

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

CIVIL

II.—PROPIEDAD.

SENTENCIA DE 15 DE MARZO DE 1958.—*Doble inmatriculación. Protección a tercer hipotecario, titular de una hipoteca. Retracto administrativo.*

De los antecedentes de esta sentencia, se deduce:

- a) Que una misma finca estaba doblemente inscrita: en la realidad era una sola, y en el Registro era la 3.552 y la 6.591.
- b) Aparecían en el Registro con distintos titulares.
- c) La 6.591 se hipotecó y se siguió contra ella el procedimiento judicial sumario de la Ley Hipotecaria.
- d) El titular de la 3.552 interpuso tercería de dominio como incidente en dicho procedimiento judicial sumario, y el Juzgado de Primera Instancia falló:

1.º Que la finca 6.591 pertenece en dominio exclusivo al actor (el titular de la 3.552).

2.º Que la inscripción de la número 6.591 es nula y debe ser cancelada, por ser la misma finca que ya tiene inscrita el actor de la tercería con el número 3.552, cuya finca debe quedar afecta a la responsabilidad que se persigue por el ejecutante del procedimiento judicial sumario. No hubo condena especial en costas.

El actor apeló, y la Audiencia Territorial confirmó la sentencia, sin especial condena en costas de la apelación.

Interpuesto recurso de casación, fué desestimado, basándose en que en el demandado, es decir, en el que ejecutaba la hipoteca, se dan las siguientes circunstancias:

1.^a Haber adquirido a título oneroso su derecho de hipoteca sobre la finca objeto de la tercería de dominio. 2.^a De persona que, según el Registro, podía transmitir, que era la Compañía C. U., S. A. E., según la hoja registral de la finca 6.591. 3.^a Haber inscrito su derecho; y 4.^a Haber procedido de buena fe, o sea con desconocimiento de la disconformidad entre el contenido de los asientos del Registro y la realidad jurídica, por no constar nada en tales asientos correspondiente a la finca embargada, cuando el ejecutante constituyó sobre ella su crédito hipotecario.

Además, el tercerista no probó que el ejecutante conociera los manejos que aquél imputa a un tal Gregorio C., ni existe ningún elemento de juicio que permita racionalmente creer que el ejecutante, que es el opositor en este procedimiento, conociera la doble inmatriculación de la finca y su verdadera situación real, ni tampoco que exista prueba ni el menor indicio que permita admitir la alegación del tercerista en su escrito de demanda, referente a que el procedimiento sumario hipotecario fuese realmente preparado por manejos directos o indirectos del ya nombrado Gregorio C.; afirmaciones todas de hecho que al no combatirse por cauce adecuado del núm. 7.º del art. 1.692 de la Ley Procesal, determina la declaración de prevalencia de que el ejecutante en el procedimiento sumario hipotecario, de que es consecuencia esta tercería, es tercero de buena fe, mientras no se pruebe, como no se ha probado, que conociera la inexactitud del Registro, y, por tanto, hay que mantenerlo en la adquisición de su crédito hipotecario, cuyo derecho tiene inscrito, aunque se haya anulado el del otorgante por causas que no constaban en el mismo Registro.

Añade la sentencia, con correcta doctrina, que el llamado retracto administrativo de fincas hecho a la Hacienda Pública mediante el pago de los descubiertos, recargos, costas, etc. (leyes de 11-V-1920 y 9-XII-1927), no tiene el carácter de retracto legal de naturaleza sustantiva, sino que más propiamente es un rescate y, por tanto, no puede estimarse aludido o comprendido en la excepción 3.^a del art. 37 de la Ley Hipotecaria.

SENTENCIA DE 8 DE ABRIL DE 1958.—Indemnización de daños y perjuicios causados por la caza.

Don Miguel C. B. demandó a los propietarios de cierta finca de caza por los daños causados por ésta, estimados en 59.166 pesetas. El Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia estimando la demanda, sin especial condena en costas. La Audiencia Territorial confirmó la sentencia, sin expresa condena en las costas de la apelación. El Tribunal Supremo desestimó el recurso de casación que se interpuso.

