

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

SENTENCIA DE 18 DE MARZO DE 1948. — *Accesión* (artículos 353, 358, 361, 453, 454 Código Civil).

Limitado el presente recurso exclusivamente al pronunciamiento de la sentencia recurrida que denegó el desahucio de la casa edificada en el solar objeto de la demanda, a ese punto queda también limitada la tarea de su resolución.

Como bases para la misma, que en dicha sentencia recurrida se afirma: 1.º Que la prueba atestigua que la casa en cuestión se construyó y levantó en el suelo ajeno con ladrillos, maderas y tejas adquiridos por el demandado y con trabajo de éste y de los albañiles y jornaleros por él contratados y pagados. 2.º Que no existe el menor indicio que contraría la presunción de la buena fe con que procedió al hacerlo, siendo hermano del titular del solar, realizando las obras con pleno conocimiento del mismo, que desde la capital le envió algunos de los materiales para la construcción; y 3.º Que al hacer esas apreciaciones de la prueba no incidió el Tribunal *a quo* en los errores de hecho y de derecho que acusan en los motivos sexto y séptimo del recurso, que deben ser desestimados, por cuanto para fundarlo en la confesión del demandado la divide a su capricho, callando la parte que contraría su objeto, cosa prohibida por la jurisprudencia de esta Sala, y aprecia la prueba testifical en la forma que el triunfo de su criterio conviene, en frente del criterio del juzgador.

Conforme a lo antes expuesto, el caso sometido a la resolución del Tribunal, es un verdadero caso de *accesión*, que se regula por las disposiciones del capítulo segundo del libro segundo, título segundo del Código Civil, por tratarse de un edificio construido en suelo ajeno, como reconoce el demandado, con la buena fe que da por probada el Tribunal *a quo*.

Si bien es cierto que, según el artículo 353 del Código Civil, la propiedad de los bienes da derecho por *accesión* a todo lo que ellos producen o se les une o incorpora natural o artificialmente, no lo es menos que, conforme al artículo 358, ese derecho se regula, cuando se trata de bienes inmuebles, por los artículos comprendidos en la sección segunda, y, por tanto, es de aplicación el artículo 361 a los casos como el presente, en el que se previene que el dueño del terreno en que se edificar o sembrare de

buena fe tendrá derecho a hacer suya la obra o siembra, previa la indemnización establecida en los artículos 453 y 454, o a obligar al que fabricó o plantó a pagarle el precio del terreno, lo cual, interpretado no sólo en su sentido literal, sino atendiendo al espíritu que lo informa, conduce a estimar que mientras esa indemnización no tenga efecto no ostenta el dueño del predio el dominio de lo edificado, y, por el contrario, el que edificó de buena fe tiene el derecho de retención establecido en el artículo 453 del mismo Código, que se cita en el 361, como poseedor de dicha edificación o plantación de acuerdo con la jurisprudencia de esta Sala, que consta en las sentencias de 27 de noviembre de 1902 y 2 de enero y 21 de mayo de 1928.

Por todo lo expuesto, y en atención a que la actora no ha abonado ni siquiera ofrecido la indemnización prevenida en el artículo 361, procede, estimando el fallo recurrido ajustado a derecho, declarar no haber lugar al recurso interpuesto, con los demás pronunciamientos de Ley.

SENTENCIA DE 24 DE MARZO DE 1948. — Artículo 433 del Código Civil.

Con relación al fondo del asunto que de las alegaciones coincidentes de las partes y de la resultancia de las pruebas aparecen como hechos debidamente acreditados en el pleito: primero, que el actor es propietario de las dehesas llamadas «Zorreras», «Majadita» y «Villaviciosa», sitas en el término municipal de Almodóvar del Campo, provincia de Ciudad Real, las cuales dehesas se hallaban en 1936 arrendadas a unos ganaderos segovianos en el precio anual de 42.500 pesetas, los cuales en el verano de dicho año las habían dejado libres del aprovechamiento por sus ganados, por haberlos trasladado, según costumbre, a terrenos más frescos en otras provincias; segundo, que, surgida la revolución marxista, el comité rojo «Bloque de Almodóvar» se incautó de las fincas expresadas; tercero, que los demandados, lanzados por los comités rojos locales de las fincas que llevaban en arrendamiento para pasto y aprovechamiento de sus ganados propios, obtuvieron autorización y consentimiento del citado «Bloque de Almodóvar», al parecer mediante un tributo cuya exigencia y cuantía no han quedado suficientemente probadas, para meter y pastar los referidos ganados propios, en distintas fechas del dicho año 1936, en las dehesas mencionadas; cuarto, que los demandados, ocupando dichas fincas, que sabían por razones de notoriedad que pertenecían al actor, consumieron y aprovecharon por medio de sus referidos ganados los pastizales de las dehesas durante los años ganaderos de 1936-1937; 1937-1938 y 1938-1939, y quinto, que los repetidos demandados, conscientes por sus reconocidos principios éticos de que la ocupación y aprovechamiento de las dehesas que efectuaban carecía de título legal alguno que lo justificase, se pusieron al llegar la liberación en relación con el dueño de aquéllas y le abonaron la cantidad que como precio de tales aprovechamientos durante el año ganadero de 1938-1939 les exigió, surgiendo las discrepancias respecto de lo abonable por los años anteriores que han motivado este pleito.

