

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

Sentencia de 23 de Marzo de 1926. (Gacetas de 15 y 16 de Diciembre del mismo año.)

DESAHUCIO DE UNA MINA POR INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTIPULADAS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. ¿QUÉ CUESTIONES PUEDEN RESOLVERSE EN ESTE JUICIO Y CUÁLES DEBEN REMITIRSE AL JUICIO DECLARATIVO CORRESPONDIENTE?—LA FUERZA MAYOR COMO JUSTIFICACIÓN DE AQUEL INCUMPLIMIENTO.—RESCISIÓN Y DESAHUCIO.

En juicio sobre desahucio de una mina a causa de supuesto incumplimiento por parte de la Sociedad arrendataria de la condición, impuesta en el contrato, que prohibía a ésta la interrupción de los trabajos de explotación, salvo las paradas de costumbre o casos de fuerza mayor, debidamente justificados, so pena de rescisión del contrato, la Audiencia de Albacete dictó sentencia, revocatoria de la del Juzgado de primera instancia, declarando no haber lugar al desahucio por las siguientes consideraciones, entre otras: Que el número 3.^º del artículo 1.569 del Código civil sólo puede y debe tener rigurosa aplicación legal, si en él se funda la acción de desahucio, cuando el incumplimiento contractual resulta claro y de toda evidencia, pero no en el caso en que la cláusula o condición, que se pretende se incumplió, da lugar a interpretaciones, o por su complejidad y extensión de su alcance no es el juicio de desahucio el adecuado para resolver sobre esa contienda, sino el declarativo correspondiente, en el cual, con más elementos sobre su justa apreciación, puede ser resuelta.

Interpuesto recurso de casación por el demandante, fué admitido por el Tribunal Supremo, declarando:

Que según lo dispuesto en el artículo 1.569 del Código civil, la acción de desahucio nace desde el momento en que el arrenda-

tario incurre en incumplimiento de cualquiera de las condiciones previstas en el contrato, y existiendo en la ley Rituaria un procedimiento breve y sencillo para hacer valer tal acción, es visto que dentro de estos juicios sumarios cabe, en tesis general, la discusión y solución definitiva del problema que se plantea, sin necesidad de remitirlo al juicio declarativo y solemne; lo cual sólo procede, a modo de excepción admitida por la jurisprudencia, cuando la obscuridad y ambigüedad de las cláusulas contractuales, o la complejidad de relaciones establecidas entre los interesados, hagan tan difícil la apreciación del caso que no pueda estimarse el desahucio sin grave riesgo de indefensión o de error.

Que el simple enunciado de la cláusula del contrato en cuestión, demuestra de modo incontrovertible que tal condición, encaminada a que no se interrumpiese el percibo de la renta, dado que ésta consistía en una participación alícuota del mineral que se extrajera, es perfectamente clara y explícita, sin que su interpretación ofrezca ni pueda ofrecer duda alguna, como lo comprueba el que las partes no discuten acerca de su sentido y significado, y, al contrario, el actor y el demandado, como la sentencia recurrida, están conformes en que el caso previsto de la paralización de los trabajos existe desde varios meses atrás, y la duda o complejidad a que se acoge la Sala sentenciadora para desestimar el desahucio pretendido y diferir la resolución de la contienda al juicio declarativo se contrae a lo que sólo es motivo de oposición a la demanda, que ha de justificarse para enervar la acción, y consiste en determinar si se ha producido el caso de fuerza mayor que exculpe la paralización reconocida del laboreo de la mina arrendada; y en este aspecto tampoco se ofrece obscuridad ni perplejidad alguna incompatible con la sencillez de trámites del juicio de desahucio, ya que dentro de la definición que da el artículo 1.105 del Código civil, citado, de la fuerza mayor, y para que en un suceso tenga tal eficacia exculpadora, precisan dos circunstancias: que no haya podido preverse, o que, previsto, fuera inevitable, ninguna de las cuales concurren aquí, y ello es notorio, toda vez que la inundación de la mina, suceso aludido, es una contingencia tan frecuente y prevista que la ley del Ramo y otras posteriores contienen disposiciones adecuadas para lograr los desagües, y la falta de medios económicos jamás se ha teni-

do como suceso inevitable que exonere al deudor de la responsabilidad inherente al cumplimiento de sus obligaciones ; y

