

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

Sentencia de 15 de Junio de 1926. (Gaceta de 25 de Enero de 1927.)

DESAHUCIO. PRECARIO. LEY HIPOTECARIA.

En juicio de desahucio de determinada finca rústica, se alegaba por el demandante: tener inscrito en el Registro su título de dominio; que en la escritura de adquisición se hizo constar que la finca se hallaba libre de toda carga, y no se consiguió que estuviera afecta a contrato alguno de arrendamiento o de concesión de precario en otro título jurídico a favor de tercero susceptible de limitar al comprador la libre posesión de la misma, sin que tampoco en los libros del Registro de la Propiedad apareciese inscripción o anotación alguna limitativa del dominio del vendedor; que la finca la explotaba el demandado sin pagar merced ni arrendamiento de ninguna clase al exponente, ni haber celebrado con él estipulación alguna contractual, por cuyo motivo, cualquiera que fuese el título, legal o ilegal, al amparo del cual poseía y explotaba el inmueble siempre resultaría un precarista frente al demandante, por cuanto es una posesión sin derecho para ello, a título gratuito, y por tanto, asistido el demandante, como dueño, de la facultad de desahuciarle de ella, facultad que igualmente le competía en su calidad de comprador, o sea, tercero con respecto a los vínculos jurídicos que hubiesen podido mediar entre el demandado y el vendedor de la finca, puesto que ésta aparecía como libre en el Registro de la Propiedad y en la escritura no se consignó pacto alguno que limitara el libre disfrute de ella.

La parte demandada excepcionó a su vez haber celebrado con el vendedor de la finca un contrato verbal con objeto de que se roturara y plantara parte de ella, cuyos trabajos debía efectuar el alegante, así como la compra de los árboles y su cultivo y conser-

vacación, conviniendo además en que cuando los árboles comenzaran a dar fruto estipularían la cantidad anual que debía satisfacerse al propietario de la finca, en relación con el número de árboles plantados, siendo el término mínimo de duración del contrato el de treinta años, con indemnización al demandado, terminado el contrato, del valor de los árboles que dejara en producción; que, conforme a lo convenido, el demandado empleó capital y jornales en la plantación, cultivo y conservación de lo plantado durante diez años consecutivos sin obtener rendimiento, debiendo encontrar en los años venideros su compensación; que de ello se deducía que el demandado ostentaba un título de ocupación y disfrute distinto del que nace de un arrendamiento, y no era arrendatario ni precarista, ya que su derecho tenía como fundamento la estipulación de un contrato del que se derivaba un derecho real a su favor, puesto que los árboles que formaban parte integrante de la finca le pertenecían en propiedad, y el actor al adquirir la finca no compró otros derechos que los que pudiera cederle el vendedor.

El Juzgado de primera instancia de San Felú de Llobregat, y después la Audiencia territorial de Barcelona, en apelación, declararon haber lugar al desahucio, y el demandado, interpuesto recurso de casación, alegó: 1.º Infracción por violación del precepto contenido en el Digesto, libro 43, título 26, ley primera, y por aplicación indebida del artículo 1.565, número 3.º de la ley de Enjuiciamiento civil; consistiendo la infracción en declarar haber lugar al desahucio, a pesar de no estimar que hubiera existido de parte del propietario de la finca gracia, liberalidad o concesión a favor del recurrente, estableciendo que basta el hecho de no pagar merced para que exista el precario; y 2.º Infracción por aplicación indebida del artículo 1.571 del Código civil, porque aparte de la contradicción resultante de su aplicación al caso que se supone de precario, dicho artículo no autoriza el desahucio, sino el juicio declarativo correspondiente para decidir acerca de la terminación del arrendamiento cuando, como en el caso de autos ocurría, el demandado se opuso a la demanda fundado en la existencia de un contrato diferente del de arrendamiento.

El Tribunal Supremo desestimó el recurso declarando: que según establece el párrafo primero del artículo 1.571 del Código

civil, en los contratos de compraventa el comprador tiene derecho a que termine cualquier arrendamiento que pudiera existir al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la ley Hipotecaria; y que, como la escritura por la que el actor adquirió libre de toda carga la pieza de tierra a que se contraía la demanda, no contenía estipulación alguna que facultase al demandado para seguir ocupándola, ni éste tenía tampoco inscrito ningún derecho en el Registro de la Propiedad que enervase el ejercicio de la acción utilizada al amparo del artículo 1.571 del mencionado Código civil, y como a virtud de las prescripciones en el mismo contenidas y de lo prevenido en el artículo 41 de la ley Hipotecaria, de los hechos afirmados en la sentencia recurrida de carecer el demandado de título inscrito que le autorizase a poseerla y no pagar precio de arrendamiento a la parte recurrida, no podía derivarse otro concepto que el de precarista, que a los efectos de los artículos 1.564 y 1.565 de la ley de Enjuiciamiento civil, dicho fallo acertadamente le asignó, resulta inconcuso que la Sala sentenciadora, al dar lugar al desahucio, se ajustó a los referidos artículos y no contradijo las disposiciones del Digesto, que con ellos se suponían infringidas.

