

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

CIVIL

II.—PROPIEDAD.

SENTENCIA DE 18 DE MARZO DE 1960.—*La propiedad de casas por pisos es una propiedad «sui géneris»; con configuración especial.*

A la muerte del padre, la casa se dividió entre los hijos. A uno de ellos, el demandado, se le adjudicó el piso bajo y los sótanos. Los arrendó. El arrendatario efectuó obras, derribó tabiques y practicó instalaciones sin el permiso de los demás condueños, mayores partícipes en la propiedad del edificio.

Estos demandaron al dueño del citado piso bajo y sótanos y a su arrendatario, a que restituyeran los locales al ser y estado que tenían antes de las obras y así los conservasen, destinados a vivienda como antes estaban.

La demanda no prosperó en ninguna instancia y el recurso de casación fué desestimado.

El Tribunal Supremo sienta la siguiente interesante doctrina:

La propiedad de casas por pisos es una institución de carácter complejo cuyo género es el derecho de propiedad, pero dentro de él se una especie destacada de las demás tradicionales, y es vano buscarle, a toda costa, semejanza e identidades parciales para que sea subsumida y absorbida en otros tipos clásicos. No es una comunidad, en cuanto existen elementos privativos de los varios propietarios ni la servidumbre sirve para explicar la situación de todas las cosas comunes, sino determinadas relaciones que se dan únicamente entre los propietarios de dos o más pisos, pero que no afectan a todos ellos, como ha venido a reconocer nuestra Ley reformadora del artículo 396 del Código Civil, la doctrina científica, en su mayor parte, y asimismo la Jurisprudencia, que claramente ha declarado que se trata de una «forma de goce de la propiedad establecida por el uso y traída hace poco tiempo como institución jurídica singular e independiente», por lo cual, aunque pueden completarse sus normas acudiendo a reglas de otras instituciones, y especialmente de la comunidad, sólo será mientras no pugne con su especial naturaleza y finalidad

Por importante que sea el aspecto de la comunidad, son los derechos privativos sobre los pisos, cuya mayor o menor limitación no altera su esencia, la razón de ser de la institución, aquello que en primer término responde a su finalidad económica y social, el «prius» de ésta. apreciaciones que se aceptan por la sentencia de 9 de julio de 1951, al afirmar el carácter preponderante de la propiedad individual y el accesorio de la comunidad, declarando que es indiscutible que el destino propio y esencial de una casa es servir de vivienda o alojamiento para un negocio, y esto lo cumple cada piso o grupo de habitaciones que puede disfrutarse por separado con independencia de los demás del mismo inmueble, y por consiguiente son susceptibles de aprobación individual. Al dividirse y adjudicarse a distintas personas se facilita su aprovechamiento para el destino propio, sin que sea más que una cosa accesoría para ese uso independiente el que queden en común el disfrute y la propiedad de los elementos, como cimientos, patios y escaleras que son indispensables para la subsistencia de cada una de esas propiedades individuales y que por su naturaleza no pueden dividirse, pero que por su menor importancia económica, y sobre todo por su carácter accesorio o de medio para el fin esencial de que se disfruten las viviendas, no pueden privar a la propiedad de éstas de su carácter singular, individual y divisible.

Sólo son aplicables los preceptos de la comunidad ordinaria como supletorios, cuando no pugnen con el carácter anómalo de la comunidad que envuelve la propiedad horizontal, institución «sui generis», que existe «per se» y con configuración especial.

III.—OBLIGACIONES Y CONTRATOS.

SENTENCIA DE 10 DE MAYO DE 1960.—*Rescisión de compraventa en Cataluña por lesión enormísima.*

Es requisito esencial e inexcusable—afirma esta sentencia—para que prospere la acción rescisoria de una compraventa por haberse otorgado con lesión para el vendedor, que se justifique de manera cumplida y precisa la existencia del perjuicio en la cuantía necesaria para la procedencia de la rescisión, lo que, a su vez, requiere la determinación concreta e indudable del precio justo de la cosa enajenada en la fecha del contrato.

SENTENCIA DE 13 DE MAYO DE 1960.—*Arrendamiento urbano.—Adquisición por prescripción.*

Se pretendió, con base en la prescripción adquisitiva, defender supuestos derechos de arrendamiento urbano.