La responsabilidad civil razona la sentencia del Supremo, derivada de culpa o negligencia fuera de todo vínculo contractual precedente, tiene su principio genérico en el art. 1.902 del Código, desarrollado en normas subsiguientes para supuestos concretos. Entre ellas hállase el 1.906, que determina la del propietario de una heredad de caza frente a los que lo sean de las fincas vecinas, por los daños causados por ésta cuando no haya hecho lo necesario para impedir su multiplicación o cuando haya dificultado la acción de los dueños de dichas fincas para perseguirla, circunstancias específicas de esta modalidad o figura de responsabilidad, que adquiere mayor relieve si el aprovechamiento

de las especies o la caza está arrendada a tercero, debido a que el arrendador no debe conculcar los derechos del locatario con aquellas restricciones sin violar el vínculo arrendaticio, descansando, por tanto, la obligación de indemnizar en la conjugación del menoscabo patrimonial (acto lesivo), como problema de hecho con los demás elementos propios de causalidad y previsibilidad del riesgo creado, apreciada esta última según las circunstancias normales de la vida de relación en cada caso específico enjuiciado, pues en nuestro Derecho positivo no ha penetrado, en general, aunque pretenda abrir fisuras en él, el principio de la denominada responsabilidad objetiva, basada únicamente en la existencia del daño, en armonía con la causalidad física, con absoluta abstracción del factor psicológico.

Sobre la base del número 1.º del art. 1.692 de la Ley Procesal se alegó la infracción por inaplicación del art. 611 del Código Civil y del 19 del Reglamento de la Ley de Caza, en cuanto el primero remite la regulación de la caza a las leyes especiales, y el segundo dice que el justiprecio de los perjuicios a que se contrae el artículo anterior, referido a los vedados de caza, se decidirá en el juicio correspondiente por peritos que habrán de tener precisamente el título de tales y que nombrarán las partes, y que para el desempeño de dicho cargo será condición precisa que los peritos nombrados sean de la localidad, y caso de no existir en ella, podrán ser sustituidos por persona de reconocida competencia, facultándose al Juez para designar a un tercero; pero desconoce la recurrente, añade la sentencia, que la fijación numérica del daño, por ser un hecho de la vida real, queda sujeta a la apreciación del Tribunal *a quo* en vista del elemento probatorio, no susceptible de revisión en casación por la vía utilizada en este motivo, sino por la del número 7.º del propio artículo.

III.—OBLIGACIONES Y CONTRATOS.

SENTENCIA DE 1 DE JULIO DE 1958.—*Simulación. Adquirente que no es tercero hipotecario por carecer de buena fe. Concepto de «buena fe».*

Son hechos reconocidos por las partes, de interés a los efectos de este recurso: 1.º Que el 11 de abril de 1908 se otorgó escritura por la que don Salvador vendió todos sus bienes raíces a su hermana política doña Severina, por el precio global de 1.800 pesetas, que se confesó recibido con anterioridad. 2.º Que el vendedor siguió poseyendo las referidas fincas y falleció el 11 de diciembre de 1927, bajo testamento otorgado el 21 de diciembre de 1926, en el que se declaró que en la sociedad conyugal existían los mismos bienes aportados a ella por la mujer del testador y por éste, no habiéndose hecho enajenaciones ni gravámenes de tales bienes, ni tampoco adquisiciones a título oneroso para la misma, dejando por heredera a su esposa y legando en pleno dominio al actor, al que aquél tenía por ahijado, dos fincas rústicas y la mitad indivisa de la casa que se comprendía en la venta otorgada en el año 1908. 3.º Que desde la fecha del fallecimiento del testador, el demandante entró en posesión no sólo de las fincas legadas, sino de la totalidad de las consignadas en la escritura de 1908, falleciendo la esposa del vendedor el 25 de agosto de 1935. 4.º Que doña Severina, el 20 de febrero de 1936, inscribió en el Registro de la Propiedad su título de compra, otorgado el año 1908. 5.º Que por débitos de contribución urbana y rústica se siguió procedimiento de apremio y se adjudicó en segunda subasta al ac-

