

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

Sentencia de 1.º de Julio de 1926. (Gaceta de 5 de Mayo de 1927.)

LA PRESUNCIÓN DEL ARTÍCULO 41 DE LA LEY HIPOTECARIA. EFECTOS EN CUANTO A TERCERO, DE LA INSCRIPCIÓN DE BIENES ADQUIRIDOS POR HERENCIA.

En esta Sentencia, el Tribunal Supremo casó y anuló la recurrida, de la Audiencia de Granada, confirmatoria de la del Juzgado, que declaró haber lugar al desahucio de quienes opusieron a la demanda su calidad de dueños, por título de compra, anterior, aunque no inscrita, a la transmisión hereditaria, inscrita a favor del actor, y que por tal medio, decían, pretendía reintegrar a su patrimonio una finca vendida, cuyo precio él mismo heredó.

Los razonamientos de la sentencia, como los del recurso, aparecen hoy atinadísimos después de la reciente reforma del artículo 41 de la ley Hipotecaria. Decía el recurrente: «que la presunción que establece el artículo 41, no puede ser de tal naturaleza, que el solo hecho de tener inscrito el dominio de un inmueble permita el desconocimiento absoluto de todo derecho que se le pueda oponer, fundado en título de propiedad también.» Y razonaba el Alto Tribunal:... Cualquiera que sea el concepto que puedan merecer al juzgador los títulos de pertenencia presentados por demandante y demandado, esta clase de procedimientos sumarios son notoriamente

te inadecuados para enervar y hacer ineficaces los derechos de propiedad de que los últimos aparecen investidos por el medio contractual, establecido por el artículo 1.462 del Código civil, para la transmisión del dominio, realizada por el ascendiente de que trae causa el actor, y determinar los efectos jurídicos que con relación a terceros deba producir en el caso discutido la inscripción de bienes hereditarios con arreglo a las prescripciones de los artículos 23 y 41 de la ley Hipotecaria.

Puede verse nuestro comentario a las Sentencias de 17 y 28 de Junio de 1926 en los números 37 y 38, respectivamente, de *REVISIÓN CRÍTICA*, correspondientes a los meses de Enero y Febrero últimos.

Sentencia de 2 de Julio de 1926. (Gaceta de 6 de Mayo de 1927.)

CONDOMINIO, A LOS EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO DE LA COSA COMÚN EN FAVOR DE UNO DE LOS CONDUEÑOS Y SUBSIGUIENTE DESAHUCIO DEL MISMO.

En pleito sobre desahucio incoado por una de las condueñas de una finca urbana contra la otra condueña y hermana, que en unión de su esposo, como gerente de una Sociedad, ocupaban parte de aquélla sin abonar renta, se alegaba por el demandado—contra el que declaró haber lugar al desahucio la Audiencia de Oviedo—, entre otros extremos: ser administrador de la casa en cuestión y, como tal, haber arrendado la planta baja a otra Sociedad, que sustituyó a la primera, de la que venían percibiendo la renta correspondiente; que la actora carecía de personalidad para interponer el desahucio por ser condueña, y sólo podía intentarlo, a tenor del artículo 398 del Código civil, acreditando el consentimiento y acuerdo de los demás condueños, o haciendo uso de las acciones de los demás en beneficio de todos, y aquí el condómino que actuaba no tenía más que la mitad de la finca, y lo hacía contra el que tenía la otra mitad y, por tanto, en perjuicio evidente de uno de los comuneros, olvidando con ello la Sala sentenciadora que la comunidad se rige por los acuerdos de la mayoría o la intervención judicial; y que dada toda esta complejidad de relaciones, no podía darse lugar al des-

ahucio sin previas declaraciones de derecho que, según la jurisprudencia que citaba, no eran propias de esta clase de juicios.

El Supremo desestimó el recurso, declarando: Que es doctrina del mismo, que las relaciones del condominio no obstan para que cualquiera de los partícipes en el mismo pueda adquirir el carácter de arrendatario, por mutuo acuerdo y consentimiento de los demás condóminos, con todas sus derivaciones jurídicas, y pueda también comparecer en juicio en asuntos que afecten a los derechos de la comunidad, bien para ejecutarlos o ya para defenderlos;

Que, en su virtud, declarando probada la sentencia recurrida que el demandado, marido de una de las condueñas, con el carácter de gerente de la Sociedad, después disuelta, tomó en arriendo para oficinas de la misma la planta baja de la casa, el hecho de que la actora fuera dueña de la otra mitad no es obstáculo para que pueda promover por sí sola, y hasta sin el previo acuerdo de la otra condómina, el juicio de desahucio contra el arrendatario que no ha satisfecho la merced convenida, y que no justificó la calidad, alegada, de administrador del condominio;

