

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

Sentencia de 10 de Enero de 1925. (*Gacetas* de 16 y 17 de Octubre del mismo año.)

En recurso de casación por infracción de ley contra auto confirmatorio de otro en primera instancia acordando el sobreseimiento de un procedimiento de apremio respecto de determinada finca por no pertenecer ésta al deudor, según se demostró en certificación del Registro de la propiedad relativa a la inscripción correspondiente; alegados por el recurrente en casación como motivos del recurso: 1.º Infracción por indebida aplicación del párrafo primero del artículo 24 de la ley Hipotecaria, por tratarse en el presente caso de un embargo practicado en ejecución de sentencia cuatro años antes de la venta de los bienes a los que hoy se amparan en el referido artículo, porque dicha venta se hizo practicando el vendedor un alzamiento de bienes trabados por el Juzgado al cumplimiento de una sentencia firme, y ser precepto jurídico que «nadie puede disponer de lo que no tiene»; 2.º, el párrafo segundo del mismo artículo, en cuanto se refiere a la suspensión de actuaciones anteriores a la adquisición de la finca por los reclamantes y consentidas con posterioridad por los mismos; 3.º, los párrafos tercero y cuarto del citado artículo; 4.º, el artículo 134 de la ley Hipotecaria por su aplicación; 5.º, los artículos 92, núm. 3.º del 103 en relación con el 104 del vigente Reglamento de la ley Hipotecaria y con el 44 de la misma, y 6.º, improcedencia del auto dicta-

do por tratarse de un título traslativo de dominio que no tiene las condiciones de buena fe que determina el art. 1.213 del Código civil en relación con el 1.261 del mismo para la existencia de un contrato.

El Supremo Tribunal desestimó el recurso declarando: Que, con arreglo a lo preceptuado en el art. 1.728 de la ley de Enjuiciamiento civil en relación con el núm. 3.º del 1.729 de la misma, se declarará no haber lugar a la admisión del recurso cuando la sentencia no tenga el carácter de definitiva o sea susceptible del recurso de casación por la naturaleza o cuantía del juicio en que hubiere recaído conforme a los artículos 1.694 y 1.695 de dicha ley; Que no habrá lugar a recurso de casación contra los autos que dicten las Audiencias en los procedimientos para ejecución de sentencias, a no ser que resuelvan puntos substanciales no controvertidos en el pleito ni decididos en la sentencia o se provea en contradicción con lo ejecutoriado, según establece el ya citado artículo 1.695 de la ley Procesal, cuyo precepto de excepción de su artículo 944 no se invoca en el presente caso, y que la resolución judicial que sobresee el procedimiento de apremio a que alude el artículo 24 de la ley Hipotecaria, no tiene el carácter de definitiva conforme a los artículos 1.689 y 1.690 de la ley rrituaria, porque, lejos de poner término al pleito haciendo imposible su continuación, reserva al acreedor ejecutante su acción para perseguir en el mismo juicio ejecutivo otros bienes del deudor y para ventilar en el juicio correspondiente el derecho que creyere asistirle en cuanto a los bienes respectivos, de los cuales se suspende el procedimiento.

Sentencia de 19 de Enero de 1925. (*Gaceta* de 23 de Octubre del mismo año.)

En pleito sobre nulidad de un contrato de compraventa, interpuesto recurso de casación por infracción de la ley contra auto confirmatorio de otro del Juzgado de primera instancia que accedió a la anotación preventiva de la demanda, alegó el recurrente haberse infringido y erróneamente interpretado por la Sala sentenciadora los artículos 84 de la ley Hipotecaria y 164. párrafo primero, de

En el Reglamento, declarando la sentencia no haber lugar a admitir el recurso en atención a que según tiene declarado el Tribunal Supremo, con repetición, el precepto del art. 82 de la ley Hipotecaria no altera el de la ley de Enjuiciamiento civil en su artículo 1.690, según el cual sólo procede el recurso de casación contra la sentencia que tenga el carácter de definitiva, cuya circunstancia esencial no concurre en las resoluciones de los Tribunales en que incidentalmente se acuerde una anotación preventiva o se deje o no sin efecto la acordada porque no ponen término al pleito en que el incidente se promueva, ni impiden su continuación, siendo en su virtud evidente que el recurso contra ellas interpuesto es inadmisibile de acuerdo con lo prescrito en el número tercero del artículo 1.629 de la citada ley Procesal.

