

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

CIVIL

SENTENCIA DE 20 DE OCTUBRE DE 1953.—*Obligaciones y contratos.—Arrendamiento urbano.—Oficina y no local de negocio.—Necesidad de la vivienda por proyectar contraer matrimonio.*

El local arrendado donde los empleados de la Compañía M. verifican los trabajos de extensión de recibos de los abonados al servicio de luz eléctrica, pasando éstos a recogerlos cuando no han sido abonados en el domicilio, por el citado lugar, para lo que dichas dependencias tienen la correspondiente ventanilla, es «oficina» (art. 10 L. A. U.), y no local de negocio (art. 1.º).

Cuando un propietario pide una vivienda para sí, alegando la causa primera de excepción a la prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento fijada por el artículo 76, e invoca el artículo 89, fundándose en ir a contraer matrimonio, no es necesario haberse celebrado antes del requerimiento que debe hacer el propietario, porque aun cuando el artículo 77 use en tiempo presente la palabra «contraer», refiriéndose al matrimonio, sería absurda la interpretación literal en este caso, pues la necesidad surge desde el momento de que el matrimonio vaya a contraerse, aunque no se haya verificado todavía, siendo más de tener en cuenta en este caso que el matrimonio se llevó a efecto antes de presentarse la demanda.

SENTENCIA DE 30 DE OCTUBRE DE 1953.—*Retracto de colindantes. Caducidad de la acción.*

El hecho de que la certificación del acto de conciliación se hubiere presentado transcurridos dos meses de tenerse en el Juzgado por interpuesta la demanda de retracto, no puede dar lugar a la caducidad de la acción ejercitada.

Es doctrina reiterada en numerosas Sentencias que el conocimiento por

el retrayente de que se ha realizado la venta de la finca de que se trata, para que pueda dar vida a la acción de retracto y contarse desde que lo supo el término señalado para ejercitarla, ha de ser de conocimiento completo de todas las condiciones y circunstancias en que se ha realizado la venta, para que de ese modo pueda, con suficientes elementos de juicio, decidir si le conviene o no ejercitar esa acción.

SENTENCIA DE 4 DE DICIEMBRE DE 1953.—*El contrato contenido en una carta sobre opción de compra de terreno, contiene las siguientes características: 1.ª El derecho concedido tenía señalado un plazo; 2.ª Se fijó un precio por pie cuadrado; 3.ª Este precio había de ser libre para el señor U., sin que fuera de su cuenta ninguna clase de gastos ni de comisión; 4.ª Facultaba al optante para traspasar la compra dentro del plazo señalado y al precio que estimara oportuno, quedando en beneficio del señor M. la diferencia entre el precio obtenido y el señalado en la opción, y, 5.ª No aparece que el beneficiario de la opción pagara prima o cantidad alguna al que la concedía.—Y del examen del referido documento, aceptado por ambas partes contendientes, aparece de modo claro y preciso que la calificación jurídica del vínculo contraído no puede ser otra que la del contrato denominado opción de compra, sin regular específicamente en el Código civil vigente, pero con sustantividad propia, a regirse por las disposiciones generales de las obligaciones y contratos contenidas en el libro 4.º, títulos 1.º y 2.º, del referido cuerpo legal, por ostentar una fisonomía sui generis de contrato preparatorio y consensual y en este caso especial, unilateral, al ser aceptado por el optante, quien no contraía obligación alguna ni abonó precio por el derecho adquirido.*

Una vez más la jurisprudencia reconoce el contrato de opción, huérfano de reglamentación legal, salvo la adjetiva del Reglamento Hipotecario, aunque muy estudiado por la doctrina, como es sabido.

Es contrato frecuente en el tráfico jurídico. En materia de minas, se suele conceder por los titulares de las mismas permisos para investigaciones y trabajos con opción de arrendamiento o de compra o de ambos derechos. Así, el que realiza las investigaciones invirtiendo en ellas capital y trabajo, tiene la garantía de que si tropieza con la fortuna, más o menos opulenta, no la habrá descubierto sólo para otro, sino que participará de ella por medio del arrendamiento o de la compra, cuyas condiciones quedaron fijadas al pactar la opción.

Está recogido por el Código de las Obligaciones y Contratos para la zona de influencia española en Marruecos, como cláusula del contrato de compraventa, siguiendo en esto, aunque no en toda su pureza, la corriente científica general que entiende que más que contrato independiente es una cláusula o pacto de un contrato principal o precontrato.