Que no podía ser obstáculo al reconocimiento del derecho, que con toda claridad tenía el actor estipulado en el contrato, el que la mencionada cláusula sólo hablase del derecho de rescindir, ya que en los arrendamientos de inmuebles la acción de rescisión, como encaminada a que se reintegre la cosa al arrendador, es la misma que la de desahucio, pues ambas conducen a la misma finalidad, y esta última es la acción rescisoria típica en aquellos contratos, y a ella, en toda su integridad de fin y procedimiento, se habían referido los otorgantes de la escritura de arrendamiento de la mina en cuestión.

De esa jurisprudencia excepcional del Supremo en materia de desahucio, que se cita en el recurso, son muestra : la sentencia de 28 de Noviembre de 1905, que dice así : «El juicio de desahucio implica una verdadera rescisión del contrato de arrendamiento, con la salvedad de cualquiera acción que pueda resolverse en el pleito declarativo correspondiente, sin que, esto expuesto, pueda darse lugar al desahucio cuando la causa o motivo alegado sea de tal naturaleza que no sea dable, atendida su ambigüedad, obscuridad o complejidad, resolver acerca de ellas sin las garantías que a los litigantes ofrecen la tramitación y procedimiento de un juicio solemne, porque, de otra suerte, extremado tal derecho contra el sentido y espíritu de una verdadera finalidad, se vendría, por un procedimiento inadecuado, a vulnerar los principios que rigen la delicada materia de rescisión de los contratos por incumplimiento de supuestas obligaciones, más o menos claras y terminantes» ; y la sentencia de 20 de Diciembre de 1904, que establece igual doctrina, en los siguientes términos : «Establecido el juicio de desahucio como procedimiento de reintegrar al dueño de la finca en el pleno ejercicio de sus derechos dominicales, cuando el arrendatario falta abierta y conocidamente a las obligaciones del contrato, o cuando ha expirado su término, es preciso, según reiterada jurisprudencia de este Tribunal Supremo, que sean de tal naturaleza las relaciones existentes entre arrendador y arrendatario, que se compruebe claramente en el juicio la infracción de las obligaciones pactadas, ya con relación al pago del precio

o merced estipulada, ya con respecto a cualquiera otra obligación relativa a la manera de llevarse la finca arrendada, pues cuando las obligaciones respectivas son de tal naturaleza, o tan especiales o tan complejas que no sea posible razonablemente apreciar con exactitud su finalidad o transcendencia, se convertirá este procedimiento sumario en medio de obtener, con cierta violencia, la rescisión de un contrato sin las garantías de defensa e información que ofrecen los juicios declarativos...»

Sentencia de 7 de Mayo de 1926. (Gaceta de 7 de Enero de 1927.)

RETRACTO DE COLINDANTES DE FINCA QUE PASÓ A PODER DE UN TERCERO, SIN CONOCIMIENTO DEL RETRAYENTE, DESPUÉS DE INTERPUESTA LA DEMANDA CONTRA EL PRIMER ADQUIRENTE.

