

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

Sentencia de 25 de Marzo de 1925 (Gaceta del 2 y del 4 de Enero de 1926.)

Deducida demanda de retracto por parte del titular del dominio directo de un lugar acasariado sito en determinados parroquia y Ayuntamiento de Galicia, en cuanto al dominio útil de las fincas que lo constituyan, enajenado al demandado sin dar de ello conocimiento al demandante y vuelto a vender por el comprador primero; pedida por el actor y otorgada por la Audiencia la subrogación en las enajenaciones realizadas y otorgamiento al efecto de la correspondiente escritura de retrocesión, se interpuso recurso de casación por dicho comprador primero, alegando: infracción por aplicación indebida de los artículos 1.636 y 1.638 del Código civil, que establecen el derecho de retracto en la enfiteusis, y que por extensión de la jurisprudencia son aplicables, en el foro, al dueño del dominio directo y no a otra persona extraña, e infracción igualmente del artículo 1.618 de la ley de Enjuiciamiento civil y 1.248 del Código, que requieren se acompañe con la demanda alguna justificación, no presentada por el actor, de su cualidad de dueño directo del lugar acasariado ni de que la pensión foral que viene percibiendo recaiga sobre todas y cada una de las fincas que lo constituyen, ya que pocos casos habrá que necesiten con mayor razón la existencia de algún principio de prueba por escrito, dado que la enfiteusis, y lo mismo puede decirse del foro, requieren, según el derecho vigente (1.628 Código civil) y el histórico (leyes

de Partida, constar por escrito, o sea en escritura pública, con lo cual resaltaba el error de la doctrina contenida en la sentencia recurrida al admitir la posibilidad de que la mera coincidencia de varios testimonios, cuya veracidad es háрто discutible, como caseros o foratarios en su mayoría del demandante, produzca el nacimiento o reconocimiento de cargas forales en fincas que tienen carácter libre o que, por lo menos, no están incluídas en la carta foral que dió origen al gravamen.

El Supremo desestimó el recurso por las siguientes consideraciones: Que es jurisprudencia reiterada y uniforme de este Tribunal el de ser esenciales todas las condiciones determinadas en el artículo 1.618 de la ley Procesal para que puedan prosperar las demandas de retracto entabladas al amparo del artículo 1.638 del Código civil. Que es igualmente doctrina legal por jurisprudencia de este Tribunal que la posesión inmemorial es título bastante para justificar la acción de retracto de comuneros y del dominio directo y útil con relación a las fincas poseídas, porque la posesión en concepto de dueño a que se refiere el artículo 432 del Código civil atribuye a quien la disfruta, mientras no es vencido por quien ostente mejor derecho, todas, absolutamente todas las ventajas del artículo 348 del mismo cuerpo legal. Que el Tribunal sentenciador, en conformidad con estas doctrinas, acordó haber lugar al retracto solicitado por el demandante, porque desde tiempo inmemorial, y por tanto durante un período de tiempo mayor de treinta años, viene el actor, y antes sus causantes, en el dominio directo del lugar acasariado, cuyo retracto se pretende, y presentó título justificativo del derecho alegado, acompañando la primera copia de la escritura pública por la que se dió en arrendamiento el dominio útil del referido lugar con la obligación de pagar la pensión al dueño del dominio directo, que es el demandante, ampliando este título con la justificación de la posesión inmemorial, con el documento privado y con el allanamiento de los otros compradores de las fincas, razones que justifican el fallo del Tribunal inferior, que aplicó rectamente los artículos citados del Código civil, de la ley Rituaria y la jurisprudencia del Supremo. Y que la apreciación de la prueba corresponde al Tribunal sentenciador, y, por ello, no puede fundamentarse un recurso de casación en que la mayoría de los testigos

sean caseros o foratarios del demandante y poco conocedores de los gravámenes forales, ni en la identidad de las fincas cuando sostiene lo contrario el Tribunal *a quo*, a presencia de un título del foro, no existiendo, por tanto, ni el error de hecho ni de derecho alegado en el recurso.

Sentencia de 31 de Marzo de 1925. (Gaceta del 5 de Enero de 1926.)

