

# Jurisprudencia del Tribunal Supremo

SENTENCIA DE 8 DE MAYO DE 1947.—*Leyes desvinculadoras; servidumbre de pastos y Registro de la Propiedad.*

I. En el primer motivo del recurso, amparado por el número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, se alegan como infracciones, que demuestran el error *in judicando* que, según el recurrente, la Sala sentenciadora ha cometido, la violación e interpretación erróneas de las Reales órdenes de 26 de enero de 1854, 11 de febrero de 1836, 4 de junio de 1847, y Ley de 18 de mayo de 1837; pero, examinado el contenido de estas disposiciones, a primera vista se advierte que carecen de aplicación y de eficacia respecto a la cuestión debatida en el pleito que ha motivado el presente recurso, porque se trata de disposiciones de carácter administrativo dictadas como consecuencia de la implantación de los varios ordenamientos legislativos promulgados a principios del siglo XIX sobre abolición de señorios y acotamiento y cerramiento de fincas rústicas y encaminados a solucionar las continuadas disputas provocadas en los pueblos por los ganaderos para utilizar aprovechamientos fundados tan sólo en usos o costumbres que entonces se estiman de mala práctica; y salvo la Ley de 18 de mayo de 1837, referente a legitimación de concesiones de terrenos de propios y roturaciones arbitrarias con pago de canon en todos los casos, las demás disposiciones se dictaron resolviendo consultas o revocando acuerdos de gobernadores y alcaldes sobre la materia, ya que es propio de la Administración, en cumplimiento de su misión y del deber impuesto por las normas administrativas, dictar medidas generales protectoras de la propiedad mediante bandos u ordenanzas, pero conformándose con las Leyes y procurando no herir intereses privados, y así también se establece, como no podía menos de ocurrir, en las disposiciones que como infringidas se citan, porque al ratificar el principio de respeto a la propiedad y su libre disposición, dejan siempre a salvo, no sólo las servidumbres públicas, sino las privadas y otros derechos especiales sobre la propiedad, con tal de que los títulos de adquisición de los mismos sean de los que el Derecho tiene reconocidos como especiales, según de modo expreso se manifiesta en las Reales órdenes de 11 de febrero de 1836 y 26 de enero de 1854 citadas, y como en la época de la publicación de tales disposiciones existía ya como título legítimo de la servidumbre que

hoy se discute, por lo menos, la escritura de venta hecha por el Ayuntamiento de Mengabril en 1739, cuya validez y eficacia no fueron impugnadas, sino, por el contrario, no hay constancia en autos de que dejaron de cumplirse las prestaciones estipuladas en aquella escritura por quienes debían hacerlo, es notorio que las prescripciones de las disposiciones administrativas mencionadas y la doctrina que se cita dejan a salvo el vínculo civil que respecto del aprovechamiento de los pastos existía en razón de la escritura de venta referida entre los sucesores de quienes en 1739 compraron las dehesas Coto y Barros y los que dentro de dichas fincas poseían mayores o menores porciones de terreno, pudiéndose además argüir que, aun en la hipótesis de su eficacia, dada la fecha de las repetidas disposiciones gubernativas y el no interrumpido uso activo y pasivo de la servidumbre de pastos discutida, deberían aquéllas estimarse inoperantes en el momento presente ante la realidad jurídica y las mutaciones acaecidas durante casi los cien años transcurridos en las normas del Derecho privado español, por todo lo cual, no existentes las infracciones alegadas, procede desestimar el primer motivo del recurso.

II. Para sostener el motivo segundo del recurso, amparado en el número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, razona el recurrente de modo prolijo la tesis de que la servidumbre personal no debe ser perpetua, sino temporal, y no hallando norma legal en que fundamentar sus asertos, sostiene que se produce un caso de ausencia de Ley, y, por tanto, deben aplicarse, por analogía, los preceptos reguladores de la extinción del usufructo o de la limitación de las sustituciones fideicomisarias, acusando, por tanto, las infracciones del artículo 6.º del Código civil, en principio de Derecho *ubi est eadem ratio ibi eadem legis dispositio esse debet*, doctrina jurisprudencial sobre la analogía y los artículos de nuestra Ley sustantiva civil que a las instituciones antes aludidas se refieren; pero ya reconoce el recurrente que, pese a la antigua confusión de los conceptos de usufructo y servidumbre personal, en el Código civil quedaron claramente diversificadas ambas instituciones, regulándose la servidumbre en sus diferentes especies en el título VII de dicho cuerpo legal y sean cualesquiera la opinión que se tenga sobre la conveniencia de prohibir la perpetuidad de esta clase de servidumbres o las orientaciones doctrinales que, fundadas en la tendencia desvinculadora que inspiró la labor de codificación civil española, abogaban por la plena libertad de la propiedad, problema que no es necesario examinar en el presente momento, en el que, por otra parte, en oposición a las doctrinas liberales de principios del siglo XIX, existen fuertes corrientes propugnadoras de la limitación de la plenitud del *jus fruendi*, atendida la función social que a la propiedad se le asigna modernamente, lo cierto es, por lo que al presente caso respecta, que la cuestión de la duración de estas limitaciones del dominio se halla consignada en la Ley por el texto de las disposiciones del citado título VII, normativas de las servidumbres; no permite suponer la prohibición de que éstas se constituyan de modo perpetuo, antes al contrario, aluden a su posibilidad el artículo 596 y el número 4.º del 546 a *contrario sensu*, y al establecer

