

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

C I V I L

II.—Propiedad.

SENTENCIAS DE 25 DE MARZO DE 1957 Y DE 13 DE MAYO DE 1957.—*Tercero hipotecario protegido por los arts. 34 y 37 de la Ley Hipotecaria.*

Dos sentencias relacionadas con la legislación hipotecaria, con la figura principalísima en nuestro sistema del «tercero».

No se han puesto en discusión principios doctrinales ni ha habido lugar a declaraciones de interés excepcional. Simplemente se recoge y aplica la L. H.; funciona el mecanismo más fundamental del Registro: la protección hipotecaria al tercero que ha inscrito. Eso es todo, y no es poco.

En los autos que concluyeron con la primera sentencia se mandó la nulidad de cierta petición, y por consecuencia la de determinadas enajenaciones hechas a favor de tercero. El Tr. S. no accede a anular las enajenaciones inscritas por los adquirentes, haciendo aplicación del art. 34 de la L. H.

Se llegó a alegar—¡qué alegaciones, señor, se hacen a veces en los pleitos!—que la inscripción a favor del transmitente, que era de segregación y, por tanto, primera de la nueva finca formada por la segregación, por ser primera no estaba protegida con las normas hipotecarias. El Tr. S. no acepta, claro está, el argumento, y dice: Que no resulta violado el art. 33 de la L. H., porque si bien es verdad que en él se consigna que la inscripción no convalida los actos nulos, la sentencia no se funda en él, sino como, en el mismo motivo se reconoce, en el art. 34 de la propia Ley, conforme al cual, no obstante lo que dice el anterior, el tercero que de buena fe adquiere, a título oneroso, de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitir, será mantenido en la adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se resuelva o anule el derecho del otorgante por virtud de causas que no constan en el mismo Registro, que es de exacta aplicación al caso, y de la presunción que se consigna en el párrafo 2.º de ese mismo artículo, de la buena fe en la adquisición.

Ello no contradice la argumentación, que se inspira en la condición de primera inscripción con que se califica la que ostentaba el transmitente, por NO SER TAL, pues no se trata de una inmatriculación nueva u original entrada en el Registro, sino de una primera inscripción, por mandato reglamentario, relativa a segregaciones o agregaciones que traen causa del mismo Registro, como dimanantes de fincas ya inscritas y que, a pesar de la segregación o agregación, no rompen el tracto sucesivo, tanto de la inscripción como del título, pues de una y otro se derivan, y que mantienen el principio que inspira el invocado art. 34, por lo que, debiendo mantener la condición de terceros de los adquirentes de buena fe y desconocedores de los vicios que pudieran afectar a la inscripción a favor del que les transmitió su derecho, están amparados por ese precepto.

En la segunda de las sentencias reseñadas se discutió el alcance de una disposición testamentaria comprensiva de una sustitución fideicomisaria, y se pedía la nulidad de cierta compraventa derivada de ella (*). el Tr. S. dice: Para que pudiera declararse la ineficacia o la nulidad de esa transmisión, sería preciso, desde el punto de vista civil, que se hubiese probado la simulación, y esa prueba, tan plena como la gravedad de la decisión requiere, no puede sustituirse por meras conjeturas, cuando, además, por otras probanzas se ha justificado la necesidad que el vendedor tenía de enajenar, y aun la inversión de gran parte del precio recibido bajo la fe del Notario autorizante de la escritura, y porque, además, y acaso sea éste el aspecto más interesante del problema, las normas hipotecarias de aplicación al caso constituyen un valladar infranqueable al intento de cancelación de las últimas inscripciones a favor de doña E. E., tercero hipotecario y protegida en cualquier supuesto por los artículos 34 y 37 de la L. H., como adquirente a título oneroso, sin que contra ella se haya probado mala fe, puesto que la buena fe se presume, correspondiendo al opositor la prueba contraria. Tampoco se ha justificado su complacencia en el supuesto fraude, a salvo, como es natural, las responsabilidades que por acción personal puedan exigirse del que transmitió sin título para hacerlo, y, además, en el caso de autos, el Registro inmobiliario no permitía conocer con exactitud la verdadera condición jurídica de las fincas.

Es curioso observar que frente a las dudas que se ha planteado la doctrina jurídica acerca del concepto de tercero, frente a la abundante, y a veces no clara literatura originada por el mismo, la jurisprudencia lo aplica con claridad y sencillez, con la misma claridad que se desprende del art. 34, oscuro solamente cuando se quiere dogmatizar demasiado.