En juicio sobre retracto de colindantes de finca rústica, que el demandado afirmaba ser ya urbana, por su destino, y haberla vendido, la Audiencia de Oviedo, confirmando sentencia del Juzgado de primera instancia, declaró el derecho a retraer; e interpuesto por el demandado recurso de casación alegando la infracción de varias sentencias que establecen que si el demandado ya no es dueño de la finca por haberla enajenado a un tercero, ha de presentarse la demanda contra éste, ampliándola al efecto si la enajenación se hizo después de presentada y antes de la contestación, que es la que establece la fecha del principio del juicio; y que al condenar la sentencia al recurrente a otorgar escritura de venta de una finca que pertenece a otro, infringe la doctrina legal del Supremo, que aceptó principios de derecho tan conocidos como los siguientes: que nadie puede dar lo que no tiene; que nadie puede ser condenado sin ser oído y vencido en juicio; que la sentencia dictada en un pleito no perjudica a quien no ha litigado; y que no es admisible en derecho que una persona entregue lo que por título no invalidado se encuentra en poder de otra.

El Tribunal Supremo falló, sin embargo, no haber lugar al recurso, declarando:

Que el contrato de compraventa, por su extraordinaria importancia, se resuelve, no sólo por las mismas causas de todas las obligaciones, sino también por el incumplimiento de éstas por

parte del comprador o del vendedor, y por una sustitución especial que existía antes del Código civil y que éste respetó, aunque modificándola en las clases de la misma y en los términos o plazos, que es la conocida con el nombre de retracto ;

Que en la actualidad el retracto tiene dos diferentes manifestaciones y dos naturalezas distintas, pues mientras el convencional es siempre inscribible en el Registro, el legal, ya sea de comuneros, ya de colindantes o asurcanos, no tiene este carácter porque es derecho independiente con vida propia personalísima y no inscribible ;

Que el Tribunal Supremo en muchas de sus sentencias tiene declarado «que para que pueda prosperar la demanda de retracto entablada por un tercero sobre la base de la primera escritura, precisa que la acción se dirija conjuntamente contra los dos interesados a quienes alcanza la cualidad de compradores sucesivos ; pues si se dirige solamente contra el primero, surge la dificultad insuperable de no poderse cumplir lo dispuesto en el artículo 1.521, porque mientras subsista la segunda enajenación ningún derecho tiene aquél sobre la finca que por subrogación puede transmitir al retrayente, y no cabe rescindir dicha enajenación segunda a espaldas del adquirente posterior, o sin que éste sea parte en el procedimiento». Doctrina que reitera la Sala en esta sentencia para el caso de que el demandante tiene conocimiento de la segunda venta concertada entre el demandado (en la *Gaceta* dice demandante) y una tercera persona, bien porque al ser citado de conciliación el primer adquirente manifestara que haciendo uso de su derecho de propietario enajenó la finca por no tener conocimiento de la demanda de retracto, bien por haber hecho esta enajenación después de entablada la demanda, pero con buena fe, dando conocimiento al demandante o verificando la venta con la indicación de estar pendiente la resolución de la primera por la presentación de la demanda de retracto, porque en todos estos casos es obligación del retrayente dirigir la acción conjuntamente contra los dos interesados ; pero no sucede lo mismo cuando, como en el presente, se imposibilita el ejercicio de su derecho al retrayente con una segunda venta, por él ignorada en todo el período expositivo del juicio, porque no existen términos procesales para hacer valer su indiscutible derecho ;

Que no se puede alegar omisión ni negligencia en un retrayente que no dirige la acción contra el segundo adquirente, por no haber tenido conocimiento de esta transmisión hasta que se contestó a la demanda, si solicitó que se le concediera la ampliación de ésta contra el nuevo adquirente y el Juzgado se lo negó por encontrarse el juicio en el período probatorio y haber terminado el expositivo; porque nadie está obligado a combatir por el derecho más allá de lo que indiquen las leyes; porque si hubiese solicitado reposición, y en su caso apelación, de este proveído, no hubiera conseguido su propósito por ir contra los fundamentos básicos del procedimiento; porque tampoco hubiera prosperado un incidente de nulidad del que, como recurso extraordinario, se quería hacer uso antes de todos los ordinarios, y después fundamentarle en un vicio procesal que no existía; y por último, porque nadie está obligado a formular demandas contra terceras personas y acumularlas después cuando durante estos trámites podía haber nuevas ventas, no llegando a hacer efectivo su derecho por la mala fe de los contrarios o de los terceros;

