

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

Sentencia de 4 de Noviembre de 1926. (Gaceta de 2 de Junio de 1927.)

TRADICIÓN SIMBÓLICA DE INMUEBLES A LOS EFECTOS DE SU TRANSMISIÓN, CONTRADICHA POR ACTO POSTERIOR «MORTIS CAUSA».

Desestimada por la Audiencia y el Juzgado una demanda sobre pago de supuesto legado y traspaso de propiedad de una finca, en que se alegaba por la parte actora que el causante, tío y padrino suyo, no obstante el testamento posterior, le había hecho entrega de los títulos de propiedad de dicha finca, confirmando después la donación ante testigos—algunos de los cuales así lo aseveraron en trámite de prueba—y ante la futura heredera—que lo negó—, encargándola, además, entregase a aquélla determinada cantidad en metálico, el Supremo falló no haber lugar al recurso, porque, como declaró el mismo Alto Tribunal en sentencia de 5 de Julio de 1906—invocada también por la parte actora—, no es suficiente la tradición de valores mobiliarios si se demostrara que no fué hecha con propósito de enajenarlos, y así, por esta razón, como por tratarse de bienes inmuebles y de cantidad que la actual recurrente ha pretendido en el juicio, alegando que le fueron transferidos en donación *mortis causa*, habría de quedar la entrega de los títulos de propiedad subordinada a la demostración del propósito con que la hiciera el supuesto donante, así por tratarse de un negocio en que el artículo 1.248 del Código civil,

coincidente con la legislación especial de Cataluña, requiere la intervención de prueba documental, como porque en el concepto de donación *mortis causa*, para ser valedera tenía que revestir cuántos requisitos de forma y solemnidades exigen los testamentos, es notoria la improcedencia de atribuir eficacia demostrativa al dicho de los testigos en el pleito examinado, ni por sí solos, ni en relación con la referida tradición manual de las escrituras; y que el hecho de hallarse en poder de una persona documentos que acreditan el dominio de inmuebles que a otra pertenecen puede obedecer a una variedad de motivos grande, y no puede estimarse indiciario de que la última se propusiera desprenderse del dominio en favor de la primera y, por consiguiente, carece el hecho de las condiciones indispensables para estimarle demostrativo por presunción y con todos los caracteres que requiere el artículo 1.253 del Código civil, de que el tío de la recurrente se propusiera enajenar la casa a favor de ésta, según pretende, aunque fuese la donación pretendida susceptible de ser averada con eficacia traslativa del dominio del expresado inmueble, por el mero hecho de la examinada entrega de las escrituras correspondientes a la citada casa, que no tiene con la supuesta donación un enlace tan preciso y directo, según las reglas del criterio humano, como exige para ser apreciado el hecho como presunción de eficacia probatoria el precitado artículo.

Sentencia de 11 de Noviembre de 1926. (Gacetas del 3 y 4 de Junio de 1927.)

APARCERÍA. INFLUENCIA DE ESTA MODALIDAD DEL ARRIENDO EN EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN RESCISORIA.

En juicio de desahucio de determinadas fincas rústicas, dadas en aparcería, por haber terminado el plazo del arriendo, se opuso por el demandado que el contrato, base de la demanda, fué estipulado bajo dos condiciones resolutorias cuyo cumplimiento por los demandantes debería tener lugar antes de entrar en posesión, por el procedimiento que fuere, de dichas fincas, una, la del término o plazo fijado para su duración—la cual se había cumplido—y otra,

el pago de una indemnización al arrendatario por la mitad del valor de las plantaciones de los terrenos, apreciado en la forma que el mismo contrato expresaba.

La Audiencia de Las Palmas confirmó el fallo del Juzgado, dando lugar al desahucio, y el Tribunal Supremo desestimó el recurso, declarando, entre otros extremos: «Que es doctrina del mismo, interpretando el artículo 1.579 del Código civil, que la apreciación de la acción rescisoria en las aparcerías depende de las circunstancias del contrato y de sus cláusulas, ya que pueden ser tan ambiguas y de tal complejidad que sea imposible resolver las dudas que originen en un juicio sumario, como es el de desahucio, y en tales casos es lógico que se requiera para su decisión las solemnidades de un juicio declarativo;

Que sin embargo, la única condición o cláusula contractual que se discute en este pleito—la de indemnización al aparcero—ni es ambigua, porque no admite más que una interpretación, ni puede ser motivo de dudas o confusiones, ni tampoco tiene nada de compleja; y

Que como además el desahucio no se funda en la infracción de dicha cláusula, sino en la causa primera del artículo 1.569 del Código civil, por haber expirado el término que se fijó para la duración del contrato, acerca de cuyo extremo existe perfecta y absoluta conformidad, aun en el supuesto de que aquélla fuera ambigua y compleja, no dejaría de ser procedente el juicio intentado, por ser de aplicación a este caso lo dispuesto en el artículo 1.600 de la ley de Enjuiciamiento civil, quedándole al recurrente expedito su derecho para reclamar en el correspondiente juicio declarativo el importe de la indemnización dicha.