Sentencia de 17 de Junio de 1926. (Gacetas de 25 y 26 de Enero de 1927.)

LOS ARTÍCULOS 41 Y 23 DE LA LEY HIPOTECARIA EN CASO DE DESAHUCIO

En recurso de casación contra sentencia de la Audiencia territorial de Barcelona que dió lugar al desahucio de una finca urbana con el fundamento de que el demandado—después recurrente—ocupaba uno de los pisos sin pagar merced, y por lo tanto a precario, se alegó: 1.º Infracción de los artículos pertinentes del Código y de la ley de Enjuiciamiento civil en relación con la doctrina sustentada por el Tribunal Supremo en otras sentencias, según la que, no puede ser eficaz en derecho la acción de desahucio cuando al título de dominio que la sirve de fundamento se le opone otro de igual naturaleza que tienda a justificar la posesión

en que se halla el demandado, pues la declaración del derecho a mejor poseer no es propia del juicio sumario, sino del declarativo correspondiente; 2.º Error de hecho y de derecho en la apreciación de las pruebas, pues el demandado excepcionó y probó en tiempo oportuno que se hallaban *sub iudice* un juicio ordinario por él promovido para que se declarase testamento sacramental una manifestación ante testigos, nombrándole heredero universal, de la propietaria de la finca, y otro juicio en que solicitaba se declarasen nulas las declaraciones de herederos ab intestato hechas a favor de los hermanos de aquélla y las ventas por ellos realizadas de los bienes de la herencia, y entre éstos, de la casa de que se trataba, y 3.º Infracción, además, por aplicación indebida del artículo 41 de la ley Hipotecaria y de la jurisprudencia, que de conformidad con él declara suficiente la inscripción del dominio en el Registro, para que quien la haya obtenido sea reputado poseedor y pueda promover el desahucio contra los arrendatarios, colonos o poseedores en precario, puesto que ni aquella disposición legal ni la jurisprudencia que se invoca, pueden ser aplicables al caso en que el demandado no viene poseyendo en concepto de precarista, sino por otro título dominical cuya validez y eficacia no puede discutirse ni darse por resuelta en juicio de desahucio, y porque, además, según el artículo 23, párrafo segundo de la misma ley Hipotecaria, también infringido por falta de aplicación, la inscripción de las fincas adquiridas por herencia no surte efectos en cuanto a terceros hasta después de transcurridos dos años, pues si no surten efectos, claro está que no puede transmitir la posesión, que es uno de ellos, aquel que obtiene una inscripción sometida a ese aplazamiento de eficacia contra terceros.

El Tribunal Supremo, aceptando el primer motivo del recurso, y excusándose, por ello, de hacer declaraciones respecto del segundo y del tercero, declaró haber lugar a aquél, casando y anulando la sentencia recurrida, por las siguientes consideraciones:

Que si bien a primera vista la copiosa jurisprudencia del Tribunal Supremo en materia de desahucios parece contradictoria, es lo cierto que cuando se la estudia y medita se llega a la conclusión y a la convicción de que es uniforme en todos los aspectos variables que presenta la realidad de la vida; y así, siempre se defiende por los Tribunales la posesión real y efectiva para tener la

cualidad de parte legítima al fin de promover el desahucio, y; sin embargo, hay veces que teniendo personalidad para el ejercicio de la acción se encuentran obstáculos que impiden el lanzamiento. Hay otras veces en que hay una posesión de derecho y otra contradictoria de hecho, y aunque la primera tenga que garantizarse por aplicación de lo dispuesto en el artículo 41 de la ley Hipotecaria, las particularidades del caso obligan a dejar las declaraciones para otra clase de juicios; y, por último, se ha tenido que aceptar la llamada doctrina general, o sea que no pueden discutirse en un juicio sumario y especial, como es el de desahucio; cuestiones que por su importancia requieren un examen y discusión propios solamente de un juicio declarativo correspondiente; y

Que los hechos indicados en los Resultandos de la sentencia recurrida demuestran que pocas veces con mayor razón que en el caso actual, se ha aplicado la doctrina general, pues sin negar la personalidad de la parte actora para promover el desahucio al amparo del artículo 41 de la ley Hipotecaria, hay que determinar en el juicio declarativo si puede ser enervado el derecho por el párrafo segundo del artículo 23 de la citada ley adjetiva, por tratarse de una posesión nacida de un derecho hereditario; porque sin negar el carácter de precarista del demandado, la circunstancia de poder ser heredero testamentario y preferente al derecho que ostenten los herederos abintestato, impone que en los juicios declarativos se determine la relación de la cosa con la misma y con las personas; y por último, porque las especialidades del presente caso revisten un carácter tan extraordinario como haber sido el demandado arrendador que cobraba las rentas del cuarto que el demandante tenía en la casa con el carácter de arrendatario hasta el momento en que se nombró un administrador judicial.