como norma general que el título de su institución es el que reglamenta la servidumbre, y que en las voluntarias no pueden establecer libremente cualesquiera pactos, siempre que no contradigan a las leyes o al interés público, es evidente que la Ley no pone límite alguno a su condición de perpetuidad, que se halla establecida en la escritura de 1739, que consigna la servidumbre de pastos que ahora se discute, y que fué atribuída a los compradores de las fincas «para dichos señores, sus hijos, herederos y sucesores presentes y futuros y para aquel o aquellos que de él o de ellos hubiera título, recurso, voz o razón legítima de lo haber o heredar en cualquiera manera», cláusula que no contradice la norma general del Código y estaba amparada por la legislación que al ser redactada se hallaba vigente, y que debe ser respetada, conforme a la disposición primera transitoria del Código civil y reiterada jurisprudencia de esta Sala, estando previsto en el mismo Código el remedio contra la duración indefinida de la dicha servidumbre de pastos mediante el precepto contenido en el artículo 603, que establece la facultad, atribuída, según jurisprudencia, sólo al dueño de la cosa gravada, de redimir tal gravamen y modo de hacerlo; por todo lo cual, es visto que, insostenible la hipótesis de la temporalidad forzosa de las servidumbres personales, existen normas legales aplicables al caso, lo que hace improcedente la alegación de ser necesaria, en virtud de lo dispuesto en el artículo 6.º del Código, la observancia del principio de derecho antes citado y la aplicación, por analogía, de los preceptos que el recurrente señala, y al no estimarse infringidos los mismos por el Tribunal *a quo*, es obligado desestimar el segundo motivo del recurso.

III. Es un hecho reconocido por los demandados y declarado por la Sala que el derecho al aprovechamiento de los pastos en las fincas de los mismos, que constituye la servidumbre cuya declaración reclaman mediante esta *litis* los actores, ha venido siendo ejercido por éstos sin interrupción y a ciencia y paciencia de aquéllos hasta que se produjeron las cinco denuncias por pastoreo abusivo en 28 de octubre y días sucesivos de 1940, que constituían actos obstativos del quieto y pacífico ejercicio de tal derecho y la negación del mismo por los dichos denunciantes hoy demandados, que alegaban tener sus fincas libres de cargas, y al afirmar el recurrente, para fundamentar el tercer motivo del recurso, que los actores debieron ejercitar su derecho, oponiéndose a que las inscripciones en el Registro del dominio de los predios sobre los que se cuestiona dejaran de consignar el gravamen de la consabida servidumbre cuando las mencionadas inscripciones se practicaron, y estimar, por tanto, por no haberlo aquéllos realizado, transcurridos desde sus respectivas fechas con exceso los plazos de prescripción establecidos en los artículos 1.963 y 1.964 del Código civil, cuya infracción se acusa, así como la del 1.301 al pedirse la nulidad de las inscripciones; y caudadas por prescripción las acciones esgrimidas, parece querer desconocer el dicho recurrente que en este caso, como en otros muchos, enfrente de la situación registral se halla la realidad jurídica, porque si bien es cierto que en el Registro de la Propiedad no aparece inscrito sobre cada fundo el derecho de servidumbre de pastos que se reclama, el hecho que al principio

se menciona de venirse ejerciendo y siendo respetado dicho derecho sin interrupción con anterioridad a las más antiguas inscripciones, revela una situación jurídica de *facto* del dicho gravamen, con vigor suficiente para subsistir al lado del dominio inscrito, situación que hacía innecesario el ejercicio de una acción de reconocimiento, la que no puede surgir en el titular del derecho hasta el momento de serle éste negado o desconocido, pues al quedar entonces en actitud pasiva se hubiera producido la dejación o inercia del titular que son el inicio del curso de la prescripción extintiva, pero al formular los actores en 8 de enero de 1941 su reclamación judicial para obtener el reconocimiento de la servidumbre, que con las aludidas denuncias se les negaba, es evidente que no dejaron transcurrir tiempo suficiente, no ya para que la servidumbre se extinguiera por no uso, sino tampoco el necesario para prescribir la acción de nulidad, que es la más corta de las que el recurrente señala, y habiéndolo entendido así la Sala sentenciadora, no ha incurrido en las infracciones alegadas y procede la desestimación del tercer motivo del recurso.