Sentencia de 16 de Noviembre de 1926. (Gaceta de 5 de Enero de 1927.)

PRESCRIPCIÓN DE CARGAS DE MEMORIAS DE MISAS IMPUESTAS, A FAVOR DE UNA CAPELLANÍA, SOBRE BIENES INMUEBLES. SU REDENCIÓN CON EL ESTADO.

En recurso de Casación interpuesto por el administrador de determinada Capellanía mercenaria contra sentencia de la Sala se-

gunda de lo Civil de la Audiencia de esta Corte, que absolvió al poseedor de la finca gravada a perpetuidad con una Memoria de misas, mencionada en las inscripciones de aquélla en el Registro de la Propiedad, pero redimida con el Estado, de la reclamación del importe de las misas que, con las rentas señaladas para su pago, no habían sido celebradas durante muchos años, se alegó por el recurrente :

1.º La no aplicación del artículo 7.º del Convenio-ley de 24 de Junio de 1867, y de las Sentencias del Supremo de 21 de Abril de 1867 y 18 de Enero de 1894, declaratoria ésta de que las cargas de misas impuestas sobre bienes inmuebles, sometidas al Convenio de 1867, no pertenecen al Estado y sólo pueden ser redimidas ante el Diocesano ;

2.º Inaplicación también del artículo 1.º del Real decreto de 18 de Octubre de 1895, al estimar extinguida la Capellanía, dejando, asimismo, de tener en cuenta para la prescripción que aprecia, lo declarado en Sentencia de 30 de Diciembre de 1912, respecto a que las cargas piadosas sobre bienes que fueron vinculados no se extinguen por más que hayan sido liberadas en virtud de leyes desvinculadoras, puesto que no prescribiendo hay que levantarlas ; y

3.º Inaplicación, por último, del canon 1.340, capítulo 4.º del Código Canónico, que al hablar de la prescripción de las limosnas y obligaciones, cargas de misas, aniversarios y obras eclesiásticas de fundación, sobre bienes adquiridos con la obligación de cumplir las mismas, dice que no pueden prescribir ni las prestaciones atrasadas de dichas cargas.

El Supremo, desestimando el recurso, declaró :

Que, sea cualquiera la interpretación que según las épocas y circunstancias se haya venido dando a las leyes desvinculadoras y disposiciones complementarias para su cumplimiento, a veces contradictorias, en el caso de que se trata, la cuestión, dados los términos en que se ha planteado y los motivos en que se funda el recurso, se presenta clara y evidente, ya que se haya reconocido por el propio demandante que la carga que aparecía mencionada en el Registro, en la primera inscripción de la finca, a favor de dicha Capellanía, fué redimida con el Estado en 1874 por el entonces poseedor de la finca, lo cual se hizo también constar en el Registro por nota marginal en aquella inscripción y en otra posterior, hecho

éste esencial que ha de ser premisa para la decisión del actual recurso ;

Que no habiendo sido citado en el juicio el Estado, ni sido parte en él, lo cual, aparte de no haberse pedido en la súplica de la demanda, impide anular la redención, ésta forzosamente hay que tenerla por válida y eficaz, tanto más cuanto que contra ella no aparece se hiciera reclamación gubernativa y constituye un estado de derecho mediante el que quedó extinguida la Capellanía mercenaria de que se trata y libre de la carga la finca sobre que se constituyó, lo que hace que no se hayan podido infringir el artículo 7.º del Convenio-ley de 24 de Junio de 1867 ni ninguna otra disposición y sentencias que se citan en los motivos del recurso, que deben desestimarse, ya que son inaplicables al caso de este pleito aquellos preceptos, siendo de notar que en el que recayó la sentencia de 18 de Octubre de 1894 fué parte el Estado, lo que no ocurre en el presente, al que es de aplicar la doctrina de la de 10 de Noviembre de 1911, acorde en esencia con la antes expuesta.

Sentencia de 23 de Noviembre de 1926. (Gacetas de 7 y 8 de Junio de 1927.)

