

# Jurisprudencia del Tribunal Supremo

*Sentencia de 2 de Junio de 1925. (Gaceta de 5 de Febrero.)*

DESAHUCIO DE FINCAS RÚSTICAS DE CUYO ARRIENDO NO EXISTE CONTRATO, PERO FUNDADO EN ACTUACIONES JUDICIALES EN QUE CONSTAN ALEGACIONES DE LAS PARTES O LA CONFESIÓN JUDICIAL POR LAS MISMAS PRESTADA.

En autos de juicio de desahucio de una finca rústica adquirida por los demandantes en el año 1921, mediante escritura inscrita en el Registro de la Propiedad, si bien la percepción del precio o merced, cobrado solamente, con la mitad de los frutos, hasta 1912, les pertenecía desde 1915, celebrándose actos de conciliación, sin avenencia, en 1916 y 1921, no obstante lo cual los demandados seguían cultivando las fincas; se invocaban por aquéllos varios artículos del Código civil y de la ley de Enjuiciamiento, y entre otros, el 596, número 7.º, según el cual debía considerarse como documento público y solemne el acta de requerimiento judicial que se hizo a los colonos y la diligencia de posesión también judicial llevada a cabo en favor de propietarios anteriores de la misma finca o hacienda, figurando entre los requeridos el padre de los demandados y esposo de la demandada, documento que constituía un verdadero contrato de arrendamiento, añadiendo que existía otro que lo confirmaba, que era el recibo de la contribución territorial, en la que el causante de los demandados había venido figurando siempre como arrendatario; hecho éste negado por los d-

mandados, así como la existencia de contrato alguno de arrendamiento.

La Audiencia territorial de Las Palmas, confirmando sentencia del Juzgado de primera instancia, declaró no haber lugar al desahucio intentado; y contra su fallo se interpuso por los demandantes recurso de casación por infracción de ley, que fué desestimado por las siguientes consideraciones:

Que no puede admitirse incurra la Sala sentenciadora en los errores de hecho y de derecho que se alegan en el recurso, en razón a que no tienen el carácter de documentos auténticos, aunque lo sean públicos, a los fines del número 7.º del artículo 1.692 de la ley de Enjuiciamiento civil, las actuaciones judiciales en que constan alegaciones de las partes o la confesión judicial por las mismas prestada, único documento en que se fundamenta; y

Que encaminada la demanda inicial de los autos a obtener el desahucio de varias parcelas de tierra enclavadas en la finca perteneciente a los actores, basado en haber expirado el término de un contrato de arrendamiento y falta de pago del precio en el mismo convenido, causas primera y segunda del artículo 1.569 del Código civil, necesariamente requiere, para que pueda prosperar, la existencia del contrato al efecto alegado, del que nazcan el derecho que se ejercita y las obligaciones cumplidas que se pretende hacer efectivas, porque de lo contrario la acción entablada tiene que ser en absoluto ineficaz; por lo que, habiendo el Tribunal sentenciador afirmado, al apreciar la prueba practicada, en uso de la facultad soberana, que de su conjunto no consta tuviera lugar entre los litigantes la celebración del contrato de arrendamiento en que se funda la pretensión de desahucio, ni que exista entre ellos relación jurídica alguna que sujete a los demandados con los demandantes en concepto de arrendatarios, aun suponiendo la tuviera su causante, por no ser continuadores de la relación contractual a que éste estuviera ligado, y no habiéndose impugnado esfícamiente tal afirmación, es de toda evidencia que al absolver la sentencia recurrida a los dichos demandados no infringió ninguno de los preceptos legales que se citan en los demás motivos del recurso, que con el primero deben ser desestimados, toda vez que se parte, a fin de combatirla, de supuestos contrarios a los hechos que se dan por probados, lo que no es admisible en casación.

*Sentencia de 12 de Junio de 1925. (Gaceta de 11 de Febrero de 1926.)*

**IRRECOVABILIDAD DE CAPITULACIONES MATRIMONIALES OTORGADAS EN  
CATALUÑA POR MARIDO Y MUJER, CON OFRECIMIENTO RECÍPROCO  
DE ESPONSALICIO.**

Otorgada escritura de capitulaciones matrimoniales por vecinos de Gerona con motivo del enlace sacramental concertado entre ellos, se hicieron mutuamente donación esponsalicia o de sobrevivencia, llamada vulgarmente *escreix*, en la forma y cuantía que estipulaban ; y, posteriormente, celebrado el matrimonio, ambos cónyuges se separaron en virtud de acuerdo mutuo, celebrando ante el Juzgado municipal acto de conciliación y otorgando después, en cumplimiento de lo acordado en éste, escritura de convenio, en la que estipularon, entre otros particulares, que renunciaban recíprocamente a aquellas donaciones esponsalicias.