Lo anteriormente dicho contribuye a la fácil desestimación del motivo cuarto del recurso, que, amparado en el número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, alega la violación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, ya que afirmando el recurrente que a la casi totalidad de los propietarios demandados no puede afectarles la nulidad de las inscripciones de sus fincas que en la sentencia se decreta, porque, habiéndolas adquirido a título oneroso de quienes aparecían en el Registro como dueños, se hallan amparados en su condición de terceros por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, olvida que se halla probado que tanto los transmitentes como ellos conocieron al adquirir sus fundos la existencia de la servidumbre discutida, y, no obstante el contexto de las inscripciones practicadas, vinieron consintiendo la ejecución del dicho gravamen, por lo que, según doctrina jurisprudencial (sentencia de 9 de abril de 1935, entre otras), que establece que no puede alegar la condición de tercero el que tuvo conocimiento de la situación jurídica de la cosa adquirida, no les es lícito en el momento presente aducir tal condición hipotecaria y no resulta infringido el artículo citado.

SENTENCIA DE 21 DE NOVIEMBRE DE 1947.—*Derecho procesal transitorio.*

El recurso de injusticia por quebrantamiento de forma establecido por la letra b) del artículo 166 de la ley de Arrendamientos urbanos contra las sentencias dictadas por los Jueces de primera instancia en los casos a que se refiere sólo se otorga, conforme al artículo 172, cuando se haya producido quebrantamiento de las formalidades esenciales del juicio que origine indefensión del recurrente, y como el presente recurso se fundamenta en la tesis de que al declararse por el Juez de primera instancia aplicable al procedimiento en curso las disposiciones de la nueva Ley debió retroceder en el litigio para acomodarlo a los trámites del llamado proceso de cognición a partir de su iniciación, conforme al artículo 162 de la expre-

sada Ley en relación con el apartado c) de la base 5.ª de la ley de Justicia municipal de 19 de julio de 1944, es visto que la supuesta infracción, si existiere, no entrañaría el quebrantamiento de las formalidades esenciales del juicio, único fundamento en que el recurso podría legalmente ampararse.

A mayor abundamiento, la única alegación que se repite insistentemente en los otros motivos del recurso, pretendiendo basarlo en la disposición transitoria 16, artículos 162 y 172 de la ley de Arrendamientos urbanos, se reduce a sostener que el Juzgado, al decretar el acomodamiento de las pretensiones de las partes a la nueva Ley (lo que verificó con su auto de 23 de mayo de 1947), debió acordar que se reprodujera la demanda conforme a las normas del proceso de cognición, de conformidad con el artículo 162 de la Ley; pero aparte de que el auto en cuestión determinando el procedimiento ulterior quedó firme por no interponerse contra el mismo el recurso autorizado por la disposición transitoria 17, la que en todo caso impediría al recurrente impugnar el referido acuerdo, es lo cierto que la disposición 16 obliga, si, a acomodar las pretensiones a las normas procesales vigentes, pero ni decreta la nulidad de lo actuado bajo la legislación anterior ni prescribe el retroceso en el procedimiento, por lo que es también obligada la desestimación del presente recurso.

SENTENCIA DE 22 DE NOVIEMBRE DE 1947.—*Competencia territorial (artículo 2.º del Decreto de 24 de enero de 1947).*

A ténor de lo dispuesto en el artículo 2.º del Decreto de 24 de enero de 1947, la competencia territorial de los Organismos de la Justicia Municipal en los juicios verbales y de cognición, se regulará por la Ley de 21 de mayo de 1936, salvo si expresamente dispusiera la legislación otra cosa para algún caso concreto.

En esta excepción de la norma no están comprendidas las acciones derivadas del contrato de transporte por ferrocarril, que sean ejercitadas ante la jurisdicción ordinaria, ya que, tanto la Ley de 24 de junio de 1938, como el Reglamento para su aplicación de 28 de diciembre del mismo año, invocados por el Juzgado contendiente de La Coruña, regulan exclusivamente la organización y funcionamiento de las Juntas de Detasas en trámite previo a la reclamación judicial propiamente dicha, y si a primera vista puede inducir a confusión la referencia que en dicho Reglamento se hace a Juntas y a Tribunales como si sus disposiciones afectasen también a la jurisdicción ordinaria, bien pronto se adquiere el convencimiento de que el término «Tribunales» es sinónimo de «Juntas» a efectos de dicho precepto legal, y los dos sirven para designar indistintamente al Organismo llamado de «Detasas», según se infiere claramente del artículo 1.º del Reglamento al declarar que las «Juntas de Detasas» serán consideradas como «Tribunales» de comercio; pero si alguna duda pudiera quedar en punto a si la palabra «Tribunales» se refiere sólo a las Juntas de Detasas o alude más bien a los organismos jurisdiccionales ordinarios, se desvanecería completamente con la mera lectura del artículo del citado Reglamento en cuanto ordena que la competencia entre los dos o más «Tribunales» será resuelta por el Jefe del