En recurso de casación contra sentencia de la Audiencia de Madrid que condenó en apelación a la Compañía de seguros La Unión y el Fénix Español al pago de la indemnización correspondiente, en virtud de tasación llevada a cabo de común acuerdo por los peritos de ambas partes, a la propietaria de una finca urbana siniestrada por incendio y previamente asegurada por aquélla, juntamente con otros inmuebles, en dicha Sociedad, se alegó por la representación de ésta: error de derecho con infracción de los artículos 4.º, 1.218, 1.225, 1.227, 1.280 y 606 del Código civil y los 23 y 25 de la ley Hipotecaria, referentes a la falsedad de los documentos, a que el documento privado no perjudica a tercero, que el público es eficaz desde su fecha y que la adquisición del dominio de bienes inmuebles ha de probarse con escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, y que sólo desde este momento arranca la trascendencia del dominio; que la Sala resolvió mediante la apreciación de la prueba en conjunto, sin tener en cuenta que no existía en el caso de autos la debida homogeneidad entre unos y otros elementos de prueba, porque asegurada la finca mediante póliza de 12 de Febrero de 1918, la supuesta propietaria y su hijo político otorgaron en Noviembre de 1917 un documento privado por el que convinieron en que este último daría a su madre política la referida casa por otra igual que ésta construiría en solar propio de aquél, debiendo elevarse tal documento a escritura pública, lo cual no se verificó hasta después de ocurrido el incendio; que el contrato privado de Noviembre de 1917 era falso, y por ende nulo, como extendido con fecha anterior en diez y siete días a aquella en que, según oficio del administrador de la Fábrica Nacional de la Moneda y

Timbre, unido a los autos, se puso a la venta el pliego en que se extendió; que las demás pruebas no son mas que meras reiteraciones de ese contrato falso; que al deducir el fallo que al tiempo de asegurarse la finca resultaba acreditado y eficaz un dominio sobre la misma que se adquirió e inscribió años después, fundando esa retroactividad en la apreciación conjunta de documentos que muestran los verdaderos momentos de la adquisición y en una prueba testifical que no es suficiente para enervar, y menos destruir, el efecto que en rigor de la ley tienen tales documentos, incurre en otro error de derecho que consiste en estimar la prueba documental en sentido contrario al que imponen los artículos citados, en estimar la testifical con una importancia superior a la que le concede la ley, y una y otra con preterición de sus respectivos valores, e infracción, finalmente, de los artículos 57, 381 y 383 del Código de Comercio, y los 1.091, 1.255 y 1.256 del civil, de los que se desentiende el fallo recurrido al no aplicarlos, entendiendo contrariamente a ellos que la exactitud de la calidad de dueño que invoque un asegurado no es requisito esencial para la validez del contrato, que no tienen valor ni substancia las condiciones de la póliza—según las que quedaría nulo el seguro por cualquier falsa declaración de parte del asegurado, relativa, entre otros extremos, a la propiedad del inmueble objeto del seguro—y que la buena fe en el acatamiento de lo pactado sólo atañe al asegurador, siendo así que el Código de Comercio como el civil la imponen para ambas partes.

El Supremo declara no haber lugar al recurso: 1.º Porque el Tribunal sentenciador, al fundamentar su fallo, tiene en cuenta el resultado de la prueba en conjunto para afirmar que la demandante, en el momento de celebrar el contrato de seguro, era dueña del inmueble asegurado, y no es lícito a las partes desarticular la prueba juzgando de mayor fuerza probatoria una de ellas que las demás cuando la Sala las estudia todas y cada una de ellas, analítica y sintéticamente, para llegar a la conclusión de la premisa menor del silogismo judicial, que en el actual pleito consistía en saber si la demandante tenía o no la propiedad de la casa asegurada. 2.º Porque no existe el error de derecho al no declarar falso y nulo el contrato privado por haberse formalizado con