Fallecida la esposa, bajo testamento, en éste instituyó herederos suyos de confianza a otras personas, pero el esposo superviviente solicitó y obtuvo del Registro de la Propiedad de Gerona la inscripción a su favor de la finca objeto de la primitiva donación hecha por la esposa en las mencionadas capitulaciones, y después desahució del inmueble a dichos herederos. En su virtud, éstos formularon demanda en juicio declarativo de mayor cuantía, alegando la licitud de lo convenido en la escritura de renuncia, y el Juzgado dictó sentencia estimando la demanda ; sentencia que fué revocada por la de la Audiencia de Barcelona, interponiéndose contra ésta por los demandantes recurso de casación por infracción de ley, que desestimó el Supremo, sentando la siguiente doctrina :

Que dentro de las capitulaciones matrimoniales que se celebran en Cataluña, conforme al régimen de amplia libertad que las distingue, constituyendo verdadera organización del patrimonio familiar, se establecen pactos con facultad de transmitir por herencia y por actos «intervivos», fijando la naturaleza y destino de los bienes de tal patrimonio, interviniendo, no sólo los futuros esposos, sino sus padres, y a veces otros parientes y extraños, y teniendo la característica, cuanto en los contratos de esta clase se pacta, de ser, por su naturaleza, irrevocable conforme a constante jurisprudencia

del Supremo ; de todo lo que se desprende que las donaciones discutidas en este pleito, cualquiera que sea el nombre que puedan recibir con arreglo al Derecho Foral Catalán y las condiciones a que los interesados las sujetaran, es lo cierto que son verdaderas donaciones hechas en pacto estipulado en capitulaciones matrimoniales, que por ello han de regirse por las mismas normas a que están sometidos estos contratos, y, en su virtud, lés comprende esa especial característica de ser irrevocables.

Que la ley Unica, título II, libro 5.<sup>o</sup>, volumen I de las Constituciones de Cataluña preceptúa que si se hicieren algunos instrumentos por los hijos a favor de los padres, o por cualquier persona, a favor de cualquier otro, en disminución, derogación o perjuicio de heredamiento o donación hecha o para hacer por aquellos padres, y cualquier otro a sus hijos, o cualquier otro en tiempo de boda, el tal instrumento sea nulo, de ningún valor e «irrito ipso iure», sin fe en juicio o fuera de él, precepto éste que, dada la rigidez de principio que establece, el espíritu en que se informa de evitar fraudes, expresado en la misma ley, y la extensión que el legislador le dió, rectamente interpretado, se impone su aplicación al caso de autos, tanto por lo que respecta a la persona de los otorgantes del capítulo matrimonial, como por lo que afecta al pacto convenido en el mismo y donaciones que en él se hacen, porque en buena regla de hermenéutica legal no es posible entender que la falta de expresar nominativamente la cualidad de cónyuge, como lo hace de padre a hijo, y no obstante comprender a toda persona con la frase «cualquier otro», permita conceptuar excluida de la sanción que ordena las concesiones por aquéllos otorgadas, puesto que son los interesados de más legítima intervención en los contratos de dicha índole, y en cuya consideración y favor se celebran, y, de otra parte, en razón a que el pacto convenido y donaciones que en él se hacen, aun siendo para caso de muerte, en la propia ley está comprendido, sin que el temor de fraude que la originó admita la regla sin distinción alguna establecida, que se deba o no apreciar en cada caso el fraude ni su posibilidad, ya consignada, para la consecución del matrimonio ; de todo lo que se desprende : que la convención estipulada por el demandado y su difunta esposa, en acto de conciliación y escritura pública, con posterioridad a su casamiento, derogando el pacto en que se donaron bie-

nes al otorgar sus capitulaciones matrimoniales antes de casarse, es nula de derecho; que de las sentencias que se citan en el recurso, la de 20 de Noviembre de 1908 no se refiere a capitulaciones en tiempo de boda, y la de 13 de Febrero de 1863 no estima que los mencionados contratos con motivo de matrimonio se puedan modificar en todo caso con la concurrencia y consentimiento de los que lo celebraron, limitándose a declarar la nulidad del entonces discutido, como comprendido en la ya repetida ley e independientemente, por ser dicha concurrencia y consentimiento necesarios a toda convención posterior para invalidar la anterior.