Servicio Nacional de Ferrocarriles, prueba inequívoca de que el Reglamento actúa de modo exclusivo dentro de la esfera administrativa de las Juntas de Detasas, sin repercusión o trascendencia a los Tribunales ordinarios.

En consecuencia, que al caso de autos es aplicable la Ley de 21 de mayo de 1936, y como quiera que se ejercita una acción personal y no existe sujeción expresa a determinado Juez, procede decidir la presente cuestión de competencia de acuerdo con el artículo único de dicha Ley en favor del Juzgado de Madrid, por tener en esta Capital su domicilio la entidad demandada, según estatuye el artículo 3.º del Decreto de 11 de julio de 1941 y lo reconoce también, tácitamente al menos, el propio demandante.

SENTENCIA DE 27 DE NOVIEMBRE DE 1947.—*Retracto (art. 64 de la ley de Arrendamientos urbanos).*

Sobre la base cierta y aceptada en la sentencia recurrida como resultado probatorio de que la casa en litigio consta de dos plantas integrantes de una sola vivienda ocupada por el demandante, el tema único decidido en el fallo de instancia e impugnado en este recurso se concreta a dilucidar si la acción de retracto que el artículo 64 del texto articulado de la nueva ley de Arrendamientos urbanos concede al inquilino de piso o de finca con una sola vivienda que sea vendido, únicamente procede si la venta recae sobre el dominio integral del piso o finca—tesis del Juez de instancia—o si se extiende también al supuesto—que es el de autos—en que lo vendido fué una participación de tres cuartas partes de la casa arrendada al demandante—tesis del presente recurso.

Dada la tendencia social, y en muchos aspectos proteccionista del inquilino, que el legislador ha imprimido al arrendamiento urbano, se impone una aplicación extensiva de aquellas normas que, cual la reguladora del retracto, se encamina a favorecer la situación del arrendatario, pero aun en régimen de aplicación estricta no hay razón para restringir la acción de retracto al caso de transmisión integral del dominio, con exclusión del de venta de participaciones indivisas, porque tanto en uno como en otro caso se puede conseguir la finalidad de facilitar al arrendatario el acceso a la propiedad de su vivienda o local de negocio, con mayor o menor amplitud del recurso de dominio que por la acción de retracto se adquiere, sin que se aprecie dificultad alguna en la subrogación del retrayente en el lugar del comprador de porciones indivisas, que en este último supuesto también aquél deviene propietario, con la posibilidad de llegar a ser dueño único del piso o finca mediante la adquisición de las restantes participaciones en futuras ventas, no tan sólo por su condición de arrendatario, sino también y preferentemente por la de condeño.

Frente a esta interpretación finalista de la norma no debe darse cabida a una interpretación restrictiva a pretexto de que los términos de los artículos 63 y 64 de la Ley aluden a venta de pisos o fincas, porque lo fundamental es que exista venta o dación en pago con posibilidad de subrogación, que es el requisito en materia de retracto, y que no resulte estéril la voluntad

del legislador, como fácilmente podría resultar si comprador y vendedor, actuando en fraude de la Ley, se confabulasen para burlar el derecho del arrendatario refiriendo primeramente la venta a una cuota parte del piso o finca, seguida más tarde por la de las restantes cuotas.

A mayor abundamiento, que si en materia de arrendamientos rústicos, de igual tendencia social que la de los urbanos, el artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935 autorizaba el retracto de fincas, de porciones determinadas o de *participaciones indivisas*, no tendría explicación razonable la restricción del retracto urbano al primero de estos supuestos, porque donde hay la misma razón se debe aplicar la misma norma de Derecho.