No hemos de insistir demasiado, a la vista de ésta y otras sentencias del Supremo, en nuestra opinión—reiteradamente expuesta en las páginas de REVISTA CRÍTICA—de que en ellas el Alto Tribunal infringió, por inaplicación, el precepto, para nosotros claro y terminante, del artículo 41 de la ley Hipotecaria y, lo que es más, el criterio seguido por el Supremo mismo en otras muchas de sus sentencias, no obstante afirmarse en uno de los Considerandos de esta que ahora nos ocupa la uniformidad de tal jurisprudencia

en materia de desahucios (1). La recientísima reforma (de 13 de Junio último) sufrida por el artículo mencionado, quita interés, en esto al menos, a la discusión en la práctica de los Tribunales, aunque llega en un momento en que, según palabras de la Exposición del Real decreto modificativo, en las últimas sentencias se reconoce ya plenamente la prelación y ventajas de la posesión tabular frente al cultivo real, *porque la letra de la Ley prestaba poca base a las normas tradicionales*.

No hemos de hacer tampoco afirmaciones en defensa o en contra de la reforma realizada, ni, desde otros puntos de vista, emitir opinión sobre si el artículo 41, tal como era antes del 13 de Junio; cumplía o no su cometido, fué o no acertado en su orientación o se habían exagerado su extensión y alcance. Sólo diremos que el artículo 41, a nuestro juicio, modestísimo desde luego, reflejaba claramente—y con el fin de robustecer la sustantividad de los asientos del Registro—la orientación de sus redactores hacia los postulados de Códigos y leyes de los pueblos germanos en materia inmobiliaria, aunque acaso no concedían estos, tan radicalmente al menos, la presunción posesoria a favor del propietario, por el hecho sólo de haber logrado la inscripción; pero presunción, que tal como pasó a nuestro Derecho, no era desde luego *iuris et de iure*, aunque sí tan fuerte que únicamente podía destruirla o desvirtuarla otra prueba plena de la existencia, judicialmente decla-

(1) De los Considerandos de las sentencias de 24 y 26 de Junio, insertas a continuación, resulta afirmada terminantemente la siguiente doctrina: que la posesión real de la finca—indispensable para poder ejercitar la acción de desahucio—, se confiere por la tradición simbólica que del instrumento público se deduce y la presunción legal de posesión que da la inscripción, cuya eficacia, a los fines procesales del desahucio, no pueden destruir otros títulos que no tengan ni la solemnidad de la escritura pública ni la inscripción; que es doctrina del Supremo, robustecida por lo dispuesto en el artículo 41 de la ley Hipotecaria, la de que para promover el desahucio es título bastante el de compraventa inscrito en el Registro de la Propiedad, y que a quien incumbe acudir, al juicio declarativo es al demandado, mas sin que por ello se detenga la realización del derecho del actor, que prevalece, desde luego, a todos los fines del juicio sumario de desahucio, cualesquiera que sean los derechos de aquél contra el actor o sus predecesores en el dominio de la finca, que pueda hacer efectivos en otro juicio para el que no han de ser un obstáculo los pronunciamientos de la sentencia recurrida, ya que ésta se limita a estimar procedente el lanzamiento.

rada, de la realidad de un derecho contradictorio del que aparecía en los libros del Registro; es decir, una sentencia conseguida ya en un juicio declarativo (nunca sumario, como el de desahucio) con todas las garantías necesarias en derecho y mediante impugnación también de la inscripción misma (artículo 24).

Ahora, después de la última reforma, la doctrina sentada por el Supremo en esta y otras sentencias, queda de acuerdo con lo que dispone el artículo 41 de la ley Hipotecaria. Alegado por el demandado, para resistir el desahucio, un motivo *serio*, a juicio, claro está, del Tribunal: un título jurídico, fundamento de la posesión efectiva del inmueble en que se halla, el Tribunal mismo, no abrirá, desde luego, discusión—que no consentiría la índole sumaria de este juicio posesorio—sobre el mejor derecho a la posesión—*ius posesionis*—de los contendientes, pero *se abstendrá* de conceder el desahucio pedido, remitiendo a las partes a las resultas del oportuno juicio declaratorio.

Banco Español de Crédito

Capital: 50.000.000 de pesetas

Domicilio social: Alcalá, 14, Madrid

CAJA DE AHORROS

Intereses que se abonan: 4 por 100. Libretas, máximum 10.000 pesetas

Cajas abiertas los días laborables de 10 a 2

Sucursales en España y Marruecos

Corresponsales en las principales ciudades del mundo

Ejecucion de toda clase de operaciones de Banca y Bolsa

Cuentas corrientes a la vista con un interés anual de 2 y medio por 100

CONSIGNACIONES A VENCIMIENTO FIJO

Un mes.....	3	por 100
Tres meses.....	3 1/2	por 100
Seis meses.....	4	por 100
Un año.....	4 1/2	por 100

El Banco Español de Crédito pone a disposición del público, para la conservación de valores, documentos, joyas, objetos preciosos, etc., un departamento de **CAJAS DE ALQUILER** con todas las seguridades que la experiencia aconseja. Este departamento está abierto todos los días laborables desde las 8 a las 14 y desde las 16 a las 21 horas. **Horas de Caja:** de 10 a 14.

Para cuentas corrientes de 10 a 41 y de 16 a 17.