fecha anterior a aquella en que se puso a la venta el pliego en que se extendió el citado contrato, puesto que la Sala tuvo en cuenta este hecho, pero lo desvirtúa por las demás pruebas, y especialmente porque antes de hacerse el seguro la asegurada era dueña del inmueble por contrato verbal que después se formalizó en documento privado, elevándose a escritura pública, y porque la Sociedad mercantil aseguradora pudo y debió pedir la justificación de la propiedad antes de formalizar el seguro y no después del siniestro, y, por ello, el Tribunal *a quo* no infringió los artículos 1.218, 1.225, 1.227 y 1.280 en su número 1.º y 606 del Código civil, ni el 1.248 del mismo cuerpo legal, ni los 23 y 25 de la ley Hipotecaria, pues no declaró la supervalía de la prueba testifical sobre la documental, sino que armoniza todas ellas al fundar su fallo en tres documentos y en la prueba testifical; y 3.º Porque el Tribunal inferior tuvo en cuenta la regla de interpretación consignada en el artículo 57 del Código de Comercio de que los contratos se ejecutarán y cumplirán de buena fe en los términos en que fueren redactados; el 381 del mismo cuerpo legal, pues la asegurada no obró de mala fe al tiempo de celebrarse el contrato ni ocultó hechos o circunstancias que pudieran influir en la celebración del mismo, y dió la fuerza legal necesaria a todos y cada uno de los requisitos determinados en el artículo 383; y por último, interpretó rectamente los artículos 1.091, 1.255 y 1.256 del Código civil.

Sentencia de 18 de Abril de 1925 (Gaceta del 11 de Enero de 1926.)

Rescindida en apelación, como simulada, una escritura de venta de varias fincas, que integraban todo el caudal, otorgada a favor del demandado por su difunto padre, a instancia de la acreedora de éste; nulas las inscripciones practicadas por consecuencia de tal escritura en el Registro de la Propiedad, e interpuesto recurso de casación, se alegó como infringidos: 1.º Por violación, los artículos 36 y 37 de la ley Hipotecaria, toda vez que la demanda origen del juicio se entabló mucho después del año a contar del otorgamiento de la escritura de compraventa. 2.º Por aplica-

ción indebida, el artículo 1.265, número 3.º, del Código civil, toda vez que en la demanda se pidió la rescisión de la escritura y el fallo declaró no se trataba en el juicio de un caso de rescisión, sino del de nulidad de un contrato por carecer de un requisito de validez, cual es el consentimiento de los contratantes, siendo así que precisamente la petición de rescisión implica el reconocimiento de la validez del contrato. 3.º Por violación, el 1.291 del Código civil, ya que aplicó tal precepto la sentencia y declaró rescindido el contrato, no obstante reconocer que carecía de validez y era nulo con arreglo a derecho. 4.º Por violación también, el 1.298 del mismo Código en cuanto la sentencia recurrida estimó como fraudulenta la enajenación hecha a título oneroso a favor del recurrente—demandado—y la declaró rescindida, no obstante no tener el vendedor, en la fecha de celebración del contrato, sentencia condenatoria ni mandamiento de ejecución contra sí. 5.º Por violación asimismo, el artículo 1.500 del Código civil, ya que la Sala declaró rescindida y sin valor ni efecto la escritura de compraventa por estimarla fraudulenta, afirmando que demuestra el fraude el hecho de no haber intentado demostrar el comprador la inversión dada al precio por el vendedor, cual si fuese obligación de aquél demostrar la inversión que el vendedor dió al dinero recibido; y 6.º Finalmente, también infracción, por violación, del artículo 1.269 del Código en cuanto el fallo declaró rescindido el contrato de la expresada escritura como doloso o fraudulento bajo la hipótesis de que la circunstancia exclusiva del parentesco es suficiente para determinar la existencia del dolo, siendo así que tal circunstancia no es originaria de dolo en caso alguno.