A virtud de los hechos acreditados que se insertan en el considerando anterior resulta de modo evidente que la situación de los demandados ocupando y aprovechando las fincas del actor es la que contempla el artículo 433 del Código Civil en su párrafo segundo, pues aunque la calificación jurídica de mala fe choque con la reconocida rectitud moral de los demandados, lo cierto es, salvada la acritud de aquel concepto, que al efectuar tales aprovechamientos conocían que la utilidad que les reportaban la obtenían sin un legítimo título para ello y con menoscabo de los indiscutibles derechos del propietario, lo que suponía un beneficio patrimonial a costa de propiedad ajena.

En méritos de la declaración anterior surge la necesidad de restablecer el orden jurídico perturbado mediante el debido resarcimiento al propietario de las fincas del menoscabo producido, y para ello es innegable que entra en juego la prevención del artículo 455 de dicho cuerpo legal que declara que quienes poseen en las condiciones que lo han hecho los demandados habrán de abonar los frutos percibidos o que hubieran podido percibir, y al llegar a este punto conviene recordar que el actor propietario de las dehesas en cuestión tenía arrendadas las mismas a unos ganaderos que habiendo dejado libres las fincas, según costumbre, en el verano de 1936 no pudieron por hallarse en zona nacional volver a ellas hasta el otoño de 1939, por tanto el importe de los frutos de aquellas fincas que en estricto derecho y de modo normal hubiera podido percibir el actor señor Arribas durante los años que los demandados las ocuparon y a que se contrae el presente pleito hubiera sido el precio pactado por el contrato de arrendamiento, esto es, 42.500 pesetas por año ganadero, y siguiendo en este razonamiento no puede el juzgador prescindir de las circunstancias extraordinarias provocadas por la guerra de liberación, que influyeron hondamente en el pacífico y normal desarrollo de los negocios jurídicos nacidos al amparo de las normas legales rectoras del derecho civil, produciendo en ellos imprevista perturbación, para remediar la cual dictó el Poder público, con indudable pero en esta situación indudable intervencionismo estatal en la vida del derecho privado, disposiciones circunstanciales tendientes a regular en forma equitativa en contemplación de principios morales, económicos y sociales, las relaciones jurídicas perturbadas, y entre tales disposiciones se halla la Ley de 5 de junio de 1939, cuyo artículo 4.º establece de modo imperativo la reducción del 50 por 100 de las rentas vencidas durante la guerra y no pagadas correspondientes a los contratos de arrendamientos rústicos y como es inexcusable la aplicación de este precepto resulta como conclusión lógica del razonamiento anterior que debiendo percibir el actor como únicos frutos de las tres dehesas mencionadas en los años ganaderos que se discuten el importe del precio del arrendamiento que tenía estipulado, este precio ha de ser reducido por imperativo de disposición legal en un 50 por 100, cantidad que deberá ser abonada por los demandados en proporción al tiempo que respectivamente ocuparon y aprovecharon las tantas veces repetidas fincas.

Respecto al abono de intereses que en la demanda se solicita por el ac-

tor, que no estando aquéllos pactados sólo se deberían si los demandados hubiesen incurrido en mora, lo que no es de apreciar, porque si bien el demandante fijaba en la súplica de su demanda la suma de 75.781 pesetas como total a que ascendía la cantidad que por los aprovechamientos de pastos reclamaba, dejaba también subsidiariamente al trámite de ejecución de sentencia el determinar la que como consuecencia del juicio resultase, y, por tanto, no habiendo sido expresada con precisión la cantidad líquida exigida que además por las cuestiones controvertidas había de quedar sin duda a las resultas del pleito la procedencia y cuantía de la reclamación formulada, es visto que no hay posibilidad de acceder al abono de los intereses pretendidos.