PROCEDIMIENTO JUDICIAL SUMARIO PARA HACER EFECTIVO EL CRÉDITO HIPOTECARIO. SU NATURALEZA CONTENCIOSA. INCLUSIÓN DE LOS HONORARIOS DE ABOGADO Y PROCURADOR, SI INTERVINIEREN, EN LA CANTIDAD FIJADA PARA PAGO DE COSTAS.

En autos seguidos con arreglo al procedimiento judicial sumario que fija el artículo 131 de la ley Hipotecaria, e incidente de impugnación a la tasación de costas causadas en dicho procedimiento, promovido por el Banco de Cartagena, que fué parte en el expediente como dueño de la finca hipotecada, el mismo Banco fundó su recurso en los dos motivos siguientes: 1.º Infracción del artículo 131 de la Hipotecaria, en su regla tercera, que permite al acreedor gestionar en este procedimiento sin valerse de Abogado ni de Procurador, y del artículo 11 de la ley Procesal que establece que los Abogados y Procuradores podrán concurrir a los juicios aun en los casos en que no es necesaria su asistencia, pero que

sus honorarios no se incluirán en la tasación de costas, según confirman repetidas sentencias, por reputarlos innecesarios, dada la poca importancia de los actos y juicios a que la ley se refiere; y 2.º Porque la Audiencia declaró equiparados tales honorarios a las costas y por tanto bien incluidos en la tasación mientras no excedan de la cantidad asegurada en ese concepto por la hipoteca, infringiendo, por tanto, los artículos 1.281 al 1.283 del Código civil, que de acuerdo con el 424 de la ley Procesal, impiden pueda considerarse incluido en la estipulación genérica de costas todo lo inútil, superfluo y no autorizado por la ley, como previene también el artículo 1.255 del Código civil.

El Tribunal Supremo ha sentado en esta interesantísima materia la no menos interesante doctrina siguiente:

Que el procedimiento que la ley hipotecaria llama judicial sumario, responde al propósito de que se pueda hacer efectivo el derecho de hipoteca en forma análoga a la que para la efectividad del derecho prendario establece el Código civil en el artículo 1.872, si bien en este último se prescinde de la intervención de la Autoridad judicial, sin duda porque la índole de la garantía en el contrato de prenda y la situación de la cosa en que la garantía consiste, alejan las probabilidades de que para hacer efectivo este último derecho se puedan originar las complicaciones jurídicas que lleva ordinariamente anejas el de hipoteca;

Que dicho procedimiento judicial sumario, distinto, aunque semejante, al extrajudicial, que autoriza el artículo 201 del Reglamento hipotecario, merece, según esta disposición, el calificativo de procedimiento ejecutivo, y reúne requisitos y condiciones de gran semejanza con la vía de apremio del juicio ejecutivo, y la propia ley, en el artículo 135, al prevenir que los autos de dicho especial procedimiento no son acumulables entre sí, ni tampoco a los del juicio ejecutivo, ni a un juicio universal, y disponer en el artículo 129 que los trámites del procedimiento sumario no pueden ser alterados por convenio entre las partes, revela con claridad, que alcanza los caracteres de la evidencia, que dicho procedimiento no responde en el enjuiciamiento a la naturaleza de los que constituyen propiamente actos de jurisdicción voluntaria, en los cuales, según el artículo 1.311 de la ley de Enjuiciamiento civil, no está empeñada ni promovida cuestión entre partes conocidas y determi-

nadas, y en los que, conforme al artículo 1.831, sólo se da derecho a intervenir al que promueva el expediente, o el Juez, en ejercicio de discrecional arbitrio, juzga conveniente dar audiencia, porque aquel procedimiento sumario, que tiene por objeto hacer efectiva una acción derivada del cumplimiento de una obligación contractual, y a este fin arguye la existencia de parte que puede ser contradictoria del derecho ejercitado, y la propia ley estatuye la intervención de aquellas personas sin cuya cooperación activa o conocimiento no puede tener el procedimiento la eficacia prevenida en la ley, circunstancias que, aunque no está permitida la controversia que la ley define al ser ventiladas en el juicio declarativo que corresponda, imponen al expresado procedimiento judicial la naturaleza de aquellos juicios sumarios estatuidos en la ley de Enjuiciamiento civil en los que la intervención de las partes que sustentan interés o derecho que oponer al que acciona están limitados en su ejercicio por el preferente objeto de la efectividad inmediata del derecho para cuyo restablecimiento están introducidos :