Que las realidades de la vida con sus hechos concretos obligan al Tribunal Supremo a completar su doctrina, y en el caso presente, reconociendo y afirmando la sustentada en sentencias de 10 de Mayo de 1904, 11 de Diciembre de 1905, 8 de Junio de 1906 y otras muchas, hay que ampliarla en el sentido de que si el retrayente dirigió su acción contra el adquirente de la finca sin que en el acto de conciliación, ni antes ni después de interpuesta la demanda ni en todo el período expositivo del juicio, tuviera conocimiento de la segunda transmisión, por no tener términos hábiles procesales para dirigir con fundamento la acción contra ambos compradores, no puede perjudicársele en su derecho por no haber incurrido en error ni omisión que deba serle imputable, pues en otro caso las normas del derecho de retracto, definido por el Código y regulado por la ley Rituaria, serían preceptos muertos, sin vida alguna, porque con transmisiones periódicas y bien estudiadas no se terminaría el juicio ni se definiría el derecho con perjuicio para los retrayentes, con falta de respeto para lo legislado y, lo que es peor, con desprecio de los Tribunales; y

Que el Tribunal sentenciador no infringió la doctrina legal sancionada por la jurisprudencia, porque no faltó al principio de derecho de que nadie puede dar lo que no tiene, una vez que en ejecución de sentencia se acordaría lo que fuera procedente si la obligación de dar resultase imposible; e igualmente no se viola el precepto de que nadie puede ser condenado sin ser oído y vencido en juicio, porque el fallo condena únicamente al primer adquirente, absteniéndose en lo que se refiere al segundo, por no haber sido parte en el juicio.

A salvo en el fallo el derecho de los terceros y su posible buena fe, la doctrina que sienta el Supremo en esta sentencia es la acertada, a nuestro juicio. La doctrina jurídica más moderna no hace depender el perfeccionamiento de la relación jurídica procesal de la contestación a la demanda y sí de la citación y emplazamiento, momento desde el cual el demandado no puede alegar ignorancia de los derechos y pretensiones del actor, y debe responder—si la sentencia los declara o reconoce en definitiva—de los perjuicios que con su actuación le causare. Ciento que nuestra ley de Enjuiciamiento parece atender al hecho de la contestación a la demanda como punto de nacimiento de la relación procesal, puesto que, de no contestarse, advierte que se dará por contestada (Véanse los artículos 527 y 685, por ejemplo.); pero debe entenderse que la finalidad perseguida con estas disposiciones, es —aparte la declaración de la rebeldía para continuación del juicio en esta forma—la de fijar el transcurso del término señalado para la comparecencia en la citación o emplazamiento, aunque, en todo caso, la fecha de la promulgación de nuestra ley Procesal explicaría muchas cosas por sí sola.

Sentencia de 8 de Mayo de 1926. (Gacetas de 7 y 9 de Enero de 1927.)

DONACIÓN DE FINCAS EN VIZCAYA, REITERADA EN CAPITULACIONES MATRIMONIALES DEL HIJO DONATARIO, CON CLÁUSULA REVERSIONAL.

Hecha donación a un hijo por su madre de varias caserías sitas en el territorio de Vizcaya, el donatario otorgó posteriormen-

te, en unión de su futura esposa, escritura de capitulaciones matrimoniales, a la que concurrió la donante ratificando la liberalidad y estableciéndose como cláusula expresa entre las partes, que si el consorcio se disolviere por muerte del esposo, las fincas y lo demás contratado por él recaerían en la madre, con obligación en ésta de devolver a la novia su dote y arreo y satisfacerle las arras, y si aquélla no existiese ya pasarían las propiedades al hermano del difunto o su representación, con la misma obligación, aparte otras que se expresaban en favor de las hermanas; escritura que fué inscrita en el Registro de la propiedad, y no la primitiva de donación.

