

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

CIVIL

II. Propiedad.

SENTENCIA DE 1 DE MARZO DE 1954.—*Acción reivindicatoria. El título escrito de dominio no es indispensable.*

Ejercitada una acción reivindicatoria, no se infringen en la sentencia recurrida los artículos 348 y 349 del Código civil por no haber presentado las demandantes título escrito del dominio de los causantes de las herencias para las que reivindicán y por no haber identificado suficientemente las fincas, concretando las que pertenecían a cada uno de los abuelos, y no se aprecian tales infracciones porque el título escrito no es indispensable presentarlo cuando el derecho de propiedad ha resultado acreditado por los diferentes medios de prueba que la Ley concede y estimando el Tribunal sentenciador, en uso de sus privativas facultades en orden a la apreciación de las pruebas, que el conjunto de las aportadas a los autos demuestra que la propiedad de las fincas objeto de reivindicación pertenece a las herencias indivisas de los abuelos de las actoras por haberlas poseído éstos hasta el año 1894, y luego algunos de los herederos, en proindivisión y a nombre de la comunidad hereditaria, esta accesión de posesiones releva de la necesidad de aportar el título constitutivo del dominio de los anteriores poseedores; y por lo que se refiere a la identificación, ha de estarse a lo apreciado por el Tribunal de Instancia, que estima ser las fincas relacionadas en la demanda las mismas que la demanda posee en la actualidad por derivación de los repetidos causantes y de consuno con los demás herederos de éstos.

SENTENCIA DE 27 DE FEBRERO DE 1954.—*Retracto de colindantes. Deben ser demandados el primero y sucesivos adquirentes. Título de propiedad del retrayente. Adquirente posterior por permuta. El plazo se cuenta a partir de la inscripción.*

Son de esta Sentencia las siguientes afirmaciones:

A) Siendo una acción real la de retracto, la declaración principal objeto de esta acción sobre la entrega de la finca y otorgamiento de la escritura debe hacerse contra el demandado, que está en posesión de ella, y únicamente contra éste, pero sentado por la Jurisprudencia en Sentencia de 11 de febrero de 1905, 13 de marzo de 1912, 2 de febrero de 1949 y 28 de abril de 1953, que el medio de que pueda prosperar la acción en los casos que haya varias transmisiones es que se dirija contra el primero y los sucesivos

adquirentes, es indudable que tiene que dictarse un pronunciamiento sobre esos demandados que fueron adquirentes anteriores, y esa declaración no puede ser otra cosa que la que hace la Sala sentenciadora de que reconozcan que ha lugar al retracto, ya que no es admisible que se admita su presencia en el litigio como demandados y no se dicte resolución sobre ellos o tengan que ser necesariamente absueltos, pues para esto último no se requería que se les demandara.

B) En juicios de este género puede acreditarse el dominio de la finca colindante por cualquiera de los medios legales, como sostiene la Sentencia de 8 de marzo de 1901, y al presentar la demanda sólo se exige que se acompañe alguna justificación del título de propiedad, aunque no sea cumplida, pero sí suficiente a juicio del Tribunal de Instancia, según la Sentencia de 13 de julio de 1945.

C) No es obstáculo en este caso de retracto el que la segunda transmisión de la finca sea por permuta, porque aparte del valor jurídico que pueda concederse al hecho muy significado de que se otorgaran en la misma fecha la escritura de la primera transmisión por venta y de la segunda por permuta, es evidente, como dice el considerando cuarto de la sentencia recurrida, la íntima relación entre los dos contratos y que al segundo adquirente, por traer causa del primero, han de alcanzarlo igual que a éste las consecuencias de la resolución de un primer contrato que estaba todavía afecto al derecho de retracto cuando se celebró el segundo, consecuencias que dimanar y participan de la naturaleza de un hecho real como es el de retracto, que sigue a la cosa sin que sea argumento en contra de esta doctrina el que presenta el recurrente de que se le obligue a recibir un precio que no estipuló y que se le imponga una mutación en la causa contractual, porque eso dependerá de que oportunamente se hagan valer entre los sucesivos adquirentes los derechos que recíprocamente les asistan y que no hay que mencionar en este recurso sobre retracto.