La Sentencia que nos ocupa recoge las características señaladas por la

doctrina e incluso alude a la división fundamental en opción directa (facultad de adquirir por sí y para sí) y opción mediatoria (facultad de adquirir para sí o de presentar un tercero que adquiera). Las Sentencias de 30 de septiembre de 1935, 23 de marzo de 1945, 10 de julio de 1946, 15 de enero y 25 de marzo de 1947, se refieren a las diferencias entre la promesa de compraventa y el contrato de opción. El artículo 14 del vigente Reglamento Hipotecario establece las circunstancias necesarias para que sea inscribible «el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible», innovación legislativa que vino a disipar dudas y vacilaciones, elogiable sobre todo desde un punto de vista práctico.

SENTENCIA DE 7 DE NOVIEMBRE DE 1953.—La cancelación de un asiento no extingue el derecho inter partes.—La cancelación de una inscripción de arrendamiento no extingue dicho arrendamiento por aplicación del artículo 97 de la Ley Hipotecaria vigente, pues por lo mismo que los asientos del Registro no son constitutivos de derechos, tampoco lo son extintivos de ello, y, además, la situación de la propiedad que refleja el Registro afecta a las relaciones con terceros, pero no a las que existan entre las partes contratantes y debido a esto no puede alcanzar en ningún sentido esa cancelación a la subsistencia o extinción de las relaciones directas entre los contratantes o sus causantes de índole civil.

Si es cierto que, a veces, la legislación hipotecaria, el Registro, se subestima, no lo es menos, que otras se supervalora. Algo de esto le sucedió al recurrente en el caso que examinamos. Se trataba de la vigencia, inter partes, de un arrendamiento y el recurrente mantenía su extinción basándose en estar cancelada la inscripción que existiera del mismo en el Registro de la Propiedad, e invocando el artículo 97 de la vigente Ley Hipotecaria.

El Tribunal Supremo centra y resuelve la cuestión con acierto en el fondo, un poco al modo clásico, diríamos, pero sin matizar, sin entrar en el detalle de los efectos de la cancelación.

El artículo 97 de la Ley Hipotecaria («Cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera») es producto de la última reforma legislativa, ha venido a perfeccionar, a aclarar los artículos 97 y 99 de la Ley de 1909, pero el fondo de su doctrina estaba también en estos últimos preceptos. Ya decía Morell, con su claridad habitual, que «los efectos de la cancelación como los de todos los asientos del Registro, sólo hacen relación a tercero. Para los interesados, para las partes entre sí, el derecho inscrito o anotado se extingue cuando deja de existir en realidad, aunque no se haga constar en el Registro. Y viceversa, aunque el asiento en que conste el derecho se cancele, si el derecho en realidad no se ha extinguido, la cancelación nada significa ni en nada perjudica a las partes, entre las cuales continúa aquél subsistiendo». La misma doctrina

mantiene la Sentencia; sin embargo, nos atrevemos a sostener, que no es del todo exacta. Aun entre partes, la cancelación algo significa, como la inscripción también para algo vale entre las mismas. Como dice Roca: «a consecuencia de la cancelación operada, se presume extinguido el derecho o titularidad objeto del derecho cancelado. El efecto directo o inmediato de la cancelación es extinguir un asiento, pero este efecto podríamos calificarlo de funcional o formal. El efecto material, consecuencia de aquél, es la presunción de exactitud del contenido registral provocado por el asiento cancelatorio, o sea, que se reputa que el derecho que publicaba el asiento cancelado no existe en la realidad jurídica. Se presume, pues, que este derecho está extinguido. Esta presunción es tan sólo *iuris tantum* en general, o sea, que puede demostrarse que el derecho objeto del asiento cancelado existe en la realidad (principio de legitimación), pero frente a terceros adquirentes protegidos hipotecariamente, dicha presunción es *iuris, et de iure* (principio de fe pública)».

La conclusión hubiera sido la misma; pero tal vez hubiera quedado más en su lugar la Ley Hipotecaria, si el considerando hubiese recogido que la presunción de extinción que la cancelación implica ha quedado desvirtuada por las demás pruebas, y como la cuestión no había salido de la órbita de los contratantes, no había surgido el tercero; la presunción quedaba destruida con todas sus consecuencias. El arrendamiento subsistía y vivía a pesar de la repetida cancelación.