Fallecido el donatario, sin descendencia, y antes su madre, el hermano de aquél formuló demanda ante el Juzgado sobre reivindicación de los bienes—ya enajenados por el difunto y su esposa—, alegando que por haber ocurrido el caso previsto en la mencionada escritura de capitulaciones matrimoniales, debía darse a los bienes el destino prevenido en la condición resolutoria de reversión allí consignada, no siendo aplicable el artículo 36 de la ley Hipotecaria, y sí, en cambio, el número 1.^º del artículo 37. Los demandados excepcionaron el carácter irrevocable e incondicionado de la donación, que se realizó en la primitiva escritura y no en la de capitulaciones; y que se había padecido error en el Registro al inscribir dicha donación con aquella cláusula reversalional establecida en la segunda escritura por el mismo donatario, dueño ya de las fincas, para los efectos de las relaciones de ambos consortes, y con otro alcance y extensión del que manifestaba el demandante.

La Audiencia de Burgos, confirmando la de primera instancia, absolvió a los demandados; e interpuesto recurso de casación por infracción de ley, lo desestimó el Supremo, declarando:

Que en el recurso no se discute la validez de la donación, no siendo la controversia, en realidad, más que un problema de interpretación para fijar si la cláusula reversalional de la escritura de capitulaciones modificó o no la primitiva donación;

Que, aparte de que no se trata de un caso de derecho foral de Vizcaya, que por primera vez se presenta en el recurso, puesto que en la demanda no se ejercita la acción de troncalidad de él demandante, y sí sólo de una reversión en favor de la donadora al

amparo del artículo 641 del Código civil, con las limitaciones que dicho precepto establece, es lo cierto que al estimar la Sala sentenciadora que no fué nunca el propósito de aquélla prohibir al donatario disponer durante su vida de las fincas donadas, sino que fué éste quien al pactar con su futura esposa las relaciones legales del consorcio que proyectaba, impuso como condición precisa la reversión de dichas propiedades en favor de su madre y hermano para que en el caso de fallecer sin sucesión volvieran a su familia, interpretó con acertado criterio la discutida cláusula, no sólo por su lógico y racional deducir de su texto, en armonía con el del primer contrato, en el que la donación se constituyó, sino porque así lo confirma el hecho de concurrir la donante al otorgamiento de una de las escrituras en que su hijo enajenó una de las repetidas caserías, tanto para hacer renuncia de la mitad del usufructo vitalicio que se reservó en dicho primer contrato, como en demostración de que era ajena a la condición reversal; y

Que tampoco pueden prosperar los motivos del recurso en que se alegan infracciones de la ley Hipotecaria, porque sólo tienen su apoyo en la errónea interpretación que a la cláusula que se debate atribuye el recurrente, a más de que son cuestiones que se plantean por primera vez ante la Sala del Supremo, e insusceptibles, por lo tanto, de casación.

Estas cuestiones, *que se planteaban por primera vez*, según se lee en el último considerando, se referían al contenido de los artículos 389 a 391, 17, 77, 82 y 83, y 24 de la ley Hipotecaria, que se alegaban infringidos por inaplicación y que basta señalar para comprender el alcance y significado del recurso. En relación especialmente con lo que dispone el último de estos artículos, debe tenerse en cuenta que de la certificación del Registro de la Propiedad acompañada con la demanda inicial de los autos, aparecía, entre otros particulares: que la donante, por sí y en nombre de su finado marido, hizo donación de las fincas a favor de su hijo con motivo del matrimonio concertado; que el segundo inscribió su título bajo las condiciones que constaban en la escritura de capitulaciones matrimoniales referida, transcribiéndose en la inscripción la condición resolutoria establecida en ella; y que, con posterioridad a esta inscripción, fueron vendidas las fincas dona-

das y los compradores, al inscribir, a su vez, los títulos de sus compras, lo hicieron sin perjuicio de la condición resolutoria expresada.