NOTA.—Conformes en un todo con la aplicación extensiva, que hace la sentencia, del precepto establecido por la ley que cita de las Constituciones de Cataluña; pero no podemos menos de recordar que, según afirmó otra sentencia del Alto Tribunal, fechada 29 de Mayo de 1857, las Constituciones no son aplicables al caso en que—como el que motivó aquel recurso y motiva el presente—sea recíproco el ofrecimiento de espousalicio entre los cónyuges, sino que se contraen al en que sólo se hubiere ofrecido espousalicio a la mujer.

Aun no estimándolo así, parece, sin embargo, que tales donaciones habían de ser irrevocables sólo en el caso de que los instrumentos que, a tenor de la Constitución citada, se hicieren, lo fueran en perjuicio de la persona o personas favorecidas con la donación ya realizada (y caso, además, de que los otorgantes de las capitulaciones no se hubiesen reservado la facultad de modificarlas, según declaró el Supremo en 16 de Diciembre de 1867), pues como advirtió la Dirección de los Registros en resolución de 21 de Noviembre de 1885, si bien el Tribunal Supremo había declarado en repetidas sentencias, que formaban ya jurisprudencia, que las donaciones entre vivos hechas en Cataluña en capitulaciones matrimoniales son irrevocables, ésto no excluye la posibilidad legal de que tales capítulos, como actos bilaterales, puedan ser disueltos por el mutuo consentimiento de los que concurrieron a su otorgamiento; y que el mismo Supremo Tribunal había confirmado esta doctrina en su sentencia de 13 de Febrero de 1863, al declarar que la disolución de un contrato mediante la concurrencia y consentimiento de todos los que lo celebraron, es circunstancia

independiente de la expresa prohibición contenida en la Constitución catalana, única del título II, libro V.

También pudiéramos citar en apoyo de esta opinión otra sentencia del Supremo, fecha 25 de Febrero de 1897, que admitió la validez y eficacia de la posposición efectuada por mujer casada mayor de edad de la hipoteca especial constituida por el esposo a su favor en garantía de sus aportaciones matrimoniales; doctrina que aceptó también la Dirección de los Registros, haciéndola extensiva a la posposición de una hipoteca constituida, en Cataluña, en garantía de un esponsalicio o aumento de dote. (Resol. de 20 de Noviembre de 1911.)

*Sentencia de 17 de Junio de 1925. (Gacetas de 14 y 16 de Febrero de 1926.)*

**REIVINDICACIÓN DE FINCAS VENDIDAS EN PROCEDIMIENTO DE APREMIO COMO DE PROPIEDAD, SIN SERLO, DE LOS EJECUTADOS, Y NUEVAMENTE VENDIDAS, SIMULADAMENTE, POR LOS ADJUDICATARIOS. COMPETENCIA DE JURISDICCIÓN. CANCELACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES REALIZADAS. TÍTULO PARA REIVINDICAR.**

Vendidas determinadas fincas en procedimiento de apremio por débitos de contribuciones como de propiedad de los ejecutados, sin títulos de propiedad ni suplirse su falta de manera alguna, por lo que el mandamiento de embargo no pudo ser inscrito por no estarlo las fincas a nombre de los deudores, y sin que los verdaderos dueños de los bienes pudieran apercibirse de ello por no residir en el lugar y no haberse anunciado las subastas en el *Boletín Oficial*; vendidas posteriormente algunas de las fincas por uno de los adjudicatarios al otro y celebrado después un juicio, de acuerdo ambos, en el que hicieron recaer ejecutoria, que fué llevada al Registro de la Propiedad, fingiéndose el uno detentador de las fincas, reconociendo la certeza de la demanda promovida por el otro y dejando dichas fincas a la disposición de éste, —detención simulada que vino a probarse que jamás existió en un juicio de desahucio por precario que el mismo celebró después contra los arrendatarios de las fincas, los cuales manifestaron llevarlas por arriendo de los verdaderos dueños y en el que se dictó

sentencia que estimó la demanda—, se interpuso por los dichos verdaderos dueños querella criminal contra el agente ejecutivo y ambos adjudicatarios, no admitida, y después demanda ordinaria en juicio de mayor cuantía contra estos últimos y un tercero, a quien fueron vendidas, simuladamente, según la demanda, las fincas cuya reivindicación se intentaba.