El Tribunal Supremo falla que por la prescripción adquisitiva o usucapión no pueden adquirirse más derechos que los reales, carácter que no tienen los emanados de un contrato de arrendamiento, pero no los puramente obligacionales o personales generados por éste, pues las obligaciones únicamente nacen de la Ley o de la voluntad privada, y nadie puede hacerse deudor ni acreedor por usucapión o prescripción adquisitiva, del mismo modo que las obligaciones no se extinguen, sino que se consolidan, cuando el acreedor no cesa de acreditar su derecho y el deudor no deja de reconocer su cualidad de tal con el acto del pago periódico de su deuda en la cantidad, tiempo y lugar pactados.

SENTENCIA DE 14 DE MAYO DE 1960.—*No hay novación de contrato de compraventa por el hecho de que, a efectos fiscales, en la escritura pública se consigne un precio menor al pactado realmente.*

Son antecedentes de este caso:

1.º Que por documento privado, los recurridos vendieron al recurrente una finca llamada «Torres de la Nava», por precio de 175.00 pesetas

2.º. Que a continuación, en el mismo documento, los recurridos vendieron también al recurrente dos fincas contiguas por precio de 75.000 pesetas.

3.º Que seguidamente fijaron la forma de pago, consistente en 5 000 pesetas entregadas como señal o anticipo; 125.000 pesetas a pagar al firmarse la escritura, y no fijándose fecha para el pago de las 125.000 pesetas restantes.

4.º Que por razones que no hacen al caso, de desistió de la compraventa de las dos citadas fincas, cuyo precio se había fijado en 75.000 pesetas, y se limitó la operación a la finca de Torres de la Nava, convenida en precio de 175.000 pesetas.

5.º Que para el pago de dicha suma, el recurrente cedió al recurrido, en 1 de marzo de 1950, un crédito de 125.000 pesetas que tenía contra don Fidel, por el importe de la expresada cantidad; y

6.º Que muy pocos días después, el 10 de marzo de 1950, se otorgó la escritura de venta de «Torres de la Nava», en la cual, y en beneficio del comprador, se hizo figurar un precio distinto del convenido en el documento privado, apareciendo como recibidas las 50.000 pesetas que como tal precio se figuraron, en lugar de las 175.000 pesetas pactadas en dicho documento privado, reconocido como auténtico por ambas partes y cuyo precio se mantuvo en el documento de cesión de crédito, nueve días antes otorgado y que es el verdadero, precio de la compraventa en cuestión.

El comprador pretendió se declarara que en la escritura pública, en la cual se consignó precio inferior al verdadero, se había operado una novación de contrato, por lo que al tan repetido precio se refiere.

El Tribunal Supremo rechaza el recurso y tal pretensión, y razona así: En modo alguno pueda acogerse la novación, pues la compraventa de la finca «Torres de la Nava» es obligación absolutamente distinta e independiente de la de las otras dos fincas, de la que luego se desistió, manteniéndose sólo la de aquella, que fué la primeramente concertada, con precio singular y expresamente pactado, siendo objeto de primitivo contrato, al que luego, como continuación, se agregó el relativo a las otras dos fincas. Eliminado el referente a éstas, en cambio se mantuvo en todas sus partes, el atinente a «Torres de la Nava», evidenciándolo así el que en primero de marzo de 1950 se firmaba el documento de cesión de crédito, aludiendo al tan referido precio. No hay constancia de que los términos de tal compraventa se modificaran en ningún sentido por las partes contratantes con posterioridad a la fecha del documento de cesión de crédito; no obstante, en la escritura de 10 de marzo de 1950, en lugar de las 175.000 pesetas pactadas como precio, se hace figurar el de 50.000: reducción incomprensible que rebaja en más de dos terceras partes el precio con-

venido, sin razón que justifique tan enorme merma en tan breve plazo de nueve días. Es precisamente el importe de la diferencia de precio, las 125.000 pesetas a que asciende el crédito cedido por el recurrente al recurrido, nueve días antes de la fecha de la escritura, en pago de parte del precio de la pactada compraventa. Ello da la clave de esa figura de variación de precio, aparentada en beneficio del recurrente comprador a efectos de disminuir el pago de impuestos a su cargo; pero no en plan de novación, como pretende éste, por una efectiva y convenida modificación del precio pactado, el cual sigue siendo el mismo consignado en el documento privado de junio de 1949, ratificado por el de cesión de crédito de 1.º de marzo de 1950. La disminución en el precio tan aludido se hizo meramente a efectos fiscales y en beneficio precisamente del que recurrió.