SENTENCIA DE 7 DE ABRIL DE 1948. — *Cosa juzgada* (art. 1.252 Código Civil).

La expresión literal del artículo 1.479 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuanto priva de autoridad de cosa juzgada a la sentencia dictada en el juicio ejecutivo y deja, a salvo el derecho de promover el juicio ordinario sobre la misma cuestión, ha sido reiteradamente interpretada por la doctrina jurisprudencial que fijó el ámbito propio del juicio ordinario, limitándose a los problemas de fondo o de derecho material sobre existencia y exigibilidad del crédito que sirvió de base al ejecutivo, quedando amparadas por la cosa juzgada las cuestiones de derecho formal o de procedimiento que la Ley ha establecido para la efectividad del crédito por aquella vía, y ante esta doctrina no es dudoso afirmar que el tema de adjudicación de los bienes embargados es de derecho formal, expresamente regulado en la vía de apremio por los artículos 1.504 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento, como uno de los medios encaminados, no a decidir sobre la existencia de la obligación de fondo, sino a establecer una modalidad de pago del crédito reclamado, lo que se aprecia aún con más claridad si se tiene en cuenta que la solicitud de adjudicación va dirigida de modo inmediato al órgano jurisdiccional que puede atenderla o denegarla de acuerdo con las normas procesales o presupuestos establecidos al efecto, y no constituye propiamente una pretensión de derecho material que afecte a la exigibilidad del crédito o acción que el ejecutante haya puesto en juego contra el deudor ejecutado.

SENTENCIA DE 1.º DE MAYO DE 1948. — *Compraventa*.

La sentencia recurrida funda la revocación de la del Juez de primera instancia y la absolución de la demanda en que los compradores desistieron voluntariamente del contrato de compraventa al ir a firmar la escritura pública, rompiendo el vínculo contractual iniciado por haber prestado el consentimiento con el error esencial de creer la finca libre de cargas y tener conocimiento en ese momento de la firma de la existencia de un censo, pero, en primer término, sin entrar a examinar el carácter de esencial de

ese error, porque no es cuestión planteada en el recurso; si hay que desecharlo el supuesto de tal vicio del consentimiento, porque no lo han alegado en el pleito los compradores, que son los que pudieran estar afectados por él.

No puede estimarse que sea resultado de la apreciación de la prueba en conjunto, aunque la Audiencia así lo manifieste; la declaración de hechos en que se funda su sentencia cuando expresamente menciona las pruebas o hechos en que apoya su afirmación, como en el caso actual, en que dice que los compradores desistieron de la compra al enterarse de que sobre la finca pesaba un censo a favor del Habús, de la Mezquita, porque se negaron a firmar la escritura ya redactada, pues esto no es prueba suficiente del desistimiento que se dice, sino del aplazamiento hasta que esto se hiciera desaparecer esa carga, y si bien antes de que esto se efectuara se presentó la demanda origen del presente pleito, ello no implica una rectificación de la conducta de los recurrentes ni que vayan contra sus propios actos anteriores, pues no cambian su actitud haciendo caso omiso del único obstáculo que determinó el aplazamiento, sino que partiendo de la misma perfección del contrato que les llevó a cumplirlo hasta el momento de ir a firmar la escritura, les hizo pedir en la demanda el cumplimiento de ese contrato con el otorgamiento de la escritura de venta y entrega de la finca libre de toda carga y del resto del precio, y en su defecto hacer eso mismo, aunque sea con el gravamen del censo, rebajando del precio la correspondiente indemnización por la desvalorización que la finca sufre por la existencia de ese gravamen, por lo que procede la casación de la sentencia, por el primero de los motivos alegados.

SENTENCIA DE 17 DE MAYO DE 1948. — Posesión.

El primer motivo del recurso se funda en la violación del artículo 445 del Código Civil, en cuyo precepto se establecen las normas procedentes para decidir sobre el hecho de la posesión, cuando surgiere contienda entre dos poseedores, pero este precepto carece de aplicación al caso actual, en que el conflicto no se ha producido entre dos poseedores civiles, la fecha de cuyas posesiones sería de tener en cuenta para decidir sobre su pertenencia, conforme a dicho texto, sino entre la actora, que ostenta un título posesorio, como es la diligencia de posesión de la finca que le fué dada por el Juzgado, y el demandado, que detenta dicha finca, pues si bien es cierto que éste alega como título de posesión el documento que se transcribe en el segundo considerando de la sentencia recurrida, no lo es menos que, según tal documento, don Remigio, de quien la actora trae causa, declara tener en su poder la cantidad de 27.000 pesetas del demandado a cuenta de la casa sobre que el pleito versa, la que se compromete a vender o devolverle dicha cantidad, después del fallecimiento de su esposa Francisca, documento del cual se deriva para don R. una obligación de naturaleza alternativa, que podía cumplir realizando una de las dos