Sustanciado el juicio en dos instancias, la Sala de lo civil de la Audiencia territorial de La Coruña dictó sentencia desestimando las excepciones de incompetencia de jurisdicción y falta de reclamación previa en la vía gubernativa, y confirmando la sentencia del Juez, que estimó en parte la demanda, declarando, entre otros extremos, que los demandantes eran dueños, en pleno dominio, de las fincas, excepción hecha de una de ellas, y que eran ineficaces en cuanto obstasen a este derecho de dominio los contratos de compraventa realizados y sentencias dictadas, así como también, y por consecuencia, cancelables las inscripciones practicadas en el Registro de la Propiedad.

Interpuesto por los demandados recurso de casación por infracción de ley, se fundamentó, entre otros motivos, y con cita de diversas sentencias: en que la cuestión debatida y resuelta era de la competencia gubernativa; en la infracción del artículo 24, en relación con el 34 de la ley Hipotecaria, de los que se prescindió al dar lugar a la nulidad de una ventas que la Hacienda realizó, sin que fuese parte en el mismo asunto, y, por lo tanto, sin saber quién devuelve el precio y quién sanea, ya que la Administración puede proceder contra la finca a la cual se hayan repartido los impuestos para la exacción de éstos, cualquiera que sea el poseedor del inmueble, según declaran las sentencias citadas, estableciendo, también, las debidas garantías en cuanto al Registro de la Propiedad; en que era inestimable la demanda por no haberse pedido la nulidad absoluta del título en virtud del que poseen los demandados, ni haberse acreditado por el demandante el dominio de una manera cumplida: porque en la venta ha de pedirse la nulidad contra comprador y vendedor; y porque, finalmente, es necesario el título para reivindicar, sin que baste ser heredero, ni haberse demostrado tampoco la posesión inmemorial, que la misma sentencia recurrida no invoca, limitándose a la de treinta años, que no acepta la jurisprudencia como bastante.

El Supremo declaró no haber lugar al recurso, sentando, a más de otros razonamientos, la siguiente doctrina :

Que correspondiendo a la jurisdicción ordinaria conocer de todos los negocios civiles que se susciten en territorio español, y revistiendo únicamente tal carácter las acciones ejercitadas en la demanda origen de estos autos, tanto al pretender la ineficacia y nulidad de ciertos contratos y sentencias ejecutorias como al perseguir el reconocimiento del dominio de bienes inmuebles y su entrega con cancelación de las inscripciones hechas en el Registro de la Propiedad referentes a los mismos, sin que pueda perder el negocio suscitado su característica porque alguno de esos contratos se otorgaron en expediente de apremio por falta de pago de contribuciones, es visto que no podía estimarse el primer motivo del recurso ;

Que procedía igualmente desestimar el segundo en razón a que, afirmado por el Tribunal sentenciador, teniendo en cuenta el conjunto de toda la prueba practicada, sin que su apreciación se hubiera impugnado debidamente, que los demandados conocían, por haberlo visto y observado, que los demandantes ejecutaban actos de dominio, en concepto de exclusivos propietarios de las fincas sobre las que les concedía ese dominio la sentencia recurrida, por haberlas adquirido como dueños por posesión continuada y no interrumpida de más de treinta años realizada por ellos y sus causantes ; y que además les constaba que dichas fincas no correspondían al patrimonio de aquellos a cuyo nombre, aunque fallecidos hacía más de cuarenta años, vendió el agente ejecutivo, en expediente seguido por falta de pago de contribución y por cuenta del Estado, las mismas fincas a los demandados, y que después de otra transmisión por venta del uno al otro logró el último se le reconociera el dominio sobre todas las expresadas fincas en sentencia dictada en juicio que instó contra el vendedor, quien se allanó a la demanda, ejecutoria que inscribió en el Registro de la Propiedad vendiendo aquéllas posteriormente al otro de los demandados ; no podía menos de estimarse que éste las adquirió con conocimiento de tales hechos probados y del vicio de que adolecían los títulos de adquisición de las repetidas fincas, según afirmó el Tribunal *a quo*, desde que fueron vendidas en nombre de personas a quienes no correspondía su dominio, y, en su virtud, que no reunía la cualidad

de tercero a los efectos del artículo 34 de la ley Hipotecaria, que, por tanto, no resultaba infringido ni por ello tampoco el 24 (1), según doctrina ya sentada por el Supremo, y sin que, por otra parte, pudiera entenderse infringida la jurisprudencia citada por los recurrentes por no haberse demandado en este caso al primer vendedor, puesto que no era necesario y sí procedente ejercitarse por quien correspondiera el derecho de evicción.

