

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

Sentencia de 20 de Marzo de 1925. (Gaceta del 2 de Enero de 1926.)

Casando sentencia dictada por la Audiencia de La Coruña, que declaró haber lugar al retracto intentado por un colindante de cierta finca rústica después del plazo concedido para ello por el artículo 1.524 del Código civil por haber ejercitado la acción, al tener conocimiento de la venta, ante Tribunal incompetente, declara, a su vez que, según repetida jurisprudencia del Supremo, dicho artículo del Código—infringido por la Sala sentenciadora—ha derogado, como posterior a la ley Rituaria, el artículo 1.619 de ésta en orden al plazo para interponer la demanda de retracto, no existiendo, pues, desde la promulgación del Código más plazo para ejercitar el retracto que el de nueve días, a contar desde que se inscribió la compraventa de una finca en el Registro o desde que el retrayente tuvo noticia de dicha compraventa, siquiera el motivo de la tardanza en promover la demanda fuera, como en el caso del recurso, el hallarse en Nueva York el marido de la demandante.

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

En pleito sobre falta de validez de un contrato de hipoteca y arriendo por cincuenta años, con declaración de propiedad del arbolado a favor del arrendatario, de determinados bienes—heredados por la hipotecante y arrendadora con condición expresa de que si los herederos dispusieren venderlos, en todo o en parte, habrían de

participarlo, mediante requerimiento notarial, a las personas (esposos) que se mencionaban, y a falta de éstos a sus hijos (los demandantes), a fin de que dentro del término de tres meses pudieran comprarlos, si les conviniera, por los precios o tipos que se expresaban, siendo nulas las ventas que en contrario se hicieran, y quedando a salvo, en este caso, el derecho de los favorecidos para exigir la cesión de los bienes a su favor por aquellos precios o tipos, cualquiera que fuese el que apareciere de los documentos otorgados en fraude de esta condición—, los demandantes, recurriendo en casación, alegaban : la infracción de los artículos 1.857 y 1.858 del Código civil en relación con los 107, número 7.^º, y 139 de la ley Hipotecaria, y 2.300 de la de Enjuiciamiento civil (así dice), así como la de la condición limitativa testamentaria, con más alguna sentencia citada, de cuyos preceptos se desprendía la nulidad del contrato impugnado, aun examinando aisladamente la convención de hipoteca y la del arriendo, ya que, dada la limitación o restricción del testamento, el contrato llevaba implícita la infracción de tal cláusula, así como de los preceptos invocados en cuanto al ofrecimiento previo para la venta por no haberse hecho del mismo modo tal ofrecimiento para la hipoteca, según prescribe el número 7.^º del artículo 107 de la ley Hipotecaria, pues hipotecados los bienes sin reserva alguna a la seguridad de un préstamo, ni aun llegado el momento de la ejecución de la hipoteca, en ninguno de los procedimientos ejecutivos como públicos tiene cabida ese trámite de ofrecimiento de los bienes, como lo demuestra el texto del artículo 132 de la ley Hipotecaria ; y aun admitiendo que procediese la tercera al amparo del artículo 1.532 de la ley Procesal, a ese procedimiento tendrían que someterse los recurrentes, viéndose en uno y otro caso privados del derecho que les reconoce la disposición testamentaria infringida, con infracción más grave aún en cuanto dicha cláusula fija los precios por los que aquéllos podrán adquirir los bienes, pues declarando válido el contrato de hipoteca-arriendo los bienes serían adquiridos con ese gravamen inscrito en el Registro, conforme al artículo 2.^º, caso 5.^º, de la ley Hipotecaria, y ese arriendo supone una enajenación parcial del dominio, según sentencias de 1 de Junio de 1909 y 9 de Junio de 1913, que una vez inscrito en el Registro perjudica los derechos de los recurrentes, confirmando esta doctrina los artículos del Código civil que se citan como infringidos, y que prohi-