SENTENCIA DE 28 DE NOVIEMBRE DE 1953.—*Hipoteca de máximo: afecta a tercero, aun faltando la nota marginal que concrete la responsabilidad.*

La cuestión debatida se reducía a discriminar si el recurrente que adquirió fincas gravadas con hipoteca de máximo, viene o no vinculado al pago de la deuda garantizada desde el momento en que se acredite la existencia y cuantía de la misma, aun cuando no se haya extendido en el Registro de la Propiedad la nota al margen de la inscripción hipotecaria expresiva del nacimiento de la obligación asegurada. El Tribunal Supremo sienta la doctrina que se contiene en los siguientes considerandos:

Considerando: Que en tantos principios hipotecarios no puede ofrecer duda que quien adquiere una finca gravada con hipoteca de obligación futura no es propiamente un tercero protegido por la inmunidad frente a la deuda asegurada, sino que es un tercer poseedor constreñido al pago si tal deuda se produce, pues el propio Registro de la Propiedad publica y le advierte que no adquiere la finca libre de cargas o gravámenes y si ha surgido alguna duda a este respecto, fué debida al confucionismo y contradicción aparente de los términos literales en que estaban concebidos los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria de 1909, vigente al tiempo de la constitución de la hipoteca discutida, al disponer el primero que la hipoteca en seguridad de una obligación futura surtirá efecto contra tercero desde su inscripción si la obligación asegurada llega a contraerse, sin limitación de

medios de probanza, mientras que el segundo de dichos preceptos remite tal efecto en relación a tercero desde el hecho de que el nacimiento de la obligación protegida se acredite mediante nota al margen de la inscripción hipotecaria.

Considerando: Que la duda expuesta ha quedado desvanecida en términos insuperablemente claros por Resoluciones de la Dirección General de Registros, y, en particular por la de 31 de enero de 1925, declarando que hay dos fases distintas en la hipoteca que garantizan obligaciones futuras: una, la contemplada en el artículo 142, que comprende el período de tiempo que media entre la constitución de la hipoteca y el nacimiento concreto y determinado de la obligación futura asegurada —*obligatio pendet*—, y otra, la regulada en el artículo 143, referidas al momento en que se acredita por la nota marginal el hecho de que la obligación ha sido contraída con determinación específica de su cuantía —*obligatio existit*—; en el período inicial o de gestación, el derecho de garantía ha surgido en favor de un probable crédito y goza de los privilegios de la publicidad en todo lo que no se refiera directamente a la existencia y cuantía de la deuda asegurada; mientras que en el segundo período, ya extendida la nota marginal, ésta tiene la significación jurídica de transformación de la hipoteca de seguridad en hipoteca normal, pura y simple, con determinación cuantitativa del crédito garantizado, que goza no sólo de las prerrogativas de la publicidad registral, sino también de todos los privilegios del sistema hipotecario;

Considerando: Que esta doctrina ha sido tácitamente aceptada en la nueva redacción de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, que mantuvo los términos del artículo 142 antiguo y modificó el 143, atribuyendo a la nota marginal carácter potestativo sin el aditamento de los efectos que con relación a tercero contenía el artículo reformado; quedando así desvirtuada toda duda interpretativa y robustecida la norma del artículo 142 antiguo en el sentido de que la hipoteca de seguridad ha surgido por su inscripción en el Registro a la vida del Derecho y surte efecto frente al tercero en la cuantía que dentro del tope máximo establecido se acredite extrahipotecariamente o mediante la nota marginal, la que, además, producirá el efecto en cuanto a tercero de transformar la hipoteca de seguridad de un crédito posible o probable por cuantía indeterminada, en hipoteca definitiva, normal y corriente;

Considerando: Que, aplicada la precedente doctrina al caso de autos, resulta indudable que al quedar firme en casación el hecho de haber nacido con cuantía determinada la obligación futura protegida con hipoteca de máximo, el recurrente, que adquirió las fincas con este gravamen cuantitativamente indeterminado, viene obligado a soportarlo en concepto de tercer poseedor...