tor los bienes hoy en litigio, otorgándose a su favor dos escrituras, una de la casa y otra de cuatro fincas rústicas, el 7 de diciembre de 1940. 6.º Que el 21 de diciembre de 1940 o sea a los catorce días de otorgarse dichas escrituras, doña Severina reinscribió en el Registro de la Propiedad su título de compra del año 1908, impidiendo así la inscripción de las adjudicaciones de la subasta, de las que se tomó anotación preventiva sin que por el actor se subsanara el defecto en el plazo legal. 7.º Que el 24 de diciembre de 1945, demandó el actor de conciliación a la doña Severina para que ésta reconociese que las fincas discutidas pertenecen a aquél en pleno dominio, el que se tuvo por intentado sin efecto y reproducido con igual resultado el 27 de enero de 1949. 8.º Que a los quince días de esta última conciliación, el 14 de febrero siguiente, vendió doña Severina todas las fincas a don Antonio, hoy recurrente por el precio global de 27.350 pesetas, parte del mismo confesado, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad el 20 de mayo siguiente. 9.º Que el 7 de septiembre de 1950 don Antonio ejerció la acción real del art. 41 de la Ley Hipotecaria contra el hoy actor y recurrido, que prosperó otorgándose al titular inscrito la posesión judicial el 11 de noviembre de 1952. 10. Que el 20 de julio de 1953 se presentó la demanda origen de estos autos, en la que postula la declaración de inexistencia por simulación absoluta de los contratos consignados en las escrituras de 11 de abril de 1908 y 14 de febrero de 1949, por pertenecer las fincas objeto de aquéllas al actor, en pleno dominio, en virtud de haberlas adquirido por prescripción, así como por las escrituras de venta a su favor, de 7 de diciembre de 1940, y por los demandados se excepciona que el demandante no tiene legitimación activa ni concurre a su favor la usucapión. 11. Que, seguido el juicio por todos sus trámites, la Audiencia declaró: A) Que es inexistente por simulación absoluta el contrato de venta de los bienes objeto de la demanda, celebrado el 11 de abril de 1908 entre don Salvador y doña Severina. B) Que es nulo por falta de objeto y de tradición el contrato celebrado entre los demandados doña Severina y don Antonio el 14 de febrero de 1949. C) Que don José Sánchez adquirió la propiedad de las fincas objeto de este litigio, en virtud de las dos escrituras públicas de 7 de diciembre de 1940, otorgadas a su favor por el Agente Ejecutivo de Hacienda, adquisición que tiene preferencia sobre la realizada por don Antonio, a pesar de tenerla éste inscrita a su favor en el Registro de la Propiedad, por aplicación del art. 1.473 del Código Civil. D) Que procede la cancelación de las inscripciones practicadas en el Registro de la Propiedad de los títulos mencionados en los apartados A) y B) de este fallo; y E), que procede la restitución de dichos bienes, al actor, al que deberán entregársele como único y legítimo propietario de los mismos. 12. Qué contra dicho fallo interpuso recurso de casación por infracción de ley don Antonio, que fué admitido a trámite por auto de esta Sala de 21 de junio de 1957.

Que todos los motivos del recurso van encaminados a impugnar el considerando 9.º de la Sala sentenciadora del tenor literal siguiente: «De los autos aparece que el señor Pérez conocía la verdadera situación de las fincas discutidas con pleno y cabal conocimiento de la posesión de las mismas por el actor y de los títulos de dominio que éste invocaba, como lo revelan las posiciones que formuló en el proceso del art. 41 de la Ley Hipotecaria que entabló, del que es una derivación el presente juicio declarativo, aportadas como prueba en esta segunda instancia, y lo corroboran los hechos siguientes: adquiere las fincas a raíz de un acto de conciliación contra la que figura como titular de las mismas, con la que le une estrecha amistad; el precio es global por varias fincas rústicas, situadas en diversos partidos, y una casa, otorgán-