Si bien es cierto que los documentos públicos hacen prueba contra los contratantes en cuanto a las declaraciones en ellos hechas y en la escritura de 1.º de marzo de 1950, se consignan manifestaciones que contradicen y desvirtúan las hechas en el documento privado, no es menos cierto que la Jurisprudencia tiene reiteradamente establecido que tales manifestaciones de los interesados carecen de fe pública en cuanto a su veracidad, pudiendo ser desvirtuadas por los demás medios probatorios, siendo éste el caso que aquí se contempla en que los demás elementos de prueba aducidos por el recurrido patentizan la verdad sobre el particular, conforme el Juzgado y la Sala tienen unánimemente proclamado.

No descubrimos ningún Mediterráneo si decimos que el caso que ha estudiado el Tribunal Supremo es frequentísimo en la práctica: la constancia en escritura pública de un precio inferior al realmente pactado.

¿Solución? ¿Mantener el de la escritura pública sobre la base de una novación a última hora convenida? ¿Sostener y mantener el precio real, averiguado y deducido del conjunto de la prueba?

La respuesta tenía que inclinarse en favor del precio real. El demandante, luego recurrente, que alegaba novación, vió desestimada su acción en ambas instancias y fué en ambos condenado en costas.

SENTENCIA DE 14 DE MAYO DE 1960.—*Daños y perjuicios nacidos de culpa contractual*

La Sociedad demandante, propietaria del barco «Maria Victoria», pactó con la Sociedad demandada la reparación de él, verbalmente.

Cumpliendo lo acostumbrado en los contratos de este género, de anticipar cantidades no superiores al importe ya realizado, fueron satisfechas, en diversas ocasiones, hasta un total de 9 725.000 pesetas. En julio de 1952 se negó la actora a la pretensión de la parte contraria de que le fuesen abonadas dos facturas importantes. 2.500.000 y 2 000.000 de pesetas, en razón a sobrepasar con exceso, incluso la primera, el valor de lo hasta entonces ejecutado. Por esta negativa, la entidad demandada advirtió a la Sociedad demandante de que paralizaría la obra, advertencia conminatoria que por decisión unilateral llevó a efecto en 18 de septiembre de 1952. No se reanudó la reparación hasta el 4 de noviembre siguiente, en acatamiento a lo ordenado por la Subsecretaría de la Marina Mercante. Durante los cuarenta y cinco días anteriores a la definitiva entrega de la nave, la Sociedad armadora hubiera podido cumplir los contratos de transporte ofrecidos en firme, cuyos correspondientes fletes le hu-

biesen proporcionado ganancias superiores a la cantidad que en el proceso se reclama.

El T. S. confirma la sentencia de la Audiencia que condenó a la demandada a pagar a la actora la cantidad de 850.576,95 pesetas reclamadas en la demanda, rebajada en la cifra que en ejecución de sentencia se determine importan los derechos que habría tenido que abonar la demandante por el paso por dos veces de su buque por el canal de Panamá.

Argumenta el Tribunal Supremo que la arbitraria suspensión de la obra constituye una voluntaria infracción de lo convenido, con cuyas consecuencias ha de pechar la recurrente por lo dispuesto en el artículo 1.101 del Código Civil, que sujeta a la indemnización de los daños y perjuicios causados a los que como en el caso acontece, contravienen el tenor de las obligaciones.

PROCESAL

I.—PARTE GENERAL.

SENTENCIA DE 17 DE JULIO DE 1960.—*Naturaleza jurídica del procedimiento regulado en el artículo 41 de la Ley Hipotecaria. La presunción del Catálogo de Montes no puede hacerse prevalecer sobre el Registro de la Propiedad.*

Se siguió un proceso del artículo 41 de la Ley Hipotecaria que triunfó y que se refería a parcelas radicantes a un monte incluido en el Catálogo.

El abogado del Estado demandó pidiendo la nulidad de dicho procedimiento y fallos recaídos, por no haber sido en él parte el Estado.

En ambas instancias se desestimó la demanda. Se interpuso recurso de casación en el que se alegó la infracción del artículo 70 del Reglamento Orgánico de la Dirección de lo Contencioso y el artículo 4.º del Código Civil, recurso que también fué desestimado.

Es conveniente recordar que dicho artículo 70 dice: «En las cuestiones que surjan sobre posesión de montes públicos catalogados, los Abogados del Estado cuidarán del exacto cumplimiento de las disposiciones vigentes... En los juicios que promuevan los particulares sobre declaración de propiedad de terrenos que formen parte de un monte catalogado como de utilidad pública será parte el Estado como demandado. No se procederá judicial ni administrativamente al cumplimiento de las sentencias recaídas en dichos juicios, ni podrá modificarse por sus declaraciones la posesión de un monte catalogado, si no fué emplazada en tiempo y forma la Abogacía del Estado».