Por lo expuesto, procede estimar la infracción en la sentencia recurrida de los artículos 62 y 64 de la nueva Ley, según se denuncia en el motivo primero del recurso, y ya en trance de resolver las restantes alegaciones del demandado en su oposición a la demanda de retracto—no examinadas en la sentencia recurrida—, conviene ante todo fijar los siguientes hechos procesales, tales como resultan de las pruebas de confesión y testifical practicadas en estos autos: 1.º En octubre de 1946, y ante Notario, se celebró la subasta de la casa a que se refiere este pleito, la cual pertenecía por cuartas partes a cuatro hermanos, resultando mejor postor el demandado, quien en el acto entregó a cuenta del precio ofrecido por la *totalidad de la finca* el 10 por 100 del mismo. 2.º Transcurrió el año 1946 sin que se otorgase la escritura pública de venta, se completase el precio, ni se hiciera entrega de la finca al comprador. 3.º El 31 de marzo de 1947 se hizo saber al inquilino demandante la decisión de vender una participación de *tres cuartas partes* de la casa al demandado por precio inferior al ofrecido en la subasta referida. 4.º El 19 de abril de 1947 tuvo conocimiento el arrendatario de que se había otorgado escritura pública de venta de las tres cuartas partes de la finca, y el 25 del mismo mes se formuló la demanda de retracto, sin que conste que el título de compraventa haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

Con estos antecedentes de hecho procede desestimar el restante motivo fundamental de oposición al retracto mediante el que, partiendo de la apreciación jurídica de que la venta se perfeccionó y consumó por entrega de parte del precio en octubre de 1946, se mantiene la tesis de que es improcedente el retracto que por primera vez estableció la base sexta de la Ley de 31 de diciembre de 1946 en favor del arrendatario de piso o finca con una sola vivienda o local de negocio, puesto que dicha base sólo ampara el retracto en caso de venta realizada a partir de 1.º de enero de 1947; pero la tesis descansa en el supuesto equivocado de que la consumación de la venta, base o punto de partida para el cómputo del plazo de la acción del retracto, se efectúa en octubre de 1946, cuando lo cierto es que no se realizó hasta bien entrado el año 1947, ya que la subasta implica sólo perfección del contrato y la entrega de parte del precio, comienzo del período de consumación, que no se entiende cerrado mientras no tenga realidad la prestación y contraprestación que constituyen las causas de la venta, y no hay constancia alguna de que por lo menos la entrega de la

casa por tradición real o *ficta* haya tenido efecto hasta después del 31 de marzo de 1947; aparte la consideración de que la subasta recayó sobre la *totalidad* de la casa y lo que en definitiva se consumó por *precio distinto*, mediante escritura pública que se otorgó con posterioridad a dicho 31 de marzo, fué la venta de sus *cuatro cuartas partes subastadas*, y comoquiera que no hubo inscripción en el Registro y la demanda de retracto ha sido entablada dentro de los quince días siguientes al de la fecha en que el arrendatario tuvo conocimiento de la transmisión, es visto que, cumplidos todos los requisitos que exige el artículo 64 de la nueva Ley, en relación con el 1.518 del Código civil, debe ser estimada la demanda de retracto.

En cuanto a costas, que son de aplicación los párrafos finales de los artículos 171 y 175 de la nueva Ley.

SENTENCIA DE 2 DE DICIEMBRE DE 1947.—*Competencia para acciones contra albaceas después de terminada la partición de la herencia.*

Lejos de estar determinado en el Código civil, ni en ninguna otra disposición legal, el lugar en que reside la competencia para el ejercicio de las acciones que puedan asistir a los herederos contra los albaceas y contadores-partidores en reclamación de la devolución de cantidades que estimen cobrarles indebidamente, la jurisprudencia de esta Sala, en sus sentencias de 6 de diciembre de 1895, 28 de mayo de 1907 y 19 de diciembre de 1919, entre otras, tiene sentada la doctrina de que *terminada la testamentaria*, con la partición, entrega de bienes y protocolización del cuaderno particional, desde ese momento los albaceas y contadores carecen de personalidad jurídica, y no pueden por ello ser demandados como tales por los herederos, ni éstos tienen acción, aun en el supuesto de adjudicaciones indebidas; y más concretamente las de 12 de julio de 1905 y 2 de abril de 1913, que dicen: la primera, que «*terminada la testamentaria y ejercitada acción personal contra varios demandados, entre ellos dos de los albaceas, corresponde al Juzgado de su domicilio la competencia para conocer de ese juicio, no siendo obstáculo para ello que el testador muriera en Sevilla, que allí hubieran practicado los albaceas las operaciones particionales, que allí radiquen la mayor parte de los bienes, que en Sevilla uno de sus Jueces hubiera invocado diligencias ya terminadas para obtener declaraciones de herederos, porque en ninguna de esas circunstancias varía, altera ni desvirtúa, según la Ley, la razón de la competencia de Valmaseda, ni existe en Sevilla juicio alguno...*»; y la segunda, cuyo pleito se entabló sobre nulidad de ciertas operaciones testamentarias y se acumuló a esa pretensión una acción personal dirigida contra un contador-partidor para que devolviera cierta cantidad devengada por servicios prestados en lugar determinado, y promovido por el mismo cuestión de competencia en favor del Juzgado de su domicilio, que era Jarandilla, fué resuelto en su favor, por no poder privarse a dicho demandado de su propio fuero caprichosamente.