*Sentencia de 20 de Noviembre de 1925. (Gacetas de 21 y 23 de Agosto de 1926.)*

**VALOR Y EFICACIA DE LA ENAJENACIÓN E INSCRIPCIÓN DE INMUEBLES EMBARGADOS Y OBLIGADOS, COMO DE SU PERTENENCIA, POR UN VIUDO Y UNO DE SUS HIJOS, PERO PERTENECIENTES A LA DISUELTA SOCIEDAD DE GANANCIAS. NATURALEZA DE LA ANOTACIÓN DEL NÚMERO 2.º DEL ARTÍCULO 42 DE LA LEY HIPOTECARIA.**

Otorgada escritura pública por el viudo e hijos de una señora propietaria fallecida, manifestando que dejaban en proindiviso y por tiempo indeterminado el caudal constitutivo de la herencia, el viudo y uno de los hijos firmaron solidariamente dos pagarés por determinada suma; y llegados los vencimientos sin haber sido satisfecha la deuda, acudió el acreedor al Juzgado pidiendo embargo preventivo de los bienes del viudo, según lo fueron, como de su pertenencia, a tenor de lo que aparecía del testimonio de los autos ejecutivos, determinadas fincas del mencionado caudal hereditario, anotándose los embargos en el Registro de la Propiedad, despachándose seguidamente la ejecución, acordándose la ratificación del embargo preventivo en las referidas fincas como de la propiedad del ejecutado—ratificación de que se tomó también anotación en el Registro—, dictándose la sentencia de remate y adjudicándose en la subasta una de las fincas al acreedor, y más tarde, y en parte de pago de lo que se le adeudaba por principal, intereses y costas, las otras fincas que no fueron rematadas.

Del auto de declaración de herederos del repetido caudal se

(1) Conformes en ello ya que en la demanda se pedía también, de acuerdo con lo que exige este artículo, la nulidad y la cancelación de las inscripciones practicadas en virtud de la ejecutoria y compras mencionadas.

hizo, entretanto, mención en el Registro de la Propiedad, y rea- lizada y protocolizada la partición, el viudo de la causante, fir- mante con uno de sus hijos de los pagatés, enajenó la finca que se le adjudicaba, adjudicándose las demás, unas por su legítima ma- terna y otras para pago de deudas, a otro de los herederos, ha- ciéndose en el Registro las correspondientes inscripciones, y de- negándose, en consecuencia, al acreedor la inscripción a su favor de las fincas rematadas y adjudicadas.

Deducida demanda por éste pidiendo se declarase que tales fin- cas, que venía poseyendo quieta y pacíficamente en concepto de dueño, pagando las contribuciones, y ejercitando los derechos de propietario, eran de su propiedad y que se cancelase la inscripción de ellas hecha en el Registro de la Propiedad, a nombre de los demandados, con fecha posterior al remate y adjudicación a su favor y después de anotado sobre las mismas el embargo que sobre éstas se causó para asegurar las responsabilidades perseguidas en el referido juicio ejecutivo, por ser nulo e ineficaz el título que servía de base a dichas inscripciones en razón a que se comprendie- ron en él fincas que eran de la propiedad del demandante; y se- guido el juicio por sus trámites, el Juzgado de primera instancia dictó sentencia, que confirmó la Audiencia territorial de Sevilla, de conformidad con lo pedido por el actor, interponiéndose por los demandados recurso de casación por infracción de ley, que estimó el Supremo, casando y anulando la sentencia en cuanto a todos los recurrentes, a excepción del comprador, que recurrió conjun- tamente, con relación al cual quedó subsistente la sentencia recu- rrida, y sentando entre otros extremos la siguiente doctrina :

Que la anotación preventiva de un mandamiento de embargo, obtenida conforme al número 2.º del artículo 42 de la ley Hipot- tecaria, como sustitución de una de las hipotecas que en el anti- guo Derecho se llamaban judiciales, constituye medida transito- ria concedida exclusivamente para asegurar las consecuencias del juicio en que el embargo se ha decretado, sin eficacia suficiente para declarar ningún derecho, ni aun el mismo por la deman- da reclamado, y menos para variar la naturaleza del derecho li- tigioso convirtiéndole de personal en real, porque es precauto- ria garantía que el Juez decreta imponiendo sobre los de- rechos del deudor una coartación al de propiedad sobre los bienes