ben celebrar actos como el celebrado a los que no tienen sobre los bienes el derecho de plena disposición, y tanto es así que la validez del contrato impugnado conduciría al caso de que, llegada la ejecución de la hipoteca y habiendo adquirido los recurrentes los bienes por los precios marcados en el testamento, en ese momento el prestamista, en su concepto de arrendatario, opondría el arriendo inscrito en el Registro, y ya no podrían los Tribunales hacer cumplir la voluntad del testador y respetar los derechos de los favorecidos para adquirir y poseer los bienes libres de toda carga, en la misma forma en que los heredó la enajenante. Infracción también del artículo 1.858 del Código, puesto que, según la condición testamentaria, los bienes sólo podían ser enajenados a los recurrentes de convenirles los precios marcados en el testamento, no pudiendo, por tanto, surtir efecto la licitación de los mismos ni hacerse pago el acreedor más que hasta la cantidad que permitiera aquel límite del precio, deduciéndose de todas estas infracciones la de la sentencia de 15 de Noviembre de 1912, por aplicación indebida, puesto que de dicha sentencia se deduce, por lo menos, que la hipoteca es un contrato de garantía de carácter real que perjudica a tercero, como son los recurrentes, que tieren un derecho nacido del mismo título de propiedad de los bienes, los cuales, no obstante, como libres se han hipotecado y se han arrendado.

La sentencia casando y anulando la recurrida declara: Que son requisitos esenciales del contrato de hipoteca, según los artículos 1.857, número 3.^º, y 1.858 del Código civil, que las personas que constituyan la hipoteca tengan la libre disposición de sus bienes, y que vencida la obligación principal puedan ser enajenadas las cosas hipotecadas, requisitos que no concurren en el contrato de hipoteca contenido en la escritura, cuya validez se impugna en el pleito de que dimana el presente recurso, porque la facultad de enajenar los bienes en que se constituyó está condicionada por la obligación impuesta por el testador a la heredera de hacer saber su propósito de vender dichos bienes a las personas que expresa, y a falta de éstos a sus hijos; y por el derecho de éstos a adquirirlos por los precios señalados en el testamento, lo que constituye una traba puesta a la libre disposición de aquéllos y hace ineficaz la condición de la cláusula novena de la citada escritura, según la cual el acreedor podía optar, para el ejercicio de la acción

hipotecaria, por el procedimiento ejecutivo ordinario de la ley de Enjuiciamiento civil o por el sumarísimo del artículo 131 y siguientes de la ley Hipotecaria y el del 1.872 del Código civil para la prenda, resultando, en consecuencia, que las cosas hipotecadas no se podían enajenar una vez vencida la obligación principal, porque con las condiciones impuestas resultaban ya enajenadas por la hipotecante. Que el contrato de arrendamiento contenido en la propia escritura entraña, según reiterada doctrina del Supremo, por su duración de cincuenta años, una desmembración del dominio contraria a las limitaciones fijadas por el testador, y contradice éstas por la declaración que contiene de ser de la propiedad del arrendatario, con anterioridad al arriendo, el arbolado actual, debiendo entenderse propiedad exclusiva del mismo el que se produzca en lo sucesivo o haya en las fincas al finalizar el contrato, toda vez que, según lo establecido en el artículo 334, número 2º del Código civil, son bienes inmuebles los árboles mientras estén unidos a la tierra o formen parte integrante de un inmueble, y, por consiguiente, al enajenar la propiedad de los mismos reconociéndola al arrendatario se infringió la cláusula testamentaria base del litigio. Que, cualquiera que sea la calificación que las partes contratantes hagan de los contratos, la interpretación de éstos ha de ajustarse a la realidad de los hechos; y esto sentado, y no obstante la denominación de hipoteca y arrendamiento que los otorgantes dieron a los pactos contenidos en la escritura, en ellos se estipuló una verdadera enajenación de los bienes en perjuicio de los derechos otorgados a los recurrentes y sus padres, y al no entenderlo así el Tribunal sentenciador, declarando válidos tales contratos y absolviendo de la demanda, incidió en las infracciones legales que sirven de fundamento a los motivos del recurso, que deben ser estimados.

J. A. DE LA P.

(Continuará.)