La protección hipotecaria del tercero nos lleva de la mano a la cuestión no menos interesante, aunque menos elaborada, de la protección al titular inscrito frente a la inexactitud del Registro, procedente de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento. En estos supuestos no podrá procederse a la rectificación sin el consentimiento del titular registral, o, en su defecto, resolución judicial por los trámites del juicio declarativo correspondiente, dirigida contra aquellos a quienes conceda algún derecho el asiento objeto de la rectificación (art. 40 d) de L. H.).

Y decimos esto porque se da el caso, si no frecuente tampoco raro, de que

(*) Agradecemos sinceramente la cordial alusión hecha por Ríos Mosquera al que esto escribe, en el Suplemento de esta REVISTA núm. 734, con motivo de la sentencia que estudiamos.

se sigan procedimientos ejecutivos de indole administrativa, por débitos a la Hacienda u organismos asimilados, contra fincas inscritas, y como consecuencia de ellos, que se adjudiquen las fincas a los rematantes en subasta estando en rebeldía los titulares registrales. Tampoco es raro que, revisados posteriormente los procedimientos administrativos, a instancia de los interesados se resuelva por los organismos administrativos correspondientes la nulidad de tales procedimientos, siguiendo los trámites del Estatuto de Recaudación, que no concede notificación ni derecho alguno al rematante que se convirtió en titular registral de la finca subastada. Cuando la Administración ordena la cancelación de la inscripción extendida a favor del referido rematante, entendemos que está ordenando una rectificación de las prevenidas en el referido art. 40, apartado d) de la L. H., y que la cancelación no debe practicarse si no se cumplen los requisitos prevenidos en esta disposición. La Dirección de los Registros bien claramente se pronunció en este sentido en resolución de 27 de agosto de 1941, aun antes de la redacción actual de dicho art. 40.

SENTENCIA DE 22 DE NOVIEMBRE DE 1957.—*No procede el retracto de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en caso de permuta.*

Del retracto establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos, viene a decir esta sentencia, quedan excluidos todos los actos transmisorios de dominio distintos del de compra y del de dación en pago o cesión solutoria, y con mayor razón los que no exigen como contraprestación de la enajenación dominical la entrega de una cantidad de dinero esencialmente mueble, genérico y fungible, que cualquier retrayente puede devolver al comprador, sino que requieren la entrega de un inmueble, específico e individualmente determinado, como han de serlo todas las cosas objeto de un derecho real inmobiliario; inmueble que ningún retrayente puede devolver, porque no lo tiene, por haberlo adquirido lícita e irrevocablemente quien dió en permuta el que se pretende retraer, devolución o restitución *in natura* de lo entregado por el adquirente, sin la cual no es posible desposeer a éste de lo adquirido.

Es sustancial en el retracto que quien lo ejercita restablezca o deje el patrimonio de la persona de quien retrae en la misma situación cualitativa y cuantitativa que tenía antes de la adquisición generadora de dicho derecho, que faculta sólo a subrogarse en el lugar del comprador o acreedor satisfecho. Ello no alcanza a obligar al demandado de retracto a la aceptación de un contrato de compraventa que ha manifestado no querer, puesto que celebró uno de permuta, y a la alteración cualitativa de su patrimonio, producida por el ingreso en él de una cantidad de numerario en sustitución de un bien inmueble, la finca recibida por la querida permuta.

A estos lógicos razonamientos del Tr. S. puede oponerse que, pese a ello, en la Ley de Arrendamientos Rústicos se da el retracto en caso de permuta, y tal razón de analogía debió invocarse en el recurso, a lo cual contesta el último considerando de la sentencia reseñada, que no puede lograrse por analogía la misma finalidad o consecuencias en la Ley de Arrendamientos Urbanos, por tratarse de disposiciones de ámbito diverso y porque la Ley de Arrendamientos Urbanos, posterior a la de Rústicos, desdénó la fórmula de ésta y aceptó la procedente del Código Civil, «reanudando así la tradición jurídica, circunstancialmente suspendida».

Como se ve, esta sentencia vuelve por los fueros del clásico Derecho Civil: sólo cabe el retracto cuando es posible la subrogación; y rechaza interpretaciones extensivas o analógicas.