SENTENCIA DE 3 DE ENERO DE 1948.—*Apelación: el momento en que se celebra un contrato mercantil por teléfono:*

I. *Apelación.*—Dados los términos de planteamiento de la cuestión litigiosa en el escrito inicial del pleito, dos eran los problemas sometidos a la decisión del juzgador de instancia, a saber: si existía el crédito invocado en la demanda, y si, caso de estimarse demostrada su existencia, estaba obligado a satisfacer el importe del mismo el porteador o la entidad aseguradora; es decir, que, admitida la existencia del crédito, la condena de uno de los demandados había de significar la absolución del otro, debiéndose, por tanto, establecer el fallo respecto a la segunda cuestión, y en acatamiento a las normas de la congruencia, dos pronunciamientos inseparables

Si la decisión del segundo de los indicados problemas tenía que producir aquellos dos efectos conexos en el caso de prosperar la demanda, aparece manifiesto que, estimada la misma en primera instancia, no podía prescindir el fallo de apelación de uno de los extremos de la alternativa propuesta, porque, como estableció esta Sala en sentencia de 21 de abril de 1942, la posición del Tribunal de alzada frente a los litigantes ha de ser la misma que ocupó el inferior en el momento de decidir, sin que esté facultado aquél para separarse de los términos en que se desenvolvió el debate; y frente a tal conclusión, carece en el caso presente de eficacia el argumento de que, por no haberse adherido a la apelación el demandante, tan sólo estaba autorizado el Tribunal de alzada para decidir sobre la absolución o condena del demandado apelante; pues, como también declaró la antigua sentencia de esta Sala de 26 de enero de 1897, acogida a una de las pretensiones alternativamente formuladas por el actor, no puede éste apelar de la resolución que por completo le favorece, siguiéndose de las razones expuestas que no es de apreciar en el fallo el vicio de incongruencia acusado en el primer motivo del recurso, ni cabe, por tanto, que dicho motivo prevalezca.

II. *Celebración de contrato.*—Afirmado por la Sala sentenciadora haberse concertado el seguro a las doce y media del día 12 de abril de 1941 y extendido inmediatamente la póliza, que el representante de la Sociedad recurrente firmó antes de sobrevenir el siniestro, remitiéndola después al asegurado, el cual igualmente la suscribió, y declarado también en la sentencia que el aviso de dicho seguro fué dado a la entidad aseguradora al mismo tiempo que se formuló la oferta de contrato, resultaba indudable que, al no aparecer desvirtuadas en el recurso tales afirmaciones, faltan términos hábiles para entender, como pretende el segundo motivo del recurso, que el fallo infringe los artículos 1.793 del Código civil y los 52 y 382 del Código de Comercio, y, en consecuencia, no cabe estimar que la aseguradora recurrente se halla exenta de cumplir las obligaciones que asumió en virtud del contrato; y que no aparecen desvirtuadas las antes aludidas afirmaciones del Tribunal de instancia, es incuestionable, porque si bien en el motivo cuarto de los invocados se acusa, al amparo del número 7.º del artículo 1.692 de la Ley Procesal, la existencia de error de derecho en la apreciación de

la prueba, no señala dicho motivo como quebrantado ningún precepto regulador de los medios probatorios, y sí únicamente la infracción de los artículos 1.261, 1.262 y 1.282 del Código civil, todos ellos ajenos a la materia de prueba.