La sentencia del Supremo desestimó el recurso declarando, entre otros particulares, que la Sala sentenciadora no incurrió en infracción de los artículos 36 y 37 de la ley Hipotecaria, en los que se establece que las acciones rescisorias no se producirán contra terceros que tengan inscrito un derecho en el Registro de la Propiedad, aunque hayan sido cómplices del fraude, cuando no se ejerciten dentro del año contado desde que se realizó la enajenación, toda vez que, no siendo lícito en casación alterar los términos en que la litis ha sido planteada, y refiriéndose a cuestiones no debatidas en el pleito, resultan notoriamente inaplicables, mayormente si se tiene en cuenta

que, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de dicha ley, tampoco podría atribuirse al recurrente carácter alguno de tercero para los efectos de la controversia por haber tomado parte e intervenido como comprador en la celebración del contrato de compraventa de cuya rescisión se trata.

Sentencia de 12 de Mayo de 1925. (Gaceta del 28 de Enero de 1926.)

Pedida y obtenida por el comprador de varias fincas rústicas y urbanas inscritas en el Registro de la Propiedad la posesión judicial de las mismas a virtud de lo dispuesto en los artículos 2.056 y siguientes de la ley Procesal civil, 41 y 42 de la Hipotecaria y auto del Tribunal Supremo de 5 de Diciembre de 1921, y desestimada por la Audiencia territorial de Barcelona la oposición intentada por determinada Sociedad cooperativa en cuanto a una de aquellas fincas o huerto, sin perjuicio del derecho de esta Sociedad para demandar en el juicio declarativo correspondiente la eficacia de la posesión por ella alegada en las fincas objeto del expediente, la misma Sociedad interpuso recurso de casación por infracción de ley, fundado : 1.º En la del artículo 41 de la ley Hipotecaria, por aplicación indebida e interpretación errónea, ya que lo que establece ese artículo expresamente es una presunción de posesión a favor de quien tiene inscrito el dominio en el Registro de la Propiedad, pero presunción que no puede prevalecer contra una prueba en contrario, puesto que, según el artículo 1.251 del Código civil, también infringido, «Las presunciones establecidas por la ley pueden destruirse por la prueba en contrario, excepto en los casos en que aquélla expresamente lo prohíbe», y es claro que el artículo 41 ni expresa ni tácitamente prohíbe pruebas contrarias a la presunción que establece ; y la demostración más clara y cierta de que el actor no tenía la posesión del huerto la ofrece él mismo al pedir al Juzgado se la otorgue, y, como consecuencia, despoje de esa misma posesión a quien la tenía y ostentaba, y, además, la Dirección general de los Registros, en su resolución de 21 de Julio de 1920, admite que la presunción del artículo 41 de la Hipotecaria puede ser destruída por una prueba en contrario, e igual criterio mantiene el Tribunal Supremo en

sentencias que se citan. 2.º Por infracción, además, de los artículos 445 y 446 del Código civil, el último de los cuales declara que todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión y aun a ser amparado y restituído en ella, y, según el 445, la posesión no puede reconocerse en dos personalidades distintas, y si surge contienda sobre el hecho de la posesión será en primer término preferido el poseedor actual, que respecto de la finca en cuestión lo era la Sociedad recurrente quieta y pacíficamente desde hacía años, por lo cual debió ser amparada, sin que la existencia en contrario del título inscrito suponga preferencia alguna, puesto que ese mismo artículo 445 prevé precisamente la existencia de título, y a quien lo ostenta no lo antepone ni lo iguala, sino que decididamente lo pospone a la situación jurídica de hecho del poseedor actual, y porque, finalmente, la posesión de la Sociedad recurrente era cierta y actual, y la del actor nació de su título de compra en relación con la presunción establecida en el artículo 41 de la ley Hipotecaria. 3.º y 4.º Por infracción, finalmente, de los artículos 460 del Código civil y 1.817 de la ley de Enjuiciamiento, pues aunque el auto recurrido reconoce la importancia de este último artículo, proclama que la disposición 5.ª transitoria de la ley Hipotecaria deroga expresamente los artículos de la que regía anteriormente y los de las demás leyes que a la misma se opongan, siendo así que el artículo 41 de la Hipotecaria ni desvirtúa ni desconoce el 1.817 de la de Enjuiciamiento, pues se limita en este particular, en relación con el 100 de su Reglamento, a determinar que el procedimiento pertinente es el que señala el título XIV, libro III de aquel Código adjetivo, ni aunque derogase al 1.817 variaría la obligación de declarar el expediente contencioso cuando hay oposición, según sostiene el Supremo, si antes de un año se presenta opositor a la solicitud de posesión.