Y que cuando las cuestiones que hayan de ventilarse en los juicios de desahucio sean de tal naturaleza, o tan especiales o tan complejas que no sea razonablemente posible apreciar con exactitud su finalidad y trascendencia, para no convertir el procedimiento sumario de desahucio en medio de obtener con cierta violencia la rescisión de un contrato sin las garantías necesarias de defensa, deben tales cuestiones ventilarse o resolverse en los juicios declarativos que corresponda según la cuantía; pero esta doctrina de jurisprudencia no tiene aplicación al caso de que aquí se trata, porque aunque del local que utiliza el recurrente para oficinas de la Sociedad son dueñas en pro indivisión, y por mitad, la esposa de éste y su hermana, la actora en el desahucio, esta comunidad no produce complejidad alguna.

El recurrente ponía de manifiesto, sin embargo, esta complejidad, diciendo: que si bien, según la jurisprudencia, un condómino puede hacer uso de las acciones de los demás en beneficio de todos, aquí el condómino que actúa no tiene más que la mitad de la

finca, y contra el que tiene la otra mitad, luego no es en beneficio de la comunidad, sino en perjuicio evidente de uno de los comuneros, al sólo efecto de que el objeto del arriendo sea puesto a disposición de ese condómino sólo, o sea de quien tiene la mitad de la finca, y, por tanto, se aprecia lo erróneo de la doctrina de la Sala en cuanto considera a la actora propietaria de la finca de que se trata, sin que pueda olvidarse que la comunidad se rige por los acuerdos de la mayoría, y que, cuando ésta no exista, o es perjudicial lo acordado por ella, se garantizan los derechos de los que representan la menor parte por la intervención judicial, manera de armonizar la presunción de creer gestionaron lo que más convenía al interés común aquellos que tuvieran más participación en la cosa, pero con el peligro de abuso de poder, por otra parte, de quienes forman esa mayoría; que la complejidad de relaciones se aprecia, entre otros hechos que aduce, por ser el recurrente administrador, según en la conciliación se dice, y en tal concepto arrienda y cobra los arriendos, hecho no negado por la parte contraria, sin que pueda decirse que, a la vez, es inquilino como supuesto gerente de la Sociedad demandada, ya que, caso de existir estos contratos, hubieran sido estipulados por el recurrente como administrador y la Sociedad como inquilina, sin intervención alguna de la comunidad...; y que si pagó aquélla y cobró el recurrente como administrador, no puede hablarse de desahucio por falta de pago, demostrando todo ello esta complejidad de relaciones que no son las simples que nacen de un contrato de arriendo y, por ello, la imposibilidad de dar lugar al desahucio sin previas declaraciones de derecho que, según la jurisprudencia citada, no son propias de esta clase de juicios.

Sentencia de 5 de Julio de 1926. (Gaceta de 6 de Mayo de 1927.)

DESAHUCIO DE FINCA QUE FUÉ ENAJENADA POR FALTA DE PAGO DE LA CONTRIBUCIÓN, AUNQUE POR ERROR, SEGÚN EL DEMANDADO. VALOR Y EFECTOS DEL TÍTULO INSCRITO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN RELACIÓN CON EL NO INSCRITO.

En juicio también de desahucio en que el demandante, con título inscrito derivado de quien adquirió la firma en pública subas-

ta, por débitos de contribución, invocaba, entre otros fundamentos de derecho, los artículos 41 y 396 de la ley Hipotecaria, se alegó por el demandado, ser dueño y tener amillarada a su nombre, aunque no inscrita en el Registro de la Propiedad, una de las dos casas—la que ocupaba—en que se había dividido la primitiva, estando al corriente del pago de la contribución por la misma, razón por la cual debía entenderse que la vendida en pública licitación fué la otra; y fundó su recurso contra la sentencia que dió lugar al desahucio en la infracción del párrafo tercero del artículo 1.565 de la ley de Enjuiciamiento civil y del artículo 41 de la ley Hipotecaria: el primero porque el recurrente no ocupaba la casa a precario, sino como dueño, y el segundo porque, adoleciendo el título de adquisición de ese error que producía su nulidad, carecía de aplicación, ya que no podían surtir efecto a favor del demandante las inscripciones del Registro de la Propiedad.

El Tribunal Supremo declaró que desestimado, como desestimó, el recurso en cuanto al supuesto error de hecho y de derecho en la apreciación de las pruebas, procedía también desestimar lo en el extremo relativo a la infracción de los artículos 41 de la ley Hipotecaria y 1.565, número tercero, de la de Enjuiciamiento civil.

J. A. DE LA P.