Sentencia de 3 de Febrero de 1925. (*Gaceta* de 4 de Noviembre del mismo año.)

En autos de juicio de desahucio, incoado por el comprador de una casa-habitación, adquirida por compra—inscrita en el Registro de la Propiedad—de su padre, usufructuario éste con facultad para vender, que le fué concedida por su difunta esposa, contra un hermano del comprador y demandante, que excepcionaba tener la posesión a título de heredero y como dueño, no en precario, como afirmaba aquél, del todo o, cuando menos, la cuarta parte de la casa, apoyado en la ley Falcidia, que prohíbe legar más de las tres cuartas partes de los bienes, y en varias disposiciones de Derecho catalán y sentencias del Tribunal Supremo; fundó el actor el recurso de casación, entre otros, en el siguiente motivo: Por infringir la Sala sentenciadora, por violación, interpretación errónea y aplicación indebida el artículo 1.564 de la ley Procesal, en el que se dispone que «serán parte legítima para promover el juicio de desahucio de la finca, a título de dueños», en relación con el artículo 41 de la ley Hipotecaria, que preceptúa: «quien tenga inscrito a su nombre el dominio de inmuebles, se presume que tiene la posesión de los mismos y, por tanto, goza de todos los derechos

a favor del propietario y del poseedor de buena fe», que también resulta infringido por violación e interpretación errónea al no darse al título de compra inscrito, base de la demanda, toda la fuerza y virtualidad jurídica que le compete para lanzar de la finca al que la posee.

La sentencia declara no haber lugar al recurso con estos fundamentos: Que según tiene declarado el Tribunal Supremo, el juicio de desahucio, por su naturaleza sumaria y excepcional, no permite discutir otras cuestiones que las taxativamente señaladas por la ley para ejercitar la acción que de las mismas se deriva, pero no las extrañas a los respectivos derechos del arrendador para desalojar de la finca al arrendatario y de éste a permanecer en ella, las cuales deben ventilarse en el correspondiente juicio declarativo. Que en juicio como el de desahucio no se puede discutir si un heredero posee o no la casa en precario; si el usufructuario y padre de aquél vendió realmente o no vendió la casa al otro hijo; si la venta fué o no cierta y perjudica a la legítima materna del demandado, o si tiene el contrato causa inmoral que lo invalide; y por ello se impone el desestimar los motivos en que se funda el recurso. Y que tampoco podía prosperar el recurso por olvido en que incurrió el recurrente al no expresar el párrafo del artículo 1.692 en que se halla comprendido, pues esta omisión es fundamental para la decisión de la controversia jurídica.

NOTA.—Prescindiendo de este olvido en que, según afirma la sentencia, incurrió el recurrente, y por lo mismo que en el juicio de desahucio no pueden discutirse otras cuestiones que las señaladas por la ley para ejercitar la acción correspondiente, se comprende que no se admitiera discusión sobre si el que habitaba la casa lo hacía o no a título de precarista, si el usufructuario pudo o no venderla, etc., etc.; pero es indudable, a nuestro juicio, que dada la presunción legal de propiedad y posesión que resultaba del Registro, conforme al precepto terminante del artículo 41 de la ley Hipotecaria—presunción que sólo puede destruir una prueba plena de la existencia, judicialmente declarada, de la realidad de un derecho contradictorio—, el fallo debió estimar el recurso, casando la sentencia y declarando haber lugar al desahucio intentado por quien a tenor del Registro era el verdadero y único dueño y poseedor de la finca de que se trataba. Al menos, este fué el criterio sus-

tentado por el mismo Tribunal Supremo en sus sentencias de 21 de marzo de 1916, 7 de diciembre de 1917 y 20 de enero de 1920.

Lo contrario equivale a infringir, por inaplicación, el artículo 41 de la ley Hipotecaria, claro en su letra y en su espíritu.

Sentencia de 6 de febrero de 1925 (*Gaceta* de 6 de noviembre del mismo año).