dose la escritura sin conocer dichas fincas, y sabiendo que otra persona poseedora real de las mismas, discutía el dominio, el comprador no es labrador, ni vecino de Vergel, ni tiene arraigo en dicho pueblo; desde que se otorgó la escritura de compra hasta que ejercitó la acción real, para obtener la posesión, transcurrieron diecisiete meses sin que accionara contra la vendedora ni tratara de poner fin a la extraña situación en que se encontraban las fincas, que le constaba fueron adquiridas en subasta por el actor, cual revelan las posiciones 25, 26 y 27 que formuló en el proceso del art. 41 de la Ley Hipotecaria antes referido, y el silencio que mantiene en sus escritos a la imputación que se hace en la demanda de este conocimiento, en los que no alude a su buena fe; de estos hechos surge el de que don Antonio, al contratar, conocía la situación de los bienes que adquiría, situación real, contradictoria de la inscripción vigente, y este conocimiento le priva de la protección que otorga el art. 34 de la Ley Hipotecaria, por lo que la colisión entre los títulos de los litigantes hay que dilucidarla aplicando el art. 1.473 del Código Civil.»

Que amparados en el número 7.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los cinco primeros motivos del recurso no pueden prevalecer frente a la acertada apreciación conjunta de la prueba realizada por el Tribunal *a quo*, ya que según reiteradísima jurisprudencia de esta Sala, contra aquélla no procede la casación, cuando el recurrente pretenda impugnar dicho juicio por el resultado aislado de alguno de sus elementos integrantes, ya que no cabe combatir en este trámite una prueba determinada cuando se aprecia en combinación con otras por el Tribunal sentenciador.

Añade la sentencia que debe entenderse por buena fe el desconocimiento por parte del adquirente, de la existencia de una posible inexactitud registral, entendido este último concepto en sentido amplio, comprensivo incluso, de los vicios posibles de la titularidad del transferente.

SENTENCIA DE 10 DE JUNIO DE 1958.—*Compraventa con pacto de reserva de dominio. Sus efectos.*

El Club C. M. adquirió ciertos efectos e instalaciones mediante contrato, en el que se estipuló que no entrarían a ser propiedad del Club hasta el total pago de su importe, y mientras tanto, éste las conservaría en depósito. Embargados efectos e instalaciones por acreedores del Club, la transmitente o persona que había proporcionado dichos efectos e instalaciones, entabló tercera de dominio, que prosperó en el Juzgado de Primera Instancia y en la Audiencia. El Tribunal Supremo rechazó el recurso de casación interpuesto.

La sentencia sostiene que la perfección de la compraventa por sí sola, en general, no transfiere al comprador el derecho real de dominio, y menos cuando éste se lo ha reservado el vendedor hasta el cumplimiento de condiciones pactadas; sólo concede a los compromitentes acción personal para contenerse al cumplimiento de lo convenido. El comprador no adquirió la propiedad de las instalaciones, sino que sólo se le concedió la propiedad material para usarlas, cuya ocupación por la entrega no origina ni legitima el dominio, ni priva al verdadero dueño de reivindicarla.

Con este motivo la sentencia hace un estudio del *pactum reservati dominii*, que estimamos interesante transcribir:

Que el *pactum reservati dominii*, por el cual el vendedor se reserva la pro-

piedad de la cosa vendida hasta un determinado término, o al verificarse un evento, las más de las veces el pago íntegro del precio que viene pagado a plazos, es generalmente admitido como válido, si bien continúa discutiéndose en la doctrina sobre su naturaleza jurídica, que parece excepcional respecto a los principios técnicos de la compraventa, aun cuando en realidad no lo sea, pues se funda en la misma naturaleza esencial de la venta como contrato bilateral conmutativo que debe subsistir, no sólo en el momento estático de la conclusión del contrato, consistiendo entonces en la necesidad de que sean pactadas y determinadas las dos atribuciones patrimoniales correlativas (el llamado sinalagma genético), sino también en el momento dinámico de la ejecución del contrato, consistiendo entonces en la necesidad de que ambas prestaciones sean realizadas (sinalagma funcional), lo que se obtiene como excepción a la regla de simultaneidad de la entrega y pago del precio, que no conviene al comprador, aplazando la atribución patrimonial ejecutada por el vendedor, esto es, la transmisión del derecho hasta el momento en que el precio sea pagado por completo.