El mismo criterio lo encontramos en la obra fundamental de Arrendamientos Urbanos de Castán y Calvillo. Únicamente, dicen, goza el inquilino del derecho de adquisición preferente en los casos de venta o cesión solutoria. Sin embargo, añaden, estos términos no han de ser tomados en sentido limitativo; por el contrario, siempre que se trate de una válida transmisión onerosa del dominio, cuya naturaleza no impida la sustitución o subrogación que es sustancia del derecho que estudiamos, el derecho del inquilino podrá ejercitarse provechosamente. Por consiguiente, no sólo en los casos de compraventa, incluso la venta con pacto de retro (pero no en el caso de mera promesa o contrato preliminar de compraventa), sino también en los de dación o adjudicación en pago de deudas, efectuadas judicial o extrajudicialmente, que son los casos a los que parece quieren referirse las palabras de la Ley, tiene derecho el inquilino a adquirir la vivienda que ocupe con preferencia a un extraño.

Felicitémonos de este sentido civilista aplicado a la Ley especial por nuestro más alto Tribunal, que evita deformaciones de conceptos y tipos de contratación consagrados y reconocidos por una larga tradición jurídica; pero hagamos notar también el portillo que se abre al derecho del inquilino, por lo fácil que resulta una simulación de permuta y lo difícil de demostrarla. Es cierto que no todo el mundo se presta a fraudes y engaños, pero para el caso apasionado, de gran interés, la fórmula del fraude de la Ley está a la mano de cualquiera.

III.—Obligaciones y contratos.

SENTENCIA DE 28 DE NOVIEMBRE DE 1957.—*Es válida la cláusula «valor oro o plata» en arrendamiento urbano, pactado antes de las Leyes especiales.*

Antecedentes: Se celebró un contrato de arrendamiento urbano en febrero de 1953, y en él se pactó: El Banco C. pagará a don Domingo E., en su domicilio, como precio de arriendo de los locales, por semestres adelantados, la cantidad de 18.000 pesetas anuales, libres de todo descuento, en moneda oro y plata de curso legal, con exclusión de todo papel moneda, aun cuando éste tuviera curso forzoso. Ahora bien: mientras tanto convenga al señor E., el pago podrá hacerse en billetes del Banco de España.

Se suplicó en la demanda, entre otros pedimentos, que la cláusula copiada valiera como cláusula «valor oro o plata», y, en su consecuencia, cuando el pago de la renta contractual debiera hacerse efectiva en papel moneda de curso forzoso, éste sería entregado en cantidad necesaria para dar cumplimiento a aquélla, aplicando al nominal contractual la desvalorización o revalorización del papel moneda en cada momento de pago respecto del oro o de la plata. El Juzgado de primera Instancia estimó dicho pedimento; la Audiencia lo confirmó en lo sustancial, y el Tr. S. declaró no haber lugar al recurso de casación, basándose en las siguientes razones:

Es improcedente el primer motivo, en el que se alega la violación de los artículos que se citan como infringidos, referidos a la fuerza de Ley que revisan las obligaciones estipuladas por las partes y la perfección que adquieren los contratos por el consentimiento que le prestan los que en él intervienen, en

razón a que, lejos de contradecir la Sala de instancia los citados preceptos, ella los acata, acertada y en forma correcta, debiendo lo mismo exponerse en cuanto al axioma *pacta sunt servenda*, trasladado del Derecho romano al Código Civil, que igualmente se menciona como vulnerado, ya que todos sirven para reconocer en la sentencia recurrida, interpretándola atinadamente, y dada la claridad de sus términos, cuál fué la voluntad e intención de los hoy litigantes, expresada en el contrato de inquilinato celebrado en 20 de febrero de 1935, en cuanto a la cláusula segunda discutida, objeto del recurso, en atención a que no se puede olvidar que al ostentar arrendador y arrendatarios la calidad de banqueros—individual aquél, y apoderados del Banco Central éstos—fueron sus conocimientos en las cuestiones de tipo económico las que inspiraron sus acuerdos, que le obligan. Hay que suponer que las dos partes contratantes eran conocedoras, desde el momento de su estipulación del objetivo perseguido y de la finalidad que se proponían con su inserción, encaminada a que la renta convenida quedara estabilizada, sin estar sujeta a la cotización variable que la moneda papel experimentase, y para ello establecieron que la renta concertada había de ser pagada en monedas de oro o plata de curso legal, con exclusión de todo papel-moneda, aun cuando éste tuviera curso forzoso, pago que podía también hacerse en billetes del Banco de España