En recurso de casación contra auto confirmatorio de otro en primera instancia que declaró procedente la excepción dilatoria de litis pendencia, propuesta por los demandados en juicio declarativo de mayor cuantía, sobre reintegro de frutos producidos o debidos producir por varias fincas propiedad del demandante *e inscritas a su nombre en el Registro de la Propiedad*, pero sembradas, de noche y tumultuosamente, por los demandados, no obstante los requerimientos que se les hacían en contrario, quienes recogieron igualmente las cosechas por fuerza; declara, desestimando el recurso: Que limitándose la resolución recurrida a declarar procedente y estimar en consecuencia la excepción dilatoria de litis pendencia alegada por los demandados, no se impugna por el recurrente tal resolución en sentido de que por la misma resulten infringidas las disposiciones legales que regulan los requisitos necesarios para que pueda prosperar la excepción admitida, sino que funda el recurso en supuestas infracciones de los artículos 348, 353 y 354 del Código civil, en cuanto los mismos establecen el derecho del propietario de una casa a gozar y disponer de ella, a reivindicarla y a hacer suyos, por accesión, los frutos de la misma, y el artículo 1.068 del citado Cuerpo legal, según el cual, la partición, legalmente hecha, confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que le hayan sido adjudicados, relacionando los citados artículos con el 533, número 5.º de la ley Procesal, que establecen, como una de las excepciones dilatorias, la litis pendencia.

Que todos los derechos que los citados artículos confieren al propietario de una cosa se hallan, en el caso presente, condicionados y sujetos a una resolución que, en definitiva, ponga término al pleito sobre nulidad de las operaciones particionales en que fueron adquiridas al actor las fincas a que se refiere la demanda; y no con-

teniendo el auto recurrido pronunciamiento alguno relativo a aquellos derechos, no ha podido infringir las disposiciones legales que sirven de fundamento al recurso, que debe ser desestimado.

NOTA.—El actor citó, como fundamentos legales de su demanda, los artículos pertinentes de los títulos II y V del libro 2.º del Código civil, referentes a los derechos del dueño y del poseedor de buena fe—entre ellos, de acuerdo con lo pedido, el 362, relativo a la siembra de mala fe en terreno ajeno—, y además el artículo 41 de la ley Hipotecaria, que presume en favor de quien tenga inscrito a su nombre el dominio de inmuebles o derechos reales, la posesión de los mismos y el goce de todos aquellos derechos consignados en el libro 2.º del Código civil a favor del propietario y del poseedor de buena fe; posesión y derechos en los que será mantenido—dice el artículo—por los Tribunales.

Se trata, pues, de una presunción tan fuerte, que contra ella no puede ni invocarse ni admitirse, como lo hace el fallo que comentamos, la posibilidad—alegada por los demandados—de que se rescindiesen o anulasen—en otro pleito pendiente entre las partes—las operaciones particionales en que fueron adquiridas al actor las fincas de que se trataba.

Debe advertirse, sin embargo, que el actor no alegó en casación, como lo hizo ante el Tribunal de instancia, la infracción del artículo 41 de la ley Hipotecaria, y que si la reivindicación de frutos chocaba directamente contra la acción de nulidad de particiones, pendiente ante otro Tribunal, era natural que se uniesen las dos acciones petitorias sobre la misma cosa.

Sentencia de 11 de febrero de 1925 (*Gaceta* de 9 de noviembre del mismo año).

En pleito sobre nulidad de un juicio ejecutivo, en el que la recurrente—privada, sin ser oída, del condominio que como legítima tenía sobre una casa—alegaba la infracción de los artículos 341 y 349 del Código civil, del 1.442 de la ley de Enjuiciamiento civil, del principio de derecho de que nadie puede ser vencido en juicio sin ser oído, y del artículo 127 de la ley Hipotecaria; la sentencia,

basando y anulando la dictada por la Audiencia, declara, entre otros extremos: Que partiendo de la base ya establecida de que la recurrente continúa siendo copartícipe de la casa, de esta participación no puede ser privada sin llenar los requisitos de audiencia e intervención que la conceden los párrafos 4.º y 5.º del artículo 127 de la ley Hipotecaria, en perfecta concordancia con lo que el 349 del Código civil establece, por representar intereses dominicales distintos a los del ejecutado, los que a la misma pertenecen.

Sentencia de 28 de febrero de 1925 (*Gaceta* de 19 de noviembre del mismo año).