Si los razonamientos expuestos determinan la desestimación de los motivos segundo y cuarto del recurso, tampoco puede prevalecer el tercero de los mismos, que alega la vulneración en el fallo de los artículos 1.261, 1.262, 1.274 y 1.275 del Código civil, sosteniendo que la aceptación de la oferta del contrato objeto de controversia fué manifestada por el representante de la entidad aseguradora a medio de carta, que llegó a conocimiento del asegurado después de acaecido el siniestro, implicando ello, a juicio de la recurrente, la falta de causa; y no puede prosperar dicho motivo, en primer lugar, porque sienta como punto de partida una inexacta afirmación de hecho, cual es la de que la oferta de contrato dirigida a la aseguradora fué aceptada el día 14 de abril de 1941 a medio de carta, cuando lo cierto es, según declara la sentencia, sin que sus afirmaciones se impugnen debidamente, que el contrato se concertó con intervención de un agente de la Compañía aseguradora, en conferencia telefónica celebrada a las doce y media del día 12 de los citados mes y año; de donde se sigue que, conforme a lo dispuesto en el artículo 55 del Código de Comercio, dicho contrato alcanzó el momento de su perfección desde que el representante de la Compañía aceptó verbalmente la propuesta, porque, celebrado por teléfono, no es la material ausencia de las partes, sino el medio de comunicación empleado, la circunstancia a tener en cuenta para fijar aquel momento, como ha venido a reconocer en nuestra legislación el artículo 255 del Código de obligaciones y contratos de la Zona de Protectorado de Marruecos al disponer que las ofertas y aceptaciones realizadas por medio del teléfono entre las partes o sus mandatarios personalmente, se entenderán hechas entre presentes, y consecuencia de tales premisas es que en el caso objeto de controversia faltó el supuesto a que se refiere el artículo 1.262, apartado 2.º, del Código civil, precepto que, además, aun llegando a aceptar la tesis de la recurrente, tampoco sería ahora de aplicación, y si el artículo 54 del Código de Comercio, a cuyo tenor los contratos celebrados por correspondencia quedan perfeccionados desde que se contesta aceptando la propuesta, y, finalmente, si, con arreglo al artículo 1.274 del antes citado Código civil, en los contratos onerosos se entiende por causa para cada parte contratante la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra, no cabe dudar de que, fijada en la póliza la prima a satisfacer por el asegurado—prima que el motivo tercero reconoce fué negada, aunque con retraso—, existió el indicado requisito, y carece de fundamento la alegación de falta de causa a que dicho motivo se refiere.

SENTENCIA DE 4 DE ENERO DE 1947.—*Administración judicial y arrendamiento: contrato nulo y anulable; confirmación y ratificación.*

Los artículos 1.021 y 1.022 de la Ley de Enjuiciamiento civil reglamentan las facultades del administrador judicial respecto al arrendamiento de

los bienes administrados, facultándole el primero para dar en arrendamiento sin subasta las casas de habitación o cuartos en que estén divididas, pero exigiéndole el segundo la subasta pública judicial para los arrendamientos de establecimientos fabriles, industriales o de cualquier otra clase, y como aquí se trata del arrendamiento de un teatro y el administrador no procedió a celebrar el arrendamiento en forma de subasta, infringió un precepto de orden público y no se sujetó a una formalidad esencial exigida por la Ley para la validez del contrato, realizando un acto que hay que considerar como inexistente o radicalmente nulo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.º del Código civil.

La confirmación de los contratos, de conformidad con lo que previene el artículo 1.310 del Código civil, solamente puede tener aplicación a los contratos meramente anulables, o sea a los que reúnen los requisitos expresados en el artículo 1.261 de dicho Código, pero no a aquellos que, por haberse celebrado contrariando una prescripción legal fundada sobre motivos de orden público, son nulos con nulidad absoluta o de pleno derecho, por lo cual los actos enunciados por el recurrente como demostrativos de la confirmación del contrato, aunque tuvieran por sí mismos virtualidad suficiente para producir tal efecto, carecerían de ella en este caso, por impedirlo la naturaleza de la nulidad de que el contrato está afectado, y tampoco pueden implicar su ratificación, porque la ratificación es un concepto que se refiere al supuesto del artículo 1.259 del Código civil y rige para aquellos contratos celebrados a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal, pero en el caso actual, hubiera o no mediado la autorización del Juez o administrador, el contrato sería igualmente nulo si no se había celebrado bajo la única forma que la Ley admite, que es la subasta pública judicial, formalidad que no se cumplió, pues el administrador y los demás intervinientes en el contrato lo celebraron privadamente, al margen de toda intervención o autorización judicial para la subasta, que no se produjeron ni fueron en ningún momento solicitadas, y como el recurrente, en los motivos cuarto, quinto y sexto del recurso, parte del supuesto de que el contrato en cuestión no es un acto nulo de pleno derecho, sino meramente anulable, y de que el demandante realizó actos que implicaban su confirmación o su ratificación, y esta hipótesis no es admisible por lo que queda expuesto, procede desestimar los motivos expresados.

SENTENCIA DE 6 DE FEBRERO DE 1948.—*Derecho del inquilino a adaptar la renta a lo declarado por el propietario en el Registro Fiscal.*

La Ley de 16 de diciembre de 1940, por sus artículos 10 y 12, obligó a los propietarios de fincas urbanas a presentar la relación completa de los productos anuales de aquéllas por todos conceptos y otorgó a los inquilinos el derecho a limitar su alquiler a la declaración hecha a la Hacienda por los propietarios, cualesquiera que fueren los pactos entre ellos existentes, entendiéndose al efecto novado el contrato.