Que así, dicho procedimiento judicial, por su índole, debe ser clasificado entre los sumarios de la jurisdicción contenciosa, y atendiendo que la cuantía que pueda alcanzar el derecho ventilado y la complejidad de cuestiones jurídicas del contrato que precisa enumerar en el escrito que previene la regla segunda del artículo 131, en la mayor parte de los casos ha de requerir intervención de Letrado, no es procedente interpretar el número primero de la regla tercera, sino acatando la voluntad del acreedor que haya de accionar, pero sin imponerle limitaciones para que pueda requerir el asesoramiento jurídico cuando lo crea conveniente a su derecho, que podría, en la opuesta tesis, resultar vulnerado si, como es corriente, la potencialidad económica del prestamista no se hallaba en armonía con su ilustración y práctica en negocios jurídicos, y además de esta consideración, el mandatario judicial puede ser absolutamente indispensable para salvar, en interés del derecho del acreedor hipotecario, la distancia que le separe del domicilio designado por su deudor y de los otros puntos de competencia jurídica a que se refiere la primera regla de dicho artículo ; y siendo la facultad de designar Procurador y Abogado ejercicio de un derecho de acreedor, al que no se oponen prescripciones de la ley de Enjuiciamiento, que en los artículos 10 y 4.º establecen reglas ge-

nerales y de excepción que no se han infringido con el fallo recurrido, no es de estimar el motivo primero del recurso en cuanto pretende que sean declaradas superfluas e innecesarias la intervención de los funcionarios que respectivamente representaron y asesoraron al acreedor en el procedimiento judicial, y carece de aplicación lo que previene para distintos casos el segundo párrafo del artículo 11 de dicha ley Rituaria; y

Que la cantidad fijada en la escritura de constitución de la hipoteca para pago de intereses, costas y gastos, a los efectos de la especialización requerida por el derecho inmobiliario, según lo regula la vigente ley Hipotecaria, tiene, en relación con el expresado procedimiento judicial sumario, el objeto prevenido en la regla 15 del artículo 131, y aunque no constituye autorización para que los expresados conceptos se puedan elevar arbitrariamente, con tal que no rebasen el límite máximo pactado, sí es legítima la inclusión de cuantos tengan, como los honorarios de Letrado y derechos arancelarios del Procurador, la justificación que se deduce de la naturaleza del procedimiento, y por consiguiente, el Tribunal de instancia que mandó incluirlos en la tasación de costas, no hizo del pacto de la escritura interpretación contraria a los preceptos del Código civil invocados en el motivo segundo del recurso.

Motivo de deliberación en las Cortes que votaron la reforma hipotecaria de 1909, fué lo relativo a la índole del procedimiento judicial que se establecía para la efectividad del crédito hipotecario y la designación del mismo, atendida su naturaleza y objeto, sumarios de un lado, y de ejecución más que de discusión por otro, ya que no consiente contienda judicial entre las partes. La Comisión redactora declaró no haber encontrado un nombre apropiado para designar el procedimiento que se instauraba. Tampoco llega a ello el Tribunal Supremo en esta sentencia, aunque intenta clasificarlo—no calificarlo—y a nuestro juicio muy atinadamente, atendidas sus características y analogías con los demás juicios de nuestro Procedimiento civil.

Cesa, además, por virtud de este fallo, tan terminante, del Supremo, toda duda, antes posible, en materia de tasación de costas causadas en el procedimiento de que se trata, estimándose ya como tales los honorarios de Abogado y los derechos del Procurador,

cuando el acreedor hizo uso de la facultad de valerse de ellos, que el artículo 131 de la ley Hipotecaria le concede.

Sentencia de 24 de Noviembre de 1926. (Gacetas de 8 y 9 de Julio de 1928.)

VENTA DE INMUEBLES CON PRECIO APLAZADO. LAS ENTREGAS A CUENTA NO PUEDEN TENER LA CONSIDERACIÓN DE ARRAS.

Acordada la venta de una finca, cuya entrega se entendía realizada en el mismo momento, mediante un precio que había de ser abonado al otorgarse la escritura, y pedida por el vendedor y entregada por los compradores una cantidad a cuenta y a deducir en su día del importe total, el vendedor, requerido, posteriormente, a la entrega de los títulos de la finca para poder otorgar la escritura, manifestó haberla vendido a otra persona, ofreciendo la devolución, en el doble, de la suma recibida, por entender se trataba de una señal y no de parte del precio.