Con motivo de este recurso de casación, el T. S. razona así:

El procedimiento del artículo 41 de la Ley Hipotecaria no constituye ningún juicio posesorio o interdictal, sino que es un juicio petitorio o de propiedad, si bien en fase de ejecución, pues el actor, al utilizar dicho procedimiento, no lo hace a base de invocar el simple carácter de poseedor que ha sido despojado o perturbado en su posesión, sino que se produce en su condición de titular registral del dominio o Derecho real al que se le impide o perturba en la posesión de ellos derivada, o sea que actúa como propietario inscrito que hace valer su «jus possidendi» para el logro de la plena efectividad de su derecho, que por estar inscrito se presume que existe y le pertenece.

Que así lo vienen a reconocer cinco Decretos de competencia de la Presi-

dencia del Gobierno de 3 de noviembre de 1949, y otro de 1 de febrero de 1950, en los cuales la pugna suscitada entre la Administración y los Tribunales acerca de montes, que en el Registro figuran inscritos como de propiedad privada, y en cambio en el Catálogo de montes de utilidad pública aparecen catalogados como pertenecientes a un ente público, la resuelven o deciden a favor del Juzgado, fundándose en que la inclusión de un monte en el Catálogo acredita la posesión a favor del ente público a cuyo nombre figura catalogado, pero no prejuzga ninguna cuestión de propiedad. De suerte que el Real decreto de 1 de febrero de 1901 impide cualquier reclamación judicial sobre la posesión de un monte catalogado, pero no el juicio competente de propiedad, y como el procedimiento del art. 41 de la L. H. no es meramente un procedimiento para reclamar la posesión, sino que reúne las circunstancias de un «juicio competente de propiedad», pues en él caben todas las acciones reales procedentes de los derechos inscritos, comprendiéndose en él finalidades no meramente posesorias, como una acción reivindicatoria, una acción confesoria, una acción negatoria, de ahí que compete al juez conocer del procedimiento del artículo 41 respecto de montes en aquella situación. Esto no cambia la esencia en el régimen de competencia entre la Administración y los Tribunales, pues la constante prohibición de interdictos sobre montes catalogados suponía el predominio del contenido del Catálogo sobre el estado de hecho base del interdicto, mientras la presente pugna o conflicto surge no entre un Catálogo oficial y un simple hecho, sino entre los Registros oficiales, y la *presunción del Catálogo de montes, que prevalece al enfrentarse con un hecho posesorio, no puede hacerse prevalecer sobre el Registro de la Propiedad*, tan reforzado además en los artículos 1.º y 38 de la vigente Ley Hipotecaria, interrumpiendo un procedimiento normal de actuación de pretensiones fundadas en un derecho registral, pues para ello hubiera sido necesario una excepción del legislador, la cual no existe.

El procedimiento del artículo 41 de la Ley Hipotecaria es un proceso de ejecución—en sentido estricto de ejecución de sentencia—, aunque no de carácter puro, ya que en él cabe intercalar o insertar, a iniciativa de la parte demandada, una fase de cognición, si bien en ámbito limitado y substanciación sumaria, que no desvanece su finalidad ejecutiva, puesto que si se atiende a su designio y se examinan a fondo las particularidades de su substanciación, hay que concluir que en dicho procedimiento prevalece la tónica de los procesos de ejecución, de modo que la incidencia que dentro del mismo puede originar dicha oposición posible, introduce en él una alación cognitoria que simplemente lo convierte en un proceso no puro de ejecución.

Recuerda la sentencia que estudiamos que el fallo del procedimiento del artículo 41 no produce excepción de cosa juzgada y queda a salvo el derecho de las partes para promover el juicio declarativo sobre la misma cuestión. Por ello, expone que resulta anómalo e inadmisiblemente procesalmente que se solicite en la demanda inicial del pleito la nulidad de un juicio en que el Estado no fué parte, y el que puede hacer uso de las acciones que le competan en el juicio adecuado y sobre las mismas fincas objeto del tan repetido procedimiento hipotecario.

Lo más interesante de esta sentencia, a nuestro entender, es la calificación que hace del procedimiento del art. 41, coincidente en el fondo con la doctrina hipotecaria.

Se ha calificado dicho proceso de «procedimiento general de ejecución de

acciones reales dimanantes de la inscripción» (La Rica), y los estudiosos han matizado y discutido sobre su naturaleza jurídica.

Las dos opiniones tipo (resume Lacruz) sobre la naturaleza de este procedimiento se hallan representadas por los profesores Herce Quemada y Guasp.