Que si bien es cierto que por disposición de la Ley de 20 de enero de 1939 se privó de curso legal a la moneda de plata acuñada—la de oro desde tiempo anterior no circulaba—, y que la de 9 de noviembre de igual año estableció con carácter preceptivo que los billetes del Banco emisor constituyen medio legal de pago con pleno poder liberatorio, y ambas disposiciones, en relación con el artículo 1.170 del Código Civil, determinante de que el pago de las deudas de dinero debe hacerse en la especie pactada y, en su defecto, en la moneda de plata u oro que tenga curso legal, se suponen infringidos, a juicio del recurrente, por falta de aplicación, es igualmente exacto que tal argumentación, enlazada con la cuestión que es objeto de este debate, ha de estimarse equivocada, dados los términos contenidos en la cláusula segunda del contrato, por cuanto su interpretación, referida a que el pago ha de realizarse en moneda de oro o plata, ha de entenderse que ha sido utilizada en el concepto de querer significar cláusula valor, deduciéndose que, caso de no poder prestarse cumplimiento por falta del metal amonedado, este valor moneda puede, y debe, ser sustituido en su equivalencia, por el número de billetes del Banco que le representen, debiendo sólo, pues, servir de módulo para calcular el importe dinerario que aquellas monedas tienen en el mercado del metal, fundamento éste ya aceptado por esta Sala en casos análogos en las sentencias de 29 de abril de 1946, 22 de marzo de 1947 y 9 de enero de 1950, entre otras, fundado en el quebranto que ha sufrido el papel-moneda, por su depreciación relacionada con el oro y con la plata, y como ha quedado exteriorizado con el oficio librado por el Banco de España, que figura en el apuntamiento sobre el recargo que se cobra por las Aduanas en las liquidaciones de los derechos de Arancel, por las mercancías exportadas o importadas, que en la fecha del 20 de febrero de 1935 representaba tan sólo 138,91 pesetas, o sea 2,38 pesetas, y en 30 de diciembre de 1952 —fecha en que se contrae la providencia en que se pidió ese dato como diligencia para mejor proveer—alcanza a 257,70 pesetas, o lo que es igual, 3,57 pesetas, proporción a la que debe sujetarse en aquella fecha el contrato discutido, bien por la reciprocidad de intereses que del mismo se deriva, ya en atención a las normas de la justicia conmutativa que debe presidir toda convención, ante

la correlación que en las prestaciones onerosas cada parte ha de llevar consigo.

Que el segundo motivo del recurso, amparado en el mismo fundamento procesal que el anterior, en el que se aduce por el recurrente la falta de aplicación de los arts. 1.º, tanto del Decreto de 21 de enero de 1936 como la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1949, con infracción, sin indicar el concepto, del art. 118 de éste, del 1.282 del Código Civil y del conocido principio de Derecho de que «nadie puede ir contra sus propios actos», carece igualmente de viabilidad. Celebrado el contrato de arriendo ahora discutido en 20 de febrero de 1935, fecha que debe tenerse siempre presente, quedó aquél en todo sujeto, por imperio del Decreto de Inquilinato de 29 de diciembre de 1911, disposición vigente en aquel entonces, a la legislación común, por así determinarlo la excepción segunda de su art. 2.º, en atención a ser su cuantía superior a 500 pesetas mensuales, sin que en este ordenamiento, al no estar sometido originariamente a ninguna regulación formal ni en los posteriormente dictados Decreto y Ley antes mencionados, al que por el ámbito de su jurisdicción quedó sometido, por disposición expresa de los arts. 1.º de uno y otro, razón por la que no puede decirse que han sido infringidos en ellos; sin embargo, aparte de la prórroga de su vigencia, por la disposición primera de aquél y el art. 70 de éste, no se resta validez y eficacia a su cláusula segunda, en la que se fija la variabilidad de su renta, subordinada al que tenga el valor oro o plata, por cuanto en sus textos no aparece precepto alguno que declare su nulidad, ni tampoco la prohibición para que pueda ser establecida, lo que ha admitido la jurisprudencia de esta Sala en un caso análogo en su sentencia de 4 de enero de 1951. Aun siendo estos cuerpos legales, por la materia que contiene, retroactiva su aplicación, su carácter obligatorio deriva de no existir precepto que la desautorice.