Interpuesto por el vendedor, recurso, por supuesta infracción del artículo 1.454 del Código civil, que consiente la rescisión de los contratos de compraventa en que mediaron arras, así como de los artículos 609, párrafo segundo, 1.095, 438 y número primero del 1.280 en relación con el segundo del 1.462 del mismo Cuerpo legal, violados por la Sala, afirmaba, si al hecho de haber entregado el vendedor a los compradores el uso y disfrute de la finca, atribuye el efecto jurídico de la tradición, por la que se consuman esta clase de contratos, extinguiendo el derecho personal que de ellos emana para crear en favor del comprador el derecho real de dominio de la cosa vendida; el Tribunal Supremo, confirmando el fallo de la Audiencia y del Juzgado, declaró entre otros extremos:

Que constituyendo una verdadera modalidad del contrato de compraventa con efectos rescisorios la disposición del artículo 1.454 del Código civil, es preciso que conste de una manera clara y evidente que en aquél mediaran arras o señal para poder cualquier parte deshacer el convenio mediante la pérdida de ellas o duplicadas, según sea el comprador o el vendedor quien pretenda romper el vínculo jurídico, y esa prueba, en casación, no puede

apreciarse por este Tribunal cuando, como en el presente caso ocurre, no se ha combatido la apreciación que de ella ha hecho el Tribunal *a quo*, al amparo del número 7.º del artículo 1.962 de la ley de Enjuiciamiento civil;

Que por ello, para resolver este recurso hay que tener presente que el Tribunal sentenciador apreció, dentro de su facultad privativa, que por el resultado de la prueba se demuestra plenamente que el demandado vendió a los demandantes la finca de que se trataba, con los linderos y precio expresados, recibiendo en aquel acto el vendedor, a su instancia, de los compradores, una cantidad a cuenta del precio convenido, cuyo resto le entregarían al otorgarse la escritura correspondiente en la fecha también convenida; resultando también probado que se estipuló que los compradores se posesionarían de la finca inmediatamente, como así sucedió, percibiendo las rentas de ella desde entonces en adelante.

Que al no haber mediado arras ni señal en el contrato, no se ha infringido por inaplicación el artículo 1.454 del Código civil, sea cualquiera su extensión; y

Que tampoco se han infringido los artículos 609, párrafo segundo, y demás que se citan del mismo Código, porque al no haber mediado arras en el contrato, sea o no aplicable el artículo 1.454 a los solamente perfectos o en preparación, o también a los consumados, la cuestión queda resuelta con la inexistencia de la señal, y, además, tratándose de un convenio perfecto y obligatorio, según se aprecia también por la Sala, sentenciadora, fué justo y arreglado a derecho el fallo recurrido.

El fallo del Supremo, que atiende principalmente a dar de lado la posibilidad de conceptuar como arras o señal la cantidad que los compradores entregaron a cuenta del precio, se desentiende con ello—y afirmando como cosa probada que los compradores se posesionaron, según se estipuló, de la finca de que se trataba—del problema planteado en el recurso en relación con la transmisión del dominio.

Cierto que en el sistema de nuestro Derecho, igual que el romano en este punto, la venta no es traslativa de dominio, y se requiere para su consumación la entrega o tradición de la cosa; y cierto, también, que aunque el contrato se perfecciona mediante el acuerdo de voluntades sobre la cosa objeto del mismo y el pre-

cio (artículo 1.450), obligando al vendedor a dicha entrega, el acreedor no adquiere derecho real sobre la cosa hasta que le haya sido entregada. Pero carece de toda lógica pretender separar, como lo hacía el recurrente, la transmisión de la posesión, o del uso y disfrute—que confesaba realizada—de la transferencia del dominio (derecho real), ya que, como expresa con frase precisa y acertada el reputado civilista señor Castán, la entrega de la cosa, que en sí es un desplazamiento de la posesión, al ir acompañada de los demás requisitos de la tradición—como son la preexistencia del dominio en el transferente y la intención en las partes de transmitir y adquirir (*causa traditionis*), ya manifestada por el contrato o título—produce el efecto de transmitir al adquirente la propiedad de la cosa entregada.

Otra cosa sería si tal entrega no se hubiera realizado, pues no obstante la de parte del precio, que afirma la sentencia, dado el carácter, dicho, de la venta en nuestro Derecho, productora solamente de obligaciones, pudo sostenerse la validez—siquiera como tal fuente de derechos personales—de la segunda enajenación, verdadera venta de cosa ajena en este caso. Esto aparte de la posibilidad—teórica, al menos—de prescribir por parte del segundo comprador, y de la preferencia que para la adquisición significaría la inscripción en el Registro a tenor de lo que dispone el artículo 1.473 del Código civil, de completo acuerdo con nuestro sistema hipotecario.

J. A. DE LA P.