Sentencia de 4 de Junio de 1926. (Gaceta de 21 de Enero de 1927.)

TERCERO HIPOTECARIO. SU PROTECCIÓN EN CASO DE VENTA DE COSA AJENA AL NO PROBARSE SU MALA FE.

Declarada en primera instancia la nulidad e ineeficacia de unos contratos de enajenación a pacto de retro, y cesión posterior de este derecho, respecto de varias fincas anteriormente donadas por el vendedor a sus hijos, menores de edad—donación que había de inscribirse en el Registro de la Propiedad—, y nulas, en consecuencia, las inscripciones tomadas en cuanto a aquella transmisión del dominio ; revocada la sentencia del Juzgado por la Audiencia territorial de Valencia, e interpuesto recurso de casación por la esposa del donante en representación de los menores, el Tribunal Supremo—previa desestimación de la incongruencia alegada contra el fallo recurrido, por no haber sido examinada ni resuelta en el mismo la procedencia de la rescisión de la venta, como realizada en fraude de acreedores, que se propuso subsidiariamente—declara no haber lugar al recurso, porque prescindiendo de la eficacia o ineeficacia de la escritura de donación a favor de los recurrentes, lo cierto es que por la circunstancia de no haberse inscrito aquel documento en el Registro de la Propiedad, resulta que, según el mismo, el donante es dueño de los bienes que después vendió, y como el Tribunal «a quo», al apreciar las pruebas en la sentencia recurrida, no estima justificado que los compradores de los bienes conocieran la donación realizada, y esta apreciación, en la que se supone que ha habido error de hecho, no se combate en la forma prevista en el número 7.^º del artículo 1.692 de la ley de Enjuiciamiento civil, es forzoso reconocer que la aludida escritura de donación era desconocida de los recurridos, que por lo mismo son terceros a los efectos de los artículos 27 y 34 de la ley Hipotecaria.

Dura lex, sed lex.—He aquí un caso en que se pone claramente de manifiesto lo irritante, digámoslo así, del sistema hipotecario vigente en España. No se admite, no puede admitirse ni concederse la acción rescisoria por enajenación en fraude de acreedores, porque no se da la condición precisa para ello (artículo 1.295 del Código civil, y 37 de la ley Hipotecaria): la malá fe, demostada, del tercero, la complicidad en el fraude; no puede ejercitarse tampoco la acción subsidiaria personal para la indemnización de perjuicios contra el causante de la lesión (artículo 1.295 del Código civil, y 38 de la ley Hipotecaria), porque éste, el enajenante, en el caso del recurso, en perjuicio de los donatarios, sus hijos, se ha reducido al estado de aparente insolvencia mediante la enajenación—aparte otros actos—del único derecho que conservaba a su favor: el derecho a retraer. Esta es la consecuencia a que se llega o puede llegar al entrar en juego los principios informantes de nuestro sistema hipotecario, no lo bastante radical para llegar, admitiendo la intangibilidad e inatacabilidad de la inscripción en todo caso, a la indemnización por el Estado del propietario injustamente despojado. Aparte de ello, la sentencia es lógica y congruente con aquellos principios, puesto que reconoce como único propietario del inmueble enajenado al que inscribió su derecho sobre el mismo, negando aquel carácter al que descuidó hacerlo (artículo 38, número 3.^o de la ley Hipotecaria, y 1.273 del Código civil). En la lucha o conflicto de intereses encontrados: el de los verdaderos dueños perjudicados por la enajenación fraudulenta, que no se prueba serlo, y el interés público o general que debe estar cierto de poder contratar sin temor alguno con el que aparece como propietario en el Registro, no es dudoso que debe ser éste el preferido.

El Supremo, sin embargo, no se decidió por esta doctrina en su sentencia de 30 de Diciembre de 1925 (*Gaceta* del 12 de Septiembre de 1926), que comentábamos en el número 31 de esta REVISTA CRÍTICA, correspondiente al mes de Julio último.