

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

C I V I L

III.—Obligaciones y contratos

SENTENCIA DE 24 DE ABRIL DE 1956.—*Daños y perjuicios. Es necesario invocarlos y probarlos. Los intereses legales sólo pueden ser impuestos sobre cantidades líquidas o liquidables fácilmente.*

Para poder dar una sentencia de condena de daños y perjuicios es indispensable invocarlos y probarlos, no bastando el simple incumplimiento de un contrato, ni tampoco dejarse para ejecución de sentencia su justificación, pues para ese trámite sólo puede dejarse la determinación de la cuantía sobre la base que debe fijar la sentencia conforme a lo alegado y probado, así como es doctrina constante que los intereses legales que puedan ser debidos por incumplimiento, mora u otras causas de responsabilidad, sólo pueden ser impuestas cuando se refieran a cantidades líquidas o liquidables con una simple operación aritmética.

SENTENCIA DE 26 DE JUNIO DE 1956.—*Cualidad de rústica o urbana a efecto de retracto: El factor de hecho predominante será el decisivo.*

Ante el ejercicio de la acción de retracto legal de finca rústica, por razón de colindantes, la Sala sentenciadora estimó probado, que tanto en la finca del retrayente como en la que se pretendía retraer, concurren múltiples elementos de hecho entrelazados que conducen: unos, a la apreciación jurídica de que ambos predios son rústicos, por ser designados así en los títulos de adquisición y en el Registro fiscal de la riqueza rústica, como también por su destino a cultivo agrícola, y otros, en cambio, son expresivos de que los dos predios merecen la calificación de urbanos por estar enclavados dentro del núcleo urbano de Puebla Nueva, lindantes con la calle de La Java en su final, toda ella edificada, a excepción únicamente de los dos predios en litigio, por lo que el juzgador de instancia los asignó la calificación de urbanos, con la consiguiente desestimación de la demanda de retracto, ya que en la complejidad de elementos de juicio con-

corrientes predomina el de la situación en la calle de un pueblo, y para estos supuestos de hecho tiene declarado la jurisprudencia, inspirándose en el criterio que a efectos de arrendamiento se señala en el art. 2.º de la Ley de 15 de marzo de 1935, que el factor de hecho predominante será el decisivo en punto a discriminar la condición jurídica de los predios, como rústicos o urbanos.

Esta tesis de la Sentencia recurrida es objeto de impugnación en el primer motivo del recurso, por error de hecho y de derecho que se dice padecido en la instancia al apreciar las pruebas practicadas, y al efecto se aducen actos y documentos referentes al concepto de predios rústicos que a los en litigio se atribuyen en los títulos de adquisición, y en el Registro fiscal de la riqueza rústica, en concordancia con manifestaciones que se atribuyen al demandado y al contenido del acta notarial de 29 de noviembre de 1949 y de la diligencia de reconocimiento judicial; pero a esta argumentación del primer motivo del recurso, hay que oponer para desestimarlos: Primero, que el Tribunal «a quo», lejos de desconocer la calificación dada a los predios en los títulos de adquisición y en el Registro fiscal, la reconocía paladinamente, como tampoco desconoció el hecho de estar destinadas las fincas a cultivo agrícola, aludido en manifestaciones del demandado en el acta notarial y en la diligencia de reconocimiento por el Juzgado, ciertamente no reproducidos con exactitud integral por el recurrente, y así resulta que en el aspecto de facto la impugnación de la Sentencia recurrida por el caude del número 7.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil es totalmente estéril, y segundo, que además sería improcedente, porque los actos y documentos que el recurso invoca, en nada contradice el hecho de que las fincas radican en una de las calles de Puebla Nueva, que es el que sirve de base principal al fallo recurrido, y por ello ha de quedar firme.

La Sala sentenciadora apreció que la finca objeto de retracto ya se está transformando en urbana y parte de la del retrayente, vendida a terceros, está sometida a obras «para su distribución como edificado», por todo lo que es visto que la Sala sentenciadora procedió correctamente al estimar que en el caso contemplado en autos, es elemento de mayor relieve el urbano, y en consecuencia, aplicó con acierto la norma jurídica jurisprudencial antes aludida, para desestimar el retracto de colindantes que se ejercitó con base en el supuesto equivocado de rusticidad de las fincas en litigio, aun prescindiendo de otros datos sobre su valoración en venta, superior al doble de los corrientes en los de su clase de secano en la mayoría de los pueblos de Castilla, y prescindiendo también de que el retrayente no se propone evitar el minifundio, sino adquirir un predio para edificar o revender con ánimo de lucro, según lo aprecia el juzgador de instancia por vía de razonable presunción, no desvirtuada con este recurso.

SENTENCIA DE 26 DE JUNIO DE 1956.—*Venta a cuerpo cierto.*

La venta a cuerpo cierto indudablemente se verifica cuando en el contrato no sólo no es precisado el precio singular por unidad de medida,

sino que tampoco son indicadas las dimensiones globales del inmueble, pero que también se verifica cuando aun no habiendo sido indicado un precio singular por unidad de medida, sin embargo, es especificada la dimensión total del inmueble, en cuyo último caso, entre los dos índices en contraste, constituido uno por la falta de un precio singular por unidad de medida y el otro por la concreción de las dimensiones globales del inmueble, la Ley da prevalencia al primero, y presume que aquella individualización no había tenido para las partes valor esencial, que sólo constituía una superabundancia, y no significa que las partes hayan convenido aquel precio global, sólo en cuanto al inmueble tuviese efectivamente aquellas dimensiones totales, siendo de estimar que ésta es una presunción absoluta, contra la cual ni el comprador ni el vendedor pueden articular prueba contraria.

Por tanto, ni el comprador ni el vendedor pueden pretender una disminución o respectivamente un suplemento de precio, cuando las dimensiones globales efectivas del inmueble resulten después menores o mayores de las indicadas en el contrato, aunque aduzcan que sólo en tanto han convenido aquel precio en cuanto creían que las dimensiones de la cosa fueran las precisadas en el contrato.

BARTOLOME MENCHEN

Registrador de la Propiedad.