embargados, cuando son raíces, para proteger otros derechos no menos atendibles que en el juicio ejecutivo se han reclamado e impedir que pueda el deudor constituirse en insolvencia o, de otro modo, eludir el cumplimiento de la sentencia, si la que recayera en su día fuese condenatoria; y todas las consecuencias jurídicas de la anotación quedan subordinadas al derecho que, cuando fué verificada, ostentare legítimamente el deudor sobre los bienes que hayan sido objeto de aquélla, por lo cual no puede originarse vínculo jurídico que no se deduzca de la obligación controvertida o de los pronunciamientos hechos en el juicio ejecutivo; y como la sentencia recurrida ha impuesto responsabilidades, que supone derivadas del juicio en que la anotación se había obtenido, sobre bienes que antes de contraer la deuda se había declarado en escritura pública que pertenecían al patrimonio de la ya disuelta sociedad de gananciales, y no se puede imputar como cargo de la misma la deuda después contraída por el viudo y uno de sus hijos, es evidente que al otro hijo, que no era deudor del ejecutante, no pudieron perjudicarle en derechos que había adquirido, conforme al artículo 657 del Código civil, desde el momento de la muerte de su madre, los pronunciamientos de la sentencia recaída en el juicio ejecutivo, ni la deuda reclamada en el mismo pudo ser cargo de una sociedad legal disuelta, según los artículos 52 y 1.417 de dicho Código, antes de ser contraída:

Que habiendo inscrito el título de dominio el hijo no deudor antes de hacerse la adjudicación y venta en el juicio ejecutivo, le corresponde y favorece la cualidad de tercero en relación con el ejecutante, adjudicatario de bienes que ya no pertenecían al deudor cuando aquellos actos judiciales se realizaron;

Que como en la escritura mencionada y en la de división del patrimonio se declararon derechos que correspondían a todos los herederos y no todos fueron demandados en el juicio, no pueden tener eficacia las declaraciones pedidas en la demanda sobre nulidad de dichos contratos;

Que adjudicada al viudo y deudor, por la segunda de dichas escrituras, una de las fincas anotadas del embargo decretado en la ejecución instada por el acreedor, y previniendo el artículo 71 de la ley Hipotecaria que la enajenación de los bienes anotados no puede perjudicar el derecho de la persona a cuyo favor se haya

hecho la anotación, como garantía para la eficacia de la sentencia que recayera en el juicio ejecutivo, en cuanto a los derechos en el mismo controvertidos y derivados de la obligación que sirvió de título fundamental para la misma, como una de las consecuencias legales de dicho juicio es la de hacer pago al acreedor con los inmuebles embargados, porque la anotación del número 2.º tiene la mayor analogía con la comprendida en los números primero y tercero del propio artículo 42 de la ley Hipotecaria, que todas tienen por objeto realizar sobre la propiedad de los inmuebles y sobre los derechos reales que hayan sido objeto de cada anotación las declaraciones de los respectivos juicios, constando en el Registro cuando se enajenó, que la finca fué embargada y anotada a las resultas de dicha ejecución, el comprador la adquirió sabiendo que podía ser privado del dominio por virtud de la ejecución, y apareciendo esta causa con toda claridad del Registro, no puede tal comprador ampararse de la irresponsabilidad que el artículo 34 de la mencionada ley Hipotecaria concede a quienes adquieren del que aparezca con derecho para transmitir aunque llegase a inscribir el título de compraventa que el ejecutado deudor le había otorgado después de estar legalmente privado del dominio de la precitada finca; y

Que siendo el consentimiento requisito esencial para la validez de los contratos, y considerándose nulo cuando se ha prestado por error, invalidándoles si recae sobre la materia de la cosa objeto del contrato o sobre aquellas condiciones que principalmente hubiesen dado motivo a celebrarlo, debe estimarse comprendido entre dichas condiciones, por los términos de generalidad empleados, el error que consistió en suponer cosa propia del vendedor la que era ajena, y el acreedor ejecutante tiene acción conforme al artículo 1.303 del Código civil para ejercitarse la de nulidad de la expresada venta.