Para aquél, se trata en todo caso, haya o no contradicción por parte del demandado, de un proceso declarativo (es decir, no ejecutivo) especial (por oposición a ordinario) y sumario, por cuanto reúne las características de la sumariidad en el Derecho Procesal Civil: limitación de la la «cognition» del juez, limitación de los medios de ataque y defensa de las partes, y, consiguientemente, limitación de los efectos de cosa juzgada, material de la resolución que le pone fin. Cuando—dice Herce—no existe contradicción, el escrito inicial del procedimiento, acompañado del título de adquisición inscrito en el Registro y del certificado del mismo, expresivo de la vigencia del asiento, no provoca sino más la ejecución contra el presunto perturbador, sino que es la falta de oposición del demandado la que determina la resolución judicial, que es precisamente el título puro de ejecución, y cuando se formula contradicción, se abre una fase de conocimiento sumario, siendo la resolución judicial que pone fin a la misma el título que sirve de base a la ejecución procesal. Dentro del proceso declarativo caracteriza Herce a éste como proceso monitorio documental, ya que en él los hechos constitutivos del derecho del actor tienen que ser probados documentalmente, y la oposición del demandado no produce la extinción del procedimiento especial, sino que se abre con ella una fase contradictoria de conocimiento sumario, el título ejecutivo puede lograrse aunque exista oposición del demandado.

Por su parte (seguimos copiando a Lacruz), Guasp entiende que en este proceso no se puede ver una figura de proceso de cognición, ni en la modalidad provocatoria ni en la modalidad monitoria, desde el momento en que la finalidad última de todas las actuaciones no radica en la emisión de una declaración, sino en la realización de una conducta física por parte del juez. Por consiguiente, es un proceso de ejecución; bien entendido que esto no puede suponer acercarlo a la figura del juicio ejecutivo, antes al contrario, ya que el llamado juicio ejecutivo, en el Derecho positivo español, no es una manifestación del proceso de ejecución, sino un proceso de cognición sumario por razones de calidad.

Sanz ha escrito que la Ley Hipotecaria ha tratado de configurar el nuevo procedimiento como un proceso de ejecución. Que el proyecto de texto refundido elaborado por la Comisión lo llamaba procedimiento de ejecución, pero el Consejo de Estado, en su informe, propuso la supresión de toda calificación, y de aquí que la Ley de 1946 se haya abstenido de prejuzgar en forma alguna su naturaleza. Concluye que no es posible asimilar el procedimiento que estudiamos a ninguno de los modelos procesales clásicos y que es preciso reconocer que se trata de un procedimiento especial. Recoge las palabras de Plaza de que es un proceso montado a dos vertientes, que no es de cognición pura ni de pura ejecución, y recuerda también la opinión de Valle Fuentes, que lo ha calificado de procedimiento híbrido o mixto.

Es posible que se siga discutiendo, como ya expuso Roca, acerca de la verdadera naturaleza procesal del tan aludido procedimiento, más ya tenemos esta declaración de nuestro Supremo Tribunal, que, siguiendo la doctrina hipotecaria como se ha visto y la opinión del propio Roca, afirma que se trata de un proceso no puro de ejecución.

Por nuestra parte, nos queda sólo añadir que hemos ejercitado el tan aludido procedimiento en un caso comprensivo, en el fondo, de una acción negato-

ria de servidumbre. No hubo oposición, y el procedimiento triunfó. El caso era que ciertos propietarios de fincas colindantes con una huerta, o próximas a ella, alegando supuestos y antiguos derechos, se aprovechaban del agua que manaba en dicha huerta y ocasionaban al propietario de la misma, con ello, los perjuicios y molestias que es de suponer.

Instado contra todos ellos el tan aludido proceso articulado por la Ley Hipotecaria, no hubo oposición. El Juzgado accedió a lo solicitado y terminaron las perturbaciones.

SENTENCIA DE 12 DE MAYO DE 1960.—*Recurso contencioso-administrativo.*—*Las Corporaciones locales no pueden revocar sus propios actos cuando hayan reconocido derechos subjetivos, salvo la previa declaración de lesividad en la forma marcada por la Ley.*

Aunque esta Sección está dedicada a la Jurisprudencia Civil, hacemos esta breve excepción para dar cuenta de dicha sentencia, que ha confirmado lo dispuesto en el artículo 369 de la Ley de Régimen Local en asunto instado por un distinguido Registrador y defendido en el Tribunal Supremo por otro ilustre compañero (1).

BARTOLOMÉ MENCHÉN

Registrador de la Propiedad,
Abogado de los Ilustres Colegios
de Jaén y Ciudad Real.

(1) Los señores Alonso Llorente y González Pérez, respectivamente