Que no puede estimarse tampoco que ha dejado dicha cláusula de tener vigor por el art. 118 de la Ley de 31 de diciembre de 1946, artículo que se cita genéricamente como infringido, y que por establecer un aumento de la renta legal pactada, se entiende por el recurrente en el sentido de que no se permite otra elevación de alquileres que el tanto por ciento que dispone en relación con la fecha del contrato; apreciación errónea. Como se dice en el considerando que precede, concertado este contrato en un tiempo en que sus determinaciones estaban reguladas con sujeción a la legislación común, sin existir limitaciones para acordar que sus rentas fueron de modo legal rectificadas, al quedar sometido después a las disposiciones de carácter general, dictadas en dicho art. 118, donde se cifran los aumentos que las fincas urbanas pueden tener, en su doble dirección de viviendas y de locales de negocios, no podía aquélla, libremente pactada, al no contrariar los principios a que éstos se refieren, que suponen siempre elevación de la merced contratada, embeber los diferentes pactos y condiciones que en su origen estaban estipuladas, ya que propiamente la cláusula discutida no significa aumento, sino la estabilización concertada, pacto no expresamente prohibido y que su admisión evita otros medios reprobables, pudiendo incluso llegar a ser inferior a la renta contractual por las fluctuaciones que el papel moneda puede experimentar; y como citada cláusula ha sido estimada en la sentencia recurrida como incompatible con el aumento legal permitido, por no ser admisible que perciba doble beneficio, y en razón a que el arrendador, por la prescripción contenida en el art. 11, únicamente está obligado a la prórroga establecida, derecho específico de carácter irrenunciable para él, sin que ningún otro deber se le imponga, es visto que puede exigir el cumpli-

miento que ahora pretende, pero no el otro aumento. Por otra parte, no se da la infracción del principio jurídico de ir contra los propios actos, en razón a que el haber cobrado antes el propietario el 40 por 100 que la Ley le autoriza, envuelva renuncia a la aplicación de la ley común, como se dice por esta Sala en su sentencia de 26 de junio de 1951, y además por cuanto en el convenio se le concede, y ha hecho ahora uso de esa facultad, que el percibo, en concepto de renta, por el arriendo del piso entresuelo, bajo y sótano de la calle Real, de la capital de La Coruña, de los que es inquilino el Banco Central, Sociedad anónima, en papel-moneda, es tan sólo «mientras tanto le convenga», y puede, por tanto, modificar dicha forma de recibirla en la fecha que considere oportuno.

IV.—Sucesiones «mortis causa».

SENTENCIA DE 14 DE DICIEMBRE DE 1957.—*Es nula la participación que unifica y confunde los bienes del causante con los que el mismo causante poseía como reservista del art. 811 del Código Civil.*

Los antecedentes de este fallo pueden resumirse así: El albacea contador partidor de una herencia formuló el cuaderno particional, y para el inventario, por existir menores, citó a todos los interesados y al padre de los menores en representación de éstos. En dicho inventario relacionó o comprendió tanto los bienes que eran propios de la causante como los que le correspondían como reservista, pues había sucedido a dos de sus hijos en bienes que éstos a su vez habían heredado de su padre. Dadas las ínfimas participaciones que la causante había recibido por herencia de sus hijos, las circunstancias de las adjudicaciones que se le hicieron en la liquidación de la sociedad de gananciales y pago de la cuota individual, y dada la extensión superficial de una finca que se acreditó en información posesoria, quedaron confundidos los bienes reservables indicados y los privativos, sin ser posible, por su escasa importancia, el diferenciarlos.

El defensor judicial de los menores interpuso demanda pidiendo la nulidad de la partición y otros extremos, nulidad que decretó el Juzgado. La Audiencia revocó la sentencia anterior e interpuso recurso de casación; el Tr. S. declaró haber lugar a él, y confirmó la sentencia del Juez de primera instancia.

El razonamiento principal del Tribunal de Casación fué que no se debe olvidar la doctrina repetida por el Tr. S. (sentencias de 8 de octubre de 1930, 8 de junio de 1954 y 30 de mayo de 1956), que declaran como norma general que ni es exacto que las líneas paterna y materna se esfumen por el hecho de que los expectantes reservatarios sean hijos comunes del reservista y del cónyuge premuerto, de quien proceden los bienes, ni lo es tampoco que la reserva lineal pierda su razón de ser por la circunstancia de que el reservista deba legitimar a los reservatarios, tendencia jurisprudencial (señala la última sentencia) en la que es preciso insistir para evitar la confusión y unificación de dos sistemas legitimarios: el de la legítima, propiamente dicha y el de la reserva lineal, que, aun teniendo su origen común en el mandato de la Ley, son instituciones jurídicas distintas, dotadas de vida propia e independiente.

BARTOLOMÉ MENCHÉN.

Registrador de la Propiedad.