*Sentencia de 2 de Diciembre de 1925. (Gacetas de 3 y 4 de Septiembre de 1926.)*

#### REIVINDICACIÓN DE PORCIONES DE FINCAS INSCRITAS A VIRTUD DE EXPEDIENTE POSESORIO EN QUE SE FALSEÓ SU DESCRIPCIÓN

En juicio de mayor cuantía sobre reivindicación de fincas formadas a capricho por la demandada—y que no eran sino dos tro-

zos de otras vendidas al actor por un tercero, que adquirió de la misma demandada, y por una hermana de su esposo, de quien ambas las adquirieron por sucesión hereditaria y proindiviso—e inscritas a su nombre en virtud de expediente posesorio falseando la verdad en cuanto al hecho de la posesión, nombre del sitio y designación de los colindantes, la Sala de lo civil de la Audiencia territorial de Oviedo dictó sentencia declarando: que las fincas en cuestión constituían parte integrante de las adquiridas por el actor, al cual pertenecían, por consecuencia, en propiedad y posesión; que era nula e ineficaz la información posesoria practicada por la demandada, y nulas las inscripciones a que dió lugar en el Registro de la Propiedad, que ordenó cancelar.

Interpuesto recurso de casación por infracción de ley, el Tribunal Supremo lo desestimó declarando, entre otros extremos, lo siguiente:

Que según constante y reiterada jurisprudencia del mismo, tiene que prosperar la acción reivindicatoria que se ejercite si el demandante prueba cumplidamente que tiene un justo título de dominio sobre los objetos de la reivindicación y la identidad de las fincas que reclama, determinándolas con toda precisión en la demanda y después en la prueba; debiendo el título del actor ser de mejor origen que el del demandante, y si uno es de propiedad y el otro de posesión, es preferente el primero; y como en este caso está probado el título inscrito y la identidad de las fincas, tiene que prosperar la acción reivindicatoria ejercitada en conformidad con lo dispuesto en el artículo 348 del Código civil.

*Sentencia de 5 de Diciembre de 1925. (Gacetas de 4 y 5 de Septiembre de 1926.)*

#### SANEAMIENTO POR EVICCIÓN DE ORIGEN ADMINISTRATIVO.

En pleito sobre reclamación de cantidad—incoado por un acreedor hipotecario al que fueron adjudicadas las fincas gravadas en pago de su crédito por la sucesión del hipotecante, viéndose después privado de parte de una de ellas por limitaciones que sobre el derecho transmitido existían ya al realizarse la adjudicación y que permitieron a la Agencia ejecutiva del Pósito, una vez desestimada la tercería de dominio, hacer efectiva sobre la misma

finca la responsabilidad contraída por otro anterior poseedor de toda ella, adjudicándola, en pública subasta, a un tercero que la cedió al actor en la cantidad que reclamaba en el pleito—el Juzgado de primera instancia condenó a los demandados a pagar el valor de los trozos de que el actor había sido privado, con los gastos de adquisición de los mismos.

Revocada la sentencia por la Audiencia de Granada, el actor interpuso recurso de casación por los siguientes motivos; entre otros :

Infracción de los artículos del Código civil, que establecen, con relación al vendedor, la obligación de evicción y saneamiento con el alcance y cuantía que fijan, y que, lejos de rebasar, ni aun de alcanzar la demanda del recurrente, se limitaron a cantidad menor, fijada en las garantías de una subasta pública ; de los artículos 1.475 y 1.480 a 82 del mismo Código, que contienen dos órdenes de preceptos inconfundibles, los sustantivos, que imponen el deber de evicción, y de otra parte, las reglas procesales de rituallidad, concordancia o referencia de la ley de Enjuiciamiento civil, existiendo en el caso de autos los primeros requisitos, faltando o estando sustituidos los rituarios por ser la ejecutoria administrativa y no judicial ; pero como donde existe igual razón de ley debe aplicarse la misma disposición de derecho, conforme a principios jamás discutidos, la Sala tenía el deber de otorgar la evicción, ya que, aún en el supuesto de que pudiera sostenerse que en 1889 el Código civil pensó sólo en evicciones judiciales, habría de entenderse después completado, y si necesario fuera, modificado por otras leyes muy posteriores, que han hecho posible, como en el caso de autos, la evicción de origen administrativo (ley de Reorganización de Pósitos de 3 de Enero de 1906, y ley de Contabilidad de 1911) ;

Infracción también del artículo 1.481 del Código civil, que impone al comprador el deber, cumplido en este caso, de notificar al vendedor el procedimiento que le amenaza, pero no le obliga a interponer recurso.