prestaciones en que la obligación consistía, a su elección, de conformidad con los artículos 1.131 y 1.132 del Código Civil, y que el demandado podía exigirle en los términos que dichos artículos prescriben, pero que no engendra a favor del demandado ningún estado posesorio sobre la finca en cuestión, como acertadamente dice la sentencia recurrida, y, por lo tanto, no puede alegarse para desvirtuar la posesión real de la finca, que a título de dueña fué conferida a la actora por la diligencia judicial aludida y que la otorga el carácter de parte legítima para promover el juicio de desahucio, conforme al artículo 1.564 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El artículo 453 del Código Civil otorga al poseedor de buena fe el derecho a retener la cosa hasta que se le satisfagan los gastos necesarios o útiles que hubiera hecho en la misma, pero como solamente cabe reputar poseedor de buena fe, conforme al artículo 433 del citado Código, al que ignora que en su título o modo de adquirir existe un vicio que lo invalide, resulta evidente que el derecho a la retención de la casa únicamente puede reconocerse en el poseedor con título, es decir, en el poseedor civil, pero no en el precarista, que carece de título y goza sólo de la mera tenencia o posesión natural de la cosa, y por tal motivo no puede retener ésta en su poder por los gastos que en la misma hubiere realizado ni impedir el desahucio, según se desprende de los artículos 1.599 y 1.600 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por todo lo cual no cabe estimar la infracción del artículo 453 del Código Civil, a que se refiere el tercer motivo del recurso, así como tampoco la del 1.518 del mismo Código, que en el propio motivo se denuncia, porque este artículo, que impone al vendedor en los casos de venta con derecho de retracto, para poder utilizar tal derecho, la obligación de reembolsar al comprador el precio de la venta, los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta y los gastos necesarios y útiles hechos en la casa vendida, no puede aplicarse en el caso actual, en que la compraventa invocada por el demandado, como título de posesión, no existe, y se da únicamente la obligación alternativa antes aludida, de la que no puede derivar estado posesorio alguno.

SENTENCIA DE 21 DE MAYO DE 1948. — *Pena convencional.*

La Sala sentenciadora resuelve no haber lugar a la moderación de la cláusula penal que atribuye al demandado la facultad de hacer suyo el precio recibido, o sean las 30.000 pesetas que el actor le entregó, revocando en cuanto a este extremo el pronunciamiento del Juzgado, y se funda para ello en que la equivocada interpretación que al contrato pretende dar el demandante no permite, a juicio de la Sala, apreciar en su actuación una buena fe manifiesta, pero es indudable que el artículo 1.154 del Código Civil no exige tal requisito, pues únicamente subordina la procedencia de la moderación de la pena a la condición de que la obligación principal haya sido en parte o irregularmente cumplida, por lo que la revocación del pronunciamiento de primera instancia en este punto carece de base legal en la sentencia recurrida, y, por otra parte, si bien la Sala

aprecia incumplimiento total del contrato por parte del actor, no niega determinadamente los hechos en que el Juzgado se basó para tenerlo por cumplido parcialmente. antes bien, al aceptar, aunque sea sustancialmente, el considerando sexto de la sentencia de primera instancia admite que algo se ha hecho en el sentido de mejora o mayor valor de la finca, por lo que su apreciación de incumplimiento total queda reducida a una cuestión no de hecho, sino de derecho o de calificación jurídica, sobre la cual puede resolver esta Sala estimando, como estima el motivo undécimo del recurso:

SENTENCIA DE 24 DE MAYO DE 1948. — *Sucesión procesal.*

El tema fundamental discutido en el recurso versa concretamente sobre prescripción—mejor, caducidad—de la acción revisoria del pago realizado en período marxista de una deuda garantizada con hipoteca, y para el enjuiciamiento de la cuestión debatida en torno al artículo 39 de la Ley de Desbloqueo son antecedentes de hecho, no impugnados en casación: 1.º Que la recurrente, dueña de la finca gravada, por haberla adquirido con posterioridad a la constitución de la hipoteca, pidió al acreedor—Banco Hipotecario—que girase la liquidación de capital e intereses para proceder a la extinción de la deuda en marzo de 1938, en cuya fecha aún no estaba vencida, y practicada la liquidación satisfizo su importe, habiendo sido extendida la liquidación y el recibo de lo pagado a nombre del primitivo deudor, porque, no obstante haber manifestado la recurrente que era ella en aquellos momentos la dueña de la finca hipotecada, no había puesto en conocimiento del Banco la adquisición en el término que señala el artículo 95 de sus Estatutos, ni había inscrito aún a su nombre en el Registro de la Propiedad la transmisión de la finca; 2.º Que el día 9 de marzo de 1940, ya inscrita la transmisión, el Banco demandó de conciliación al primitivo deudor sobre revisión del pago antes aludido, y dentro de los dos meses siguientes formuló la demanda de juicio declarativo contra el mismo deudor originario, solicitando el renacimiento del crédito y de la garantía hipotecaria en la parte correspondiente, previa la aplicación de la Ley de Desbloqueo; y 3.º Que el primitivo deudor no compareció en los autos, pero se personó en ellos espontáneamente la que ahora recurre y contestó a la demanda oponiéndose a la revisión, entre otros motivos, porque en el mes de mayo de 1940, en que comparecía, la acción había caducado, y, previa audiencia y petición del Banco, quedó excluido del pleito por resolución judicial el antiguo deudor, continuándose la tramitación en concepto de partes entre el Banco demandante y la tercer adquirente de la finca como demandada.

Esta injerencia en los autos de quien no ha sido llamado, pero que ha comparecido como titular de la relación jurídica puesta en litigio, por lo que afecta en particular al renacimiento de la garantía hipotecaria al ser aceptada por la parte contraria con desplazamiento del demandado, contra quien fué dirigida la acción, provoca una alteración de litigantes que, una vez aprobada por autoridad judicial, encuadra en el marco de la sucesión

procesal o de cambio de partes; la cual, si bien no está debidamente reglamentada en nuestro Derecho positivo, late y puede considerarse admitida en el artículo 9.º, núm. 4, de la Ley de Enjuiciamiento Civil para casos, como el de autos, en el que existe transmisión, aun a título singular, de los derechos sobre la cosa litigiosa, con reconocimiento por resolución judicial y audiencia de la parte contraria, siquiera en dicho precepto esté regulada la alteración de las partes litigantes con miras solamente a la cesación del Procurador del transmitente del derecho controvertido.

El mero cambio de partes con mantenimiento de la acción ejercitada impone, por virtualidad propia de la sucesión procesal, la aceptación por el interviniente de todo lo actuado en el pleito, cual si la acción hubiera sido dirigida contra él desde su iniciación, y, en consecuencia, solicitada oportunamente la revisión mediante la demanda de acto conciliatorio presentada antes del 11 de marzo de 1940, con secuela de renacimiento de la hipoteca, y entablada dentro de los dos meses siguientes la demanda ordinaria contra el primitivo deudor, los efectos de esta oportuna actuación trascienden al tercer adquirente, que por propia voluntad desplazó en los autos al primeramente demandado, como sucesor de éste en el dominio de la finca hipotecada; no tanto porque, según los artículos 36 de la Ley fundacional del Banco y 95 de sus Estatutos, los procedimientos dirigidos contra el causante para el cobro del crédito perjudicarán al tercer adquirente que no haya cumplido la obligación de comunicar al acreedor dentro de quince días la adquisición de la finca gravada, sino principalmente porque dicho perjuicio le sobreviene por virtud de la aceptación del proceso en los términos en que ya estaba iniciado, y esto basta para mantener el fallo denegatorio de la excepción de prescripción de la acción revisoria, con la consiguiente desestimación de todos los motivos del recurso, en los que a base de que la recurrente hizo saber al Banco que había adquirido la finca al tiempo de realizar el pago de la deuda—no dentro de los quince días siguientes al de la adquisición—y de que la inscripción de su derecho en el Registro constaba ya al ser ejercitada la acción, se pretende que la demanda debió ser dirigida contra ella, y al no haberlo hecho sólo le afectan las consecuencias del proceso a partir de la fecha en que compareció en él, ya extinguida la acción ejercitada; pero aun admitido que por los fundamentos de derecho del recurso la acción debió ser entablada conjuntamente contra el primitivo deudor y el tercer adquirente, si se pretendía el renacimiento de la acción personal contra aquél y el de la acción hipotecaria contra éste, lo indudable es que la falta quedó subsanada por la virtualidad propia de la sucesión procesal, según queda expresado, por lo que son inoperantes en casación las infracciones que el recurso denuncia.

LA REDACCIÓN.