Que descartado que en esta hipótesis no existe una condición que afecte a todo el contrato, pues la venta como relación obligatoria es perfecta. Todo se reduce a que el traspaso de propiedad es diferido *ipso iure*, sin necesidad de ulterior consentimiento, a un término determinado o a la realización de un acontecimiento también determinado, permaneciendo, por consiguiente, el transmitente, hasta que llega ese momento, como propietario de la cosa con la sola limitación de conceder entre tanto el uso y el goce al comprador, y con la obligación personal de no transferir a otros la propiedad, por lo cual el comprador es un verdadero precarista, que no puede prescribir la cosa y si dispone ella responde de apropiación indebida.

Que en cuanto a la eficacia de la cláusula de reserva de la propiedad respecto a los posibles terceros interesados, distingue la doctrina varias categorías de terceros, entendiendo que concretamente los acreedores del comprador en principio no deberían poder proceder ejecutivamente contra la cosa, hasta que el precio no hubiese sido pagado por completo, pues mientras no ha llegado tal momento la cosa no era de su propiedad, más como por otra parte la cosa se encuentra en posesión del comprador que prácticamente suele disponer con plena libertad como propietario, engañando a sus acreedores que fácilmente pueden creerlo definitivo propietario contra el rigor de los principios, la ley debe tutelar la buena fe de aquéllos, pero dentro de ciertos límites, exigiendo una cierta publicidad, como la de que conste la cláusula por escrito que tenga fecha cierta anterior a la ejecución.

Que falta de una regulación positiva en nuestra Patria, esta Sala ha declarado la validez del pacto de reserva de dominio en sus sentencias de 16 de febrero de 1894, 6 de marzo de 1906, 30 de septiembre de 1914, 30 de noviembre de 1915, 14 de enero y 6 de febrero de 1929, 20 de marzo de 1930 y 16 de marzo de 1932, señalando destacadamente la de 10 de enero de 1929, que la reserva de dominio de la cosa vendida, ínterin no se pague la totalidad del precio convenido, tan usual hoy en el comercio, y del que constituye una poderosa palanca por la facultad que proporciona para la adquisición de efectos que sin ella no podrían comprarse, no puede decirse en tesis general que esa sea un pacto prohibido por el Derecho, en atención a que la libertad de contratación de antiguo reconocida en nuestra legislación y concretada en la conocida fórmula de que el hombre queda obligado de cualquier manera que lo hubiera querido, no reconoce más validez que la triple salvedad contenida

en el art. 1.255 del Código Civil, relativa a que lo pactado se oponga a lo dispuesto por la Ley, a los preceptos de la moral y al orden público. No contrariando a estos severos principios el llamado pacto de reserva dominical, desde el momento en que ni la moral ni el Derecho se oponen en modo alguno a que el comprador no adquiera la propiedad de la cosa comprada, mientras no satisfaga el precio convenido, convertido en tanto en un mero tenedor de ella, con obligación de conservarla como prenda y garantía del contrato celebrado, es notorio, y que se trata de un pacto lícito en Derecho, que ha sido reconocido y sancionado en algún Código extranjero, e implícitamente lo autoriza nuestra legislación, desde el instante mismo en que contiene sanciones penales para los que lo contravengan.

