnar la dicha transmisión demostrando que la justificación ofrecida no recogió la realidad de los hechos y que verdaderamente se consumó una transmisión voluntaria enmascarada bajo el ejercicio de un derecho de retracto. Pero la exigencia de este riesgo, no demasiado grave, ya que, generalmente, no ofrecerá grandes dificultades la demostración de que el retracto tenía plena viabilidad, no parece motivo suficiente para exigir que el retrayente, siempre que la mujer del retraído no quiera dar su consentimiento, entable el juicio correspondiente, no obstante estar dispuesto el marido a acceder al retracto».

La sentencia que estudiamos ha venido a reforzar tal opinión. Según nuestro Supremo Tribunal ni siquiera puede estimarse que los bienes retraídos pertenecían a la sociedad de gananciales, puesto que la demanda de retracto ha interrumpido la incorporación de ellos al patrimonio de la sociedad, pendiente como estaba la adquisición de que el arrendatario no ejercitara el retracto. Lo mismo puede decirse, añadimos nosotros, del caso en que no haya demanda, sino petición extrajudicial, petición atendida por el retraído, porque entiende y estima que no hay defensa posible.

Y después de todo ello, permítaseme un consejo práctico. Siempre que sea posible obtener el consentimiento de la mujer, tráigase, en buena hora, a la escritura de retracto. Se evitarán problemas y posibles cuestiones. Mientras tanto, la jurisprudencia irá perfilando ese todavía nuevo consentimiento «*auroris*», en su necesidad y circunstancias.

SENTENCIA DE 1 DE ABRIL DE 1960.—*Retracto por el aparcero en venta con precio aplazado: Es procedente.*

El aparcero ejercitó el derecho de retracto. La oposición al mismo se basó en no ser aparcero de la totalidad de la finca vendida y en que la venta se había efectuado con precio aplazado. Si al vendedor le merecían confianza los compradores, no se la merecía, alegaban, el repetido aparcero.

En retracto prosperó en ambas instancias y en el Tribunal Supremo.

El Tribunal Supremo dice que el retrayente es llevador de cuanto terreno se dedica y es posible cultivar en el inmueble rústico retraído, es decir, de su parte más extensa, importante y rica que sobrepasa la mitad de la finca, toda vez que la restante porción aludida resulta de insignificante utilidad y se halla casi abandonada y sin arrendar. Por ello entiende que es manifiesto su derecho a retraer, conceptuando el caso subsumido en el párrafo 1.º del artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935, en su nueva redacción de 16 de julio de 1949. Por más razón aún, añade, puesto que el retrayente se encuentra desde hace veinte años laborando lo esencial, y es de aplicar los principios contenidos en los párrafos 6.º y 7.º del indicado precepto, que concede ese beneficio a los arrendatarios que tengan al menos la mitad del predio que se propongan adquirir o que tengan el aprovechamiento principal.

En cuanto a lo del precio aplazado sienta el Tribunal Supremo la doctrina de que habiéndose perfeccionado el contrato de compraventa con el convenio en la cosa y en el precio y con la entrega de la posesión de la finca, se demuestra que fué verificada la transmisión, que es lo que exige el repetido párrafo 1.º del artículo 16. Según reiterada jurisprudencia, la simple circuns-

tancia del pago aplazado y su consiguiente no plena consumación, no justifica que se haya dejado de realizar la transmisión. Además, a tenor del artículo 1.521 del Código Civil, el retrayente se subroga en las condiciones señaladas en el contrato, y así, si se fijó la condición de demorar el pago, ha de respetarse esa condición o cláusula, pues de no ser así, quedaría burlado el derecho que concede la Ley. Habiéndose pactado en el caso de autos una fianza personal por el comprador y debiendo ser de la misma clase la del retrayente que cumplió tal requisito de garantía aun con mayor amplitud, no ha lugar a que prospere el motivo del recurso. La procedencia del retracto se mantiene.

La subrogación del retrayente en el lugar del comprador-retraído ha planteado serias dudas. No es fácil colocarse en las mismas condiciones de otro, con sus garantías, con su solvencia

«En los casos de aplazamiento de precio, el problema resalta más. El contrato es esencialmente relativo, ha escrito FIGA FAURA (El retracto legal en la compraventa de inmuebles con precio aplazado, «Revista de Derecho Privado», tomo XXXII, pág. 880)». «Cada contrato, añade, es único en su género, las distintas condiciones del mismo se equilibran mutuamente, de modo que el cambio de una sola de ellas lo modifica esencialmente. Al sustituir la persona del deudor cambia, con el patrimonio responsable, la situación del acreedor. Por tanto, las condiciones del contrato no pueden mantenerse inalterables para una parte sin que resulten con la subrogación, automáticamente, modificadas para la otra; o el retrayente entra en el contrato en las mismas condiciones que el comprador, y entonces cambian radicalmente las del vendedor, o, manteniendo las de éste, deben modificarse las del titular del retracto. Que en ambos casos el contrato resultante no será el mismo, sino otro, es cosa que resulta evidente; pero ante el dilema que supone la necesidad de escoger entre denegar la procedencia del retracto en todos los casos de obligación aplazada, con todos los peligros que ello encierra, o mantener su procedencia mediante modificar los términos del contrato en la medida suficiente para que, salvando los intereses de retrayente y vendedor, resulte posible el ejercicio de aquel derecho, no es temerario vaticinar un cambio de orientación del Tribunal Supremo en este último sentido».

Sobre tales razones añádanse las que resultan del interés social en que se fundamenta el retracto del arrendatario y, en general, todos los legales. La jurisprudencia entiende e interpreta la subrogación en un sentido amplio.

BARTOLOMÉ MENCHÉN,
Registrador de la Propiedad.