El Tribunal Supremo declaró haber lugar al recurso, casando y anulando la sentencia de la Audiencia, por las siguientes consideraciones :

Que la evicción, etimológicamente, significa el acto de vencer

a otro, y en la acepción jurídica, la recuperación de una cosa por otro poseída con justo título, y para quien resulta privado de ella es propiamente un despojo jurídico que sufre, y la responsabilidad que de la evicción se deriva a favor de quien se ve privado de la cosa constituye la obligación del saneamiento impuesto en la compraventa al vendedor, que tiene su fundamento de derecho natural en que si nada transmitió al comprador, nada debe recibir del mismo, y si éste le ha pagado el precio de aquello de que resulta desposeído por decisión de autoridad legítima, a la que sirve de fundamento un derecho anterior a la compra, debe ser indemnizado, tanto del precio como de cuantos daños y menoscabos haya sufrido el patrimonio del comprador por directa consecuencia de la privación del derecho que justamente había adquirido en el contrato ;

Que aplicados estos principios al caso del pleito, es evidente que el hecho originario del despojo de los trozos de finca, constituye al adquiriente en el caso y situación de desposeído para poder ejercitar contra el vendedor la acción encaminada al saneamiento si hubiese lugar a la evicción :

Que el Código civil únicamente establece reglas de aplicación al saneamiento en caso de evicción si éste se origina en demanda promovida ante la autoridad judicial, y nada declara respecto a otros actos, que representando el ejercicio de un derecho preeexistente al contrato de compraventa, puedan interrumpir o anular la posesión pacífica del comprador sobre la cosa comprada, como pueden serlo en el estado actual de nuestra legislación las reclamaciones de acuerdos que tienen facultad para dictar las Autoridades administrativas sobre los bienes y derechos que sean objeto de responsabilidades que hacer efectivas en favor de la Hacienda o entidades asimiladas ; pero existiendo igual razón de derecho para amparar el del comprador en uno que en otro caso y en orden a las dos jurisdicciones, en todos debe el vendedor responder de lo que constituye garantía inherente al contrato, conforme a sus esenciales condiciones, de las que el saneamiento responde a la primordial obligación de entregar la cosa, la más importante bajo el punto de vista económico como del jurídico, sin la cual no llevaría dicho contrato al fin a que responde en beneficio de la difusión de la riqueza, y, por tanto, merecen y debe darse la inter-

pretación extensiva a las prescripciones de la sección tercera del capítulo IV del libro IV, que solamente previenen y desarrollan la responsabilidad del saneamiento si sobre la cosa vendida por derecho anterior a la compra se ha suscitado y sido resuelto por sentencia firme una contienda judicial que priva al comprador de todo o parte de lo que adquirió juntamente :

Que sentada la necesidad de ampliar el concepto y la obligación de saneamiento por evicción, concurrieron en el caso del pleito todos los requisitos que la integran, respectivamente representados : la demanda por el expediente administrativo incoado por la Agencia ejecutiva del Pósito para perseguir la responsabilidad del que era jurídico poseedor del derecho inscrito de cuatro de los seis trozos que componían una de las haciendas vendidas ; la notificación al vendedor, por el conocimiento, que declara probado la sentencia, que tuvieron vendedor y adquirente, interviniendo éste de acuerdo para formalizar reclamación de tercería administrativa ; y la sentencia firme condenatoria del comprador a la pérdida de la cosa adquirida o de parte de la misma, que exige el artículo 1.480 para que pueda pedirle al vendedor aquella responsabilidad, por la resolución denegatoria de dicha tercería respecto a cuatro trozos de la finca, que había sido en totalidad objeto del embargo administrativo que dictó la Delegación regia de Pósitos a la que estaba legalmente encomendada la decisión del asunto, sin que fuese indispensable que dicha resolución se reclamara por el adquirente, como pretende la sentencia recurrida, porque, no a él, sino al vendedor incumbe defendér el derecho del primero, que cumple sólo con notificarle el riesgo de perturbación en su estado posesorio, aunque pueda aceptar voluntariamente la defensa del mismo, que no excluye ni exonera la de la suya al vendedor, y porque el Código sólo requiere que haya recaído sentencia firme y puede serlo de cualquier grado de la jurisdicción si los interesados estiman procedente consentirla.

**Nota.**—Debe advertirse que si bien la cesión de la finca hipotecada a favor del acreedor hipotecario se inscribió en el Registro de la Propiedad, fué suspendida la inscripción en cuanto a cierto trozo de ella por la falta de previa inscripción a nombre del transferente, y denegada en cuanto a otros trozos por resultar

inscriptos a nombre de persona distinta ; lo cual explica la resolución denegatoria de la tercería respecto a esos trozos, y la evicción sufrida, en consecuencia, por el cesionario o adquirente, ya que, en este caso, sería de indiscutible aplicación lo que preceptúa el párrafo segundo del art. 24 de la ley Hipotecaria.

J. A. DE LA P.