Que como declara la sentencia de esta Sala, de 11 de marzo de 1929, si bien los requisitos esenciales de los contratos son invariables, los naturales pueden modificarse con convenio de las partes, quienes también respecto de los accidentales están facultados para establecer las condiciones que tengan por conveniente, siempre que no se opongan a las leyes, a la moral y a las buenas costumbres u orden público, mediante la libertad mencionada en el artículo 1.255 del Código Civil, que, respetando antiguas doctrinas legales y el principio de Derecho *pacta sunt servanda*, no quiso poner trabas al sistema espiritualista. En este sentido la jurisprudencia ha reconocido ya la licitud en la compraventa del pacto de no traspasar el dominio de la cosa al comprador, interin no pague por completo el precio convenido, aunque se haya hecho entrega de aquélla, condición permisiva y limitativa de uno de los efectos naturales de la compraventa, que aunque no afecta a la perfección, sí a la consumación. En tal caso no se entiende la entrega de la cosa como tradición dominical por falta del *animus* a estos efectos, sino que se transfiere únicamente la posesión material para sólo su uso y disfrute mientras no adquiera la propiedad el comprador mediante el pago del precio total convenido, según lo pactado.

Que, como asimismo ha declarado la sentencia de la propia Sala, de 15 de marzo de 1934, con arreglo al art. 1.445 del Código Civil, el contrato de compraventa es de naturaleza consensual, perfeccionándose conforme al art. 1.450, si el comprador y vendedor hubiesen convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, siendo obligatorio para ambos, aunque ni la una ni lo otro se hubieran entregado, preceptos que son consecuencia del supuesto de que parte el Cuerpo legal citado de que los contratos no son por si solos modos de adquirir la propiedad y que dan lugar con frecuencia al *pactum reservati dominiu*, que no constituye condición suspensiva de su perfección por cuanto de él no depende el nacimiento de las obligaciones propias de la compraventa, obligación de entregar la cosa y obligación de pagar el precio, sino que afecta a la consumación del discutido contrato, y consiste en una estipulación expresa de las partes, por virtud de la que el dominio de la cosa no se transfiere al comprador mientras no se realice el pago total del precio, viniendo a constituir simplemente una garantía del pago, pero sin que por ello se desnaturalice el concepto jurídico de la compraventa.

Que si bien las sentencias de 1 de diciembre de 1909 y 13 de diciembre de 1920, debido a las especialidades de los casos contemplados, no concedieron efecto al pacto de reserva de dominio respecto de quienes no intervinieron en el contrato no es menos cierto que la propia jurisprudencia de esta Sala ha *rectificado* su posición inicial, reconociendo efectos al repetido pacto en jui-

cios de tercería de dominio, en sus fallos de 30 de noviembre de 1915 y 10 y 14 de enero y 11 de marzo de 1929.

No es frecuente el pacto de reserva de dominio en las transmisiones de inmuebles; sin embargo, el que esto escribe, tuvo ocasión de calificar una escritura de compraventa de fincas, en la cual se establecía claramente dicho pacto. No se transmitiría el dominio al comprador hasta que no se pagara totalmente el precio que quedaba aplazado en su integridad. Entendí que dicha compraventa no era inscribible hasta tanto que no se pagara el precio, y que como consecuencia de ello se transmitiera el dominio; pues el art. 2.º de la Ley Hipotecaria se refiere a las traslaciones o declaraciones del dominio, que, expresamente, se aplazaban en la escritura. La calificación fué aceptada: no se interpuso recurso.

ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

SENTENCIA DE 25 DE MARZO DE 1957.—No procede el retracto cuando la venta no se ha consumado por faltar la entrega de la finca y del precio. Lo correcto procesalmente es demandar de retracto al comprador, no al vendedor.

Por medio de documento privado se convino la compraventa de una finca rústica y se pactó que la finca sería entregada al extinguirse el usufructo, y al verificarse tal entrega se abonaría el precio. La escritura pública se otorgaría «al haberse abonado la totalidad del precio, y una vez que se le haya hecho entrega al comprador de toda la finca vendida».

El T. S. falla que no ha lugar al retracto del arrendatario, fundándose: En que respecto a la finca que se pretende retraer, ni se ha pactado el precio ni se ha hecho entrega de la misma al comprador, y que tanto el art. 1.521 del C. C. como el 16 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, presuponen la adquisición del derecho de propiedad como requisito previo indispensable para que se genere el derecho a retraer.