D) No está dirigida fuera de plazo la demanda contra el segundo adquirente porque se hiciera después de nueve días de la presentación en el Registro de la Propiedad de su título de adquisición; ya la Sentencia de 11 de junio de 1902 declara que no es el momento de la presentación del título en el Registro desde el que debe empezar a contarse el plazo para ejercitar la acción de retracto, sino el de la inscripción, y no podía ser de otra manera, en términos generales, porque el asiento de presentación no produce efectos si no va relacionado con la inscripción, y concretamente en cuanto al retracto, porque ese plazo no empieza a contarse desde que el retrayente tiene una simple, vaga o indeterminada noticia de la transmisión, sino desde que conoce ésta con todos los detalles suficientes para que pueda apreciar si le conviene subrogarse en todas las obligaciones que por ese contrato contrae el adquirente demandado, según las Sentencias de 6 de marzo de 1942 y 28 de junio de 1949, y esas condiciones del contrato no tienen la realidad registral más que por la inscripción del título y no en el asiento de presentación.

Es de destacar la Sentencia que acabamos de resumir por resolver varios problemas de importancia práctica relativos al retracto de colindantes o asurcamos, novedad, como es sabido, del Código civil, problemas también de interés para todos los retractos legales, aunque la doctrina esté ya contenida en anteriores sentencias, interesan su recordación y los matices del caso discutido.

Se examina en el primer considerando la cuestión de la legitimación pasiva. Es frecuente que el adquirente de una finca sujeta a retracto legal la transmita, y el segundo adquirente haga lo mismo, y así pueden surgir dos, tres o más sucesivos dueños, todo ello dentro del plazo retractual, enajenaciones unas veces auténticas y verdaderas y otras más o menos simuladas, recomendadas tal vez por aficionados al consejo jurídico, descubridores de supuestas fórmulas salvadoras del retracto. ¿A quién demandar? ¿Quién es el legitimado pasivamente? Ya dice De la Plaza refiriéndose al retracto de comunceros que el problema de la legitimación pasiva ofrece interés cuando la finca ha pasado a poder de terceros adquirentes, y resume la Jurisprudencia diciendo que la demanda ha de dirigirse contra todos los que adquirieron la finca.

El retrayente no puede ver burlado su derecho porque existan adquirentes por él desconocidos; la Sentencia de 7 de mayo de 1926 (p. 982 del apéndice de Alcubilla de 1928) sostiene a este respecto que el demandante tiene la obligación de dirigir la demanda no sólo contra el primer comprador, sino también contra los posteriores, si los hubiere, siempre que se les haya manifestado la existencia de las nuevas enajenaciones en el acto conciliatorio o antes de interponer su demanda; pero si desconocía por completo la realización de las mismas, cumple su obligación procesal entablando su acción contra el primer comprador de la finca, ya que en otro caso las normas del derecho de retracto serían preceptos muertos, porque con transmisiones periódicas y bien estudiadas no se terminaría el juicio ni se definiría el derecho, con perjuicio para los retrayentes, con falta de respeto para lo legislado, y lo que es peor, con desprestigio de los Tribunales.

La Sentencia que comentamos perfila y aclara bien la cuestión: la acción de retracto es real; debe dirigirse, viene a decir, contra el último adquirente, contra el que esté en posesión de la finca que se intenta retraer. Ahora bien: debe demandarse también a los anteriores dueños, hasta llegar a la enajenación primera, causante del retracto, y respecto de todos, se debe declarar en la Sentencia que ha lugar al retracto, y el último, el poseedor, será además condenado a entregar la finca y a otorgar la escritura de reventa.

Una de las circunstancias que legitiman al actor, al retrayente, en el de colindantes, es el ser dueño de la finca asurcamo. ¿Qué título ha de presentar? ¿Una documentación perfecta, completa? Basta con que al presentar la demanda acompañe alguna justificación del título de propiedad, suficiente a juicio del Tribunal de Instancia, y que en el período correspondiente se demuestre esa propiedad por cualquiera de los medios legales. consecuencia lógica de las normas que rigen el retracto. El Juez, al fallar, ha

de estar convencido de que el retrayente es propietario de la finca colindante, y a esa convicción puede llegar por la valoración normal de las pruebas practicadas, que pueden ser cualquiera de las admitidas por el Código y por la Ley procesal.

En el caso que estudiamos, entre las transmisiones posteriores realizadas, había una permuta. Ello no impide el retracto. Este nace del primer contrato, y los sucesivos están afectados por él. Como institución de naturaleza real sigue a la cosa como la sombra al cuerpo; como institución que nace de la ley, en sí misma lleva la publicidad.

Concluye la Sentencia reiterando la doctrina de que a estos efectos el plazo se cuenta desde la fecha del asiento de inscripción en el Registro, no desde la fecha del asiento de presentación; es decir, no rige aquí el artículo 24 de la Ley Hipotecaria, y ello porque así lo exige la misma razón de ser o finalidad del plazo para retraer.