Para mayor comodidad de los lectores transcribimos los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria de 1909 y 143 de la vigente: «La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto, contra tercero, desde su ins-

cripción, si la obligación llega a contraerse o la condición a cumplirse. Si la obligación asegurada estuviere sujeta a condición resolutoria inscrita surtirá la hipoteca su efecto en cuanto al tercero, hasta que se haga constar en el Registro el cumplimiento de la condición» (art. 142). «Cuando se contraiga la obligación futura o se cumpla la condición suspensiva, de que trata el párrafo 1.º del artículo anterior, deberán los interesados hacerlos constar así por medio de una nota al margen de la inscripción hipotecaria, sin cuyo requisito no podrá aprovechar ni perjudicar a tercero la hipoteca constituida» (art. 143, derogado). «Cuando se contraiga la obligación futura o se cumpla la condición suspensiva de que trata el párrafo 1.º del artículo anterior, podrán los interesados hacerlo constar así por medio de una nota al margen de la inscripción hipotecaria» (art. 143 actual).

Esta Sentencia viene a ser un elogio de la nueva redacción dada al artículo 143. Basta que pudiera producirse la confusión, interesada confusión tal vez, para que la reforma sea encomiable. «La rectificación es atinada y ha cortado las anteriores dudas de interpretación. Pero, además, robustece la tesis de que la hipoteca existía y surtía efectos sin necesidad de nuevo asiento publicitario» (CASSO: «Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad», 1951, p. 686).

La verdad es que después de la Resolución de la Dirección, de 31 de enero de 1925, no había base para dudas; «la frase final del repetido artículo 143 (decía), claramente da a entender que el cesionario del crédito, si la nota marginal no se halla extendida, no se podrá fundar en las declaraciones del asiento para reclamar una cantidad determinada, que acaso no se deba o esté satisfecha, ni el adquirente de la finca quedará obligado a responder, sin excepción ni réplica, del total garantizado; pero de ningún modo indica que la finca esté libre de gravámenes o que éstos no afectarán al tercero».

El Tribunal Supremo así lo ha confirmado y ratificado, haciendo suyas, una vez más, doctrina e interpretación de la Dirección de los Registros.

PROCESAL

SENTENCIA DE 23 DE OCTUBRE DE 1953.—*Mujer casada: Domicilio.*

Debe tenerse presente la muy reiterada doctrina jurisprudencial que enseña que, aunque según el artículo 64 de la Ley Procesal civil, el domicilio de la mujer casada es el del marido, y que a tenor de la regla 20 del artículo 63 de la misma Ley adjetiva, el Juez de este domicilio es el competente para conocer de las diligencias de depósito que aquélla presente, si la esposa ha residido habitualmente fuera del domicilio conyugal con autorización expresa o tácita del esposo, el lugar de esta habitual residencia es el de su domicilio para todos los derechos legales.

SENTENCIA DE 6 DE NOVIEMBRE DE 1953.—*Competencia. Lugar del establecimiento vendedor.*

La entrega de la mercancía se entiende hecha en el lugar del establecimiento vendedor, y allí debe ser pagado el precio, por aplicación de la regla primera del artículo 62 de la Ley Procesal, en relación con el 1.500 del Código civil y 50 del de Comercio, sin que esta norma de competencia territorial pueda estimarse desvirtuada por la circunstancia de que la compradora sea una Sociedad regular colectiva que haya sido disuelta y la demanda se dirija contra sus socios solidariamente vinculados al cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Sociedad, ni entra en juego el párrafo último del citado artículo 62, puesto que si no hay lugar designado por los contratantes para el cumplimiento de la obligación, sí lo hay establecido por la ley y jurisprudencia, según queda dicho.

SENTENCIA DE 23 DE NOVIEMBRE DE 1953.—*Pago de rentas o consignación para apelar.*

Aunque muy conocida y reiterada, no deja de tener interés la doctrina de esta Sentencia, sentada en su segundo considerando, que dice que el artículo 1.566 de la Ley de Enjuiciamiento civil, aplicable a los juicios sobre resolución del contrato de arrendamiento de locales de negocio, por virtud de lo dispuesto en el artículo 180 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, establece que en ningún caso se admitirá al demandado el recurso de apelación, cuando proceda, si no acredita al interponerlo tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas, o si no las consigna en el Juzgado o Tribunal, y conforme a reiterada doctrina de esta Sala hay que proclamar una vez más que tal precepto es una disposición de Orden público, a la que no pueden menos de atenerse a los Tribunales y los litigantes, y por eso, cuando el recurso de apelación se ha interpuesto sin tal requisito, el acto es nulo, como contrario a lo dispuesto por la Ley, y si se ha dejado transcurrir el término para la interposición del recurso sin subsanar tal deficiencia, es como si aquél no se hubiera interpuesto.

BARTOLOMÉ MENCHÉN

Registrador de la Propiedad