Declarada por la Audiencia territorial de Sevilla la caducidad y extinción de un censo consignativo, afectante a varias fincas (procedentes de la casa ducal de Osuna y enajenadas por las hijas y herederas de D. Luis Pidal), ya por virtud de la remisión, alegada por la demanda, como hecha por el comprador del censo que pesaba sobre dichas fincas en escritura o acta de liberación de censo de algunas de ellas a favor de uno de los obligados, determinante, por tratarse de obligación solidaria, de igual efecto en todos los demás deudores, ya por prescripción, puesto que el demandante había adquirido las fincas como libres de cargas, y ni él ni las vendedoras, ni tampoco D. Luis Pidal, habían satisfecho réditos algunos; el recurrente, censualista, entre otros motivos del recurso, alegaba en contra de tales remisión y prescripción: que resultaban infringidos los artículos 1.963 y 1.970 del Código civil, el primero por indebidamente aplicado, y por inaplicación, el segundo; que en los libros de contabilidad de la casa ducal de Alba, enajenante del censo, aparecían cobradas pensiones por censos de Osuna hasta 1902; que ni los vendedores de las fincas gravadas ni su causante hereditario, podían alegar ignorancia acerca de la existencia del censo que sobre aquéllas pesaba, puesto que en todas las transmisiones de su dominio resultaba mencionado, mención que después fué convertida en inscripción definitiva al adquirir el censo el recurrente, siendo de tener en cuenta además, que el artículo 29 de la ley Hipotecaria, infringido por la Audiencia, daba a la mención de ese derecho real en inscripciones o anotaciones preventivas eficacia

contra terceros, como corroboran la sentencia de 22 de marzo de 1889 y la resolución de la Dirección general de los Registros de 28 de junio de 1896 ; que en el caso actual, el demandante, propietario de las fincas gravadas, no tenía el carácter de tercero ; pero aun de tenerlo, como resultaba mencionada la carga en las inscripciones del dominio de sus causantes y suyo, no puede desconocer la eficacia jurídica de tal mención.

La sentencia, desestimando el recurso, declara prescrito el censo consignativo de que se trataba, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1.963 y 1.970 del Código civil, en atención a que resultaban transcurridos más de treinta años desde que se inscribió en el Registro la adjudicación de las fincas hasta la interposición de la demanda, puesto que la Sala, acertadamente, recoge el hecho que el actor afirma de que ni él ni sus causantes han hecho efectivo el censo a la casa de Alba, y que ni ésta ni el demandado les han reclamado su pago, sin que pueda contradecirlo el resultado que arroja el examen de los libros de contabilidad de la expresada casa ducal, en los que aparecen cobradas unas pensiones por censos de Osuna en los años 1901 y 1902, porque, aparte de que por la diferencia que se nota entre las cifras sentadas y las que debieran ser las de tales pensiones, puede nacer la sospecha de que no sean las mismas, y aunque tal diferencia pudiera explicarse por el abono de las contribuciones, de todas suertes no se expresa quiénes satisficieran las pensiones, por lo cual la Sala declara que no puede afirmarse, como modo de estimar interrumpida la prescripción, que dichos pagos se hubieran hecho por los dueños de las fincas, sino todo lo más que se cobraron, pudiendo haber sido los obligacionistas de Osuna y los múltiples poseedores de los predios censidos los que lo hicieran. Declara, por último, que, en realidad, entre lo establecido en el artículo 1.963 y el 1.970 del Código civil, no existe oposición, toda vez que en el primero se fija como tiempo para la prescripción el de treinta años, y en el segundo se determina desde cuándo debe contarse este tiempo, que es desde el último pago de la renta o del interés, y como quiera que no podían estimarse como tales pagos de las pensiones, por no saberse quiénes los hicieron ni aun si son las mismas pensiones del censo, referentes a las fincas de que se trata, las que aparecen en los libros aludidos, es visto que al aplicar al caso del pleito el Tribunal *a quo* el primero de di-

chos artículos y no invocar el segundo de ellos, no sólo no los ha infringido, sino que con acierto los interpreta.

NOTA.—Aparte de lo referente a la posibilidad de inscripción en el Registro, como libres de cargas, de las fincas de que se trataba, si como afirmaba el recurrente, censualista, el derecho de censo que sobre aquéllas pesaba venía siendo mencionado—y amparado, consiguientemente, por el precepto del artículo 29 de la ley Hipotecaria—en todas las inscripciones por las que se transmitió, sucesivamente su dominio; es siempre interesante y *actual*, por decirlo así, para la doctrina, la cuestión de si el pago realizado por quien no es el obligado, y con o sin su conocimiento, pero sin su protesta, desde luego, debe admitirse como tal pago por el acreedor—censualista, en el caso del pleito—y puede servir de base para interrumpir la prescripción extintiva o, negado por el censatario, para alegarla.

J. A. DE LA P.