El mismo Supremo Tribunal, desestimando el recurso, declara, entre otros particulares, que si bien es cierto, conforme entiende el recurrente, que la inscripción en el Registro del dominio de un inmueble o derecho real implica, a tenor del artículo 41 de la ley Hipotecaria, una presunción de posesión que, como todas las *iuris tantum*, puede desvirtuarse mediante la prueba en contrario, no lo es menos que, según la recta inteligencia de aquel precepto que la jurisprudencia del Supremo tiene establecida, teniendo en cuenta su pro-

pósito de garantizar de modo rápido y seguro el derecho de quien lo tiene inscrito a su favor para movilizar la propiedad inmueble, facilitando su contratación, y la naturaleza del expediente judicial que señala para ser reintegrado en la posesión, esa demostración no puede producirse en cualquier procedimiento judicial, y menos dentro de la jurisdicción voluntaria, sino que es necesario para su eficacia que el contradictor la obtenga en el correspondiente juicio declarativo e interesando a la vez en su demanda la nulidad o cancelación de la inscripción del dominio con arreglo a lo que en armonía con dicho artículo exige el 24 de la misma ley.

Sentencia de 30 de Mayo de 1925. (Gaceta del 4 de Febrero de 1926.)

En pleito sobre declaración de propiedad de una finca rústica cuya posesión se hallaba inscrita en el Registro a nombre del actor y de otros que pretendían ser distinta de otra del mismo nombre inscrita en propiedad, por compra, a favor de los demandados; interpuesto recurso de casación por el heredero del actor contra el fallo de la Audiencia que desestimó su pretensión, alegando, entre otros motivos, infracción, por indebida aplicación, de los artículos 24 y 34 de la ley Hipotecaria, por no tener, a su juicio, la menor relación con el caso del pleito, ya que en él no se trataba de ejercer acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales ni de discutir la eficacia de inscripción alguna, sino sólo de que se declarase que eran distintas las fincas, el Tribunal Supremo, desestimando el recurso, declara: que encaminada la demanda a recabar la declaración de que el monte ..., poseído por los demandados, pertenece al actor y demás supuestos partícipes, condenando a aquéllos a que así lo reconozcan, la cuestión planteada en la litis entraña el ejercicio de una acción reivindicatoria sobre el dominio de bienes inmuebles que por estar inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre de los demandados no se puede utilizar sin que previamente o a la vez se entable demanda de nulidad de la inscripción, según previene el artículo 24 en relación con el 34 de la ley Hipotecaria, y al entenderlo así el Tribunal *a quo* dió a dichos artículos el alcance y sentido legal que les corresponde.

NOTA.—Si en las páginas de esta Revista (V. núm. de Septiembre-Octubre de 1925), y comentando otra sentencia del Tribunal Supremo, dictada en 25 de Octubre de 1924, hubimos de mostrar nuestra disconformidad con la interpretación y aplicación por dicho alto Tribunal del artículo 24 de la ley Hipotecaria, ahora, a la vista de estos dos fallos que acabamos de extractar, de 12 y 30 de Mayo de 1925, hemos de reconocer, muy en contrario, el acierto y justeza en la interpretación tanto del artículo 41 como del 24; este mismo artículo 24 que, según aquella infeliz interpretación, solamente preceptúa en garantía de los derechos de terceros hipotecarios. La inscripción no es que convalide los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes; pero cuando la inscripción es substantiva e independiente de los actos o contratos que la producen debe proteger a su titular, ya que supone una presunción contra la cual sólo puede prevalecer la prueba plena, ante el Tribunal competente, de hallarse equivocado el Registro y de existir en realidad un derecho contradictorio de la inscripción, como dijo la Resolución de la Dirección de los Registros de 21 de Julio de 1920, mal citada en apoyo de sus pretensiones por los recurrentes en el caso fallado por la primera de aquellas sentencias, porque se vuelve en contra de sus pretensiones.

J. A. DE LA P.