Que es doctrina sentada por el T. S., en reiterada y uniforme jurisprudencia, que el retracto sólo tiene lugar en caso de transmisión consumada cuando se ha dado el dominio con la posesión de la finca mediante la tradición real, poniéndola en poder y posesión del comprador, o la simbólica cuando la venta se haga por escritura pública, que equivale a la entrega, conforme dispone el art. 1.462 del C. C.

Lo correcto procesalmente es entablar la acción de retracto únicamente contra el comprador, puesto que, una vez consumada la venta, el vendedor es un tercero que debe quedar al margen de la controversia, y que en nada puede afectarle la sustitución de la persona del comprador, ya que las condiciones del contrato subsisten inmutables. Así lo dejó establecido la sentencia de 16 de junio de 1947.

SENTENCIA DE 29 DE MARZO DE 1957.—*Los contratos de arrendamiento celebrados por los padres en nombre de los hijos menores sin autorización judicial terminan al llegar éstos a la mayoría de edad.*

Contiene este fallo la doctrina de que en el art. 3.º, apartado a), y en el art. 9.º de la ley de 15 de marzo de 1935, se ve que el legislador ha establecido una excepción a la duración mínima de los arriendos, cuando se celebran por los padres en nombre de los hijos menores sometidos a su potestad. Quedan limitados al tiempo que resta para su mayoría de edad, al cumplir la cual se les faculta para disponer libremente del predio y recuperar la posesión. Se atiende con ello a circunstancias subjetivas y a justificar el interés privado y personal del que hasta el momento de la plenitud de su capacidad no pudo hacerlo, quebrando entonces la norma general imperativa, en cuanto al plazo de dichos convenios, según sentencias de 15 de diciembre de 1943 y 27 de febrero de 1947.

SENTENCIA DE 4 DE JUNIO DE 1957.—*Sucesión en los derechos del arrendatario.*

Puntualizando el contenido del art. 18 de la ley de 15 de marzo de 1935, establece esta sentencia:

A) La preferencia de la cónyuge superviviente, como continuadora en el arrendamiento (sentencias de 30 de diciembre de 1947 y 2 de febrero de 1953).

B) La proximidad en grado cuando falta el cónyuge y sean varios los de igual parentesco, con designación de cabezalero que resulta el obligado, para que no surja la división o reparto del arrendamiento, que ha querido impedir.

C) La facultad del arrendatario, reconocida por la ley de 1942, al concederle derecho a designar sucesor arrendatario en ciertos casos y al autorizar en otros al arrendador para designarlo entre los familiares, lo que elimina el carácter corporativo o de participaciones a cuantos figuren llamados, o sea que el señalado por el orden legal o la voluntaria designación, continuará como exclusivo titular de los derechos arrendaticios.

D) Que no hay conjunción de personas llamadas a la continuidad cuando exista alguna de grado o vínculo preferente.

SENTENCIA DE 27 DE DICIEMBRE DE 1957.—*Consignación de renta a efectos de apelación en las aparcerías.*

Sabido es que la jurisprudencia viene aplicando lo mismo en los arrendamientos urbanos que en los rústicos, pudiéramos decir que con cierto rigor, los preceptos que exigen que para interponer el recurso de apelación debe acreditarse el pago de las rentas vencidas o la consignación, en su caso.

En los arrendamientos es fácil, como dice esta sentencia, determinar si

se ha efectuado o no el pago o la consignación dicha, pero en las aparcerías, dada la variable cuantía de los productos a repartir, la forma y posibilidad de entrega e incluso la necesidad de previas liquidaciones, puede ofrecer duda si el aparcerero se encuentra o no al corriente en el pago. Por ello, añade esta sentencia, debe mirarse cuidadosamente las circunstancias de cada caso para ver si procede la aplicación de los sancionadores preceptos citados.

BARTOLOMÉ MENCHÉN

Registrador de la Propiedad.