Sin necesidad de la escuela de Tübinga ni de crear toda una teoría o dogmática de los intereses protegibles, nuestro Tribunal Supremo se aparta del «frío rigor lógico» lo necesario para acomodar la norma a las necesidades de la vida jurídica.

SENTENCIA DE 1 DE MARZO DE 1954.—*Retracto. Gastos no reembolsables.*

No puede comprenderse en el artículo 1.518 del Código civil la minuta de un letrado a quien consultaron los recurrentes sin precisión y voluntariamente y la comisión al corredor que se dice medió en la venta, cuya intervención tampoco fué precisa para ello, pues sólo son reintegrables al demandado los gastos propios y necesarios para la venta, que son los únicos que pueden reputarse legítimos, necesarios y útiles a los efectos del artículo 1.518 del Código civil.

III. Obligaciones y contratos.

SENTENCIA DE 13 DE FEBRERO DE 1954.—*Arrendamiento. Local destinado a cochera. La naturaleza de un contrato no depende de la calificación que le asignen las partes.*

A) Las disposiciones de la Ley especial de 31 de diciembre de 1946 regulan el arrendamiento de edificaciones, cuyo uso se cede para vivienda o para locales de negocio, quedando excluidos de dicha regulación y sujetos a la legislación común los contratos de fincas urbanas para destinarlos a fines distintos de los expresados.

B) El arrendamiento de una cochera o garaje, cuyo uso se cede tan sólo para que el arrendatario pueda guardar en el mismo sus propios vehículos, sin que conste que éstos constituyan elemento de una industria a que aquél se dedique, no tiene el concepto de local de negocio, conforme al artículo 1.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos, porque no se ejerce con la guarda de los vehículos propios una actividad industrial o mercantil, ni al destinar el local a la expresada finalidad se utiliza como depósito

o almacén para que pueda estimarse comprendido el contrato en el artículo 10 de la misma Ley.

C) Procede desestimar el motivo del recurso en el que se acusa violación del principio general de derecho de que nadie puede ir válidamente contra sus propios actos, infracción que se pretende deducir de que el propietario del edificio de que forma parte el local arrendado, antes de interponer la demanda de desahucio con arreglo a la legislación común, reconoció que dicho local se hallaba destinado a industria, y acudió al Gobierno Civil anunciando su propósito de demoler el inmueble, haciendo al arrendatario hoy recurrente, por medio de Notario, la notificación prevenida en el apartado b) del artículo 102 de la citada Ley como ocupante de un local de negocio cuyo arrendamiento sería respetado, pero tal manifestación del propietario no prejuzga ni presupone que el local ocupado sea de negocio, ya que la naturaleza de un contrato no depende de la calificación que le asignen las partes ni el acto de la notificación para preparar un expediente de derribo que no llegó a ejecutarse constituye una convención ni causa estado, definiendo inalterablemente la situación jurídica de su autor, privándole del ejercicio de los derechos que con independencia de dicho expediente le correspondan conforme a las Leyes.

IV. Sucesión «mortis causa».

SENTENCIA DE 8 DE MARZO DE 1954.—*Contador-partidor: facultades.*

En el testamento bajo el cual falleció doña María Honorina S. F. designó por sus herederos en usufructo vitalicio con revelación de fianza por mitad a su esposo, don José María G. G., y a la hermana de la testadora doña Carmen S. F. con facultad expresa para disponer o enajenar su parte en el usufructo de serles preciso para atender a sus necesidades sin exigencias de justificación alguna y con derecho de acrecer entre ambos.

La Sala sentenciadora interpreta la relacionada cláusula testamentaria en el sentido de ser voluntad de la testadora que, aun en el supuesto de que la sobrevivieran los dos herederos usufructuarios, tuviera lugar entre ellos el derecho de acrecer.

El Tribunal Supremo declara que el pronunciamiento de la sentencia recurrida que manda rectificar la partición efectuada por el comisario designado en su testamento por doña María Honorina S. F. en el sentido de que en el derecho de acrecer determinado a favor de uno de los herederos usufructuarios por fallecimiento del otro se incluya la facultad de enajenar para atender a sus necesidades, establecida por la testadora, no infringe los artículos 1.056 y 1.057 del Código civil, cuya violación se alega porque el contador sólo está autorizado para dividir los bienes de la herencia, pero no para alterar los derechos que se deriven del testamento, que es la Ley primordial en materia de sucesión testamentaria.

BARTOLOMÉ MENCHÉN
Registrador de la Propiedad