Dada la finalidad perseguida por dichos preceptos, que fué establecer

la correlación entre los líquidos imponibles y el precio de los alquileres, y dada la generalidad de los términos empleados por aquellas disposiciones, resulta evidente que las mismas son aplicables a todas las fincas urbanas sin distinción y, por lo tanto, lo mismo a las que tienen limitadas sus rentas por virtud de la legislación especial de alquileres que a aquellas cuya renta puede ser pactada libremente conforme al Código civil, porque en unas y otras tiene la Hacienda pública el mismo interés, que es el de que se reflejen en los Registros Fiscales las variaciones de orden económico que experimenten las fincas urbanas, al propósito de conseguir una justa distribución del tributo, y siendo esto así no sería lógico excluir de aquellos preceptos las fincas de libre contratación, o sea las de mayor renta, negando al inquilino el derecho a limitarla a la declarada por el propietario en el correspondiente Registro Fiscal.

El artículo 4.º de la Ley de 7 de mayo de 1942 dispuso que las rentas de los edificios, pisos o habitaciones que hubieren sido construidos u ocupados por primera vez después de 1.º de enero de dicho año podrían ser convenidas o pactadas libremente con arreglo a lo dispuesto en el Código civil o en las legislaciones forales, siempre que no se desobedecieran las prohibiciones y límites a que se hallaren sujetas las construcciones por su naturaleza económica, familiar o privilegiada, precepto que confirmó el artículo 4.º del Decreto-Ley de 30 de diciembre de 1944, siendo ambos aplicables a la finca de que se trata, respecto a la cual declara la sentencia recurrida que fué ocupada por primera vez después de 1.º de enero de 1942; pero esta circunstancia que impediría al inquilino el solicitar la revisión de la renta, fundándose en las disposiciones de la legislación de alquileres que limitan aquélla, por tratarse de una finca de contratación libre, no constituye obstáculo para tal revisión cuando ésta se funda en las disposiciones fiscales antes citadas, de aplicación a toda clase de fincas urbanas, y la sentencia que la acuerda no infringe el artículo 4.º de la Ley de 7 de mayo de 1942 ni el del mismo número del Decreto-Ley de 30 de diciembre de 1944, por lo que procede desestimar el segundo motivo del recurso.

La Ley de Presupuestos del Estado de 31 de diciembre de 1945, en su artículo 14 estableció que los propietarios de fincas urbanas arrendadas que percibiesen rentas superiores a las que vinieran figurando como base de la contribución territorial que gravaba esta riqueza deberían declarar a la Hacienda, antes del 1.º de marzo de 1946, las rentas efectivas que percibieran, en cuyo caso quedarían exentos de multas y recargos y del aumento de cuota que correspondiese a época anterior a 1.º de enero del año expresado, entendiéndose que a partir de aquella fecha los inquilinos podrían limitar su alquiler a la cifra declarada por el propietario o a la que, si no formuló declaración de rentas, sirviera de base al tributo, entendiéndose al efecto novado el contrato, y de los términos de este artículo y de los de la Orden de 14 de marzo de 1946 que lo desenvuelve se desprende por una parte que tal artículo constituyó una moratoria fiscal otorgada a los propietarios, y por otra, que una vez terminado el plazo de la misma recobraba toda su virtualidad el derecho del inquilino a limitar el importe de su renta a la

declarada por el propietario, conforme al principio proclamado por la Ley de 16 de diciembre de 1940 y desenvuelto por disposiciones posteriores.

Entre estas disposiciones se encuentra el artículo 3.º del Decreto de 21 de mayo de 1943, según cuyo texto si, no obstante la vigencia de los preceptos de la Ley de 16 de diciembre de 1940 que impiden percibir una renta superior a la declarada a la Hacienda, el propietario tuviera derecho a elevarla en virtud de la legislación especial de arrendamientos urbanos, podrá hacer efectivo el aumento, declarándolo posteriormente, dentro del trimestre natural en que se lleve a efecto y al no hacerse tal declaración en el plazo mencionado, a contar desde la celebración del contrato de arrendamiento de 31 de mayo de 1946, quedaba ligado el propietario, en cuanto al importe de la renta exigible al inquilino, a la declaración obrante en el Registro Fiscal.

No puede admitirse, como pretende el recurrente, que para los efectos que se discuten el propietario solamente esté obligado a declarar los aumentos de renta cuando éstos alcancen determinada cifra, porque si bien es cierto que el artículo 1.º del Decreto de 21 de mayo de 1943 antes citado dispone que los propietarios de fincas urbanas que se encuentren arrendadas en su totalidad o en parte están obligados a declarar a la Hacienda pública los aumentos de renta originados por las variaciones de orden económico que experimenten sus fincas con relación a la que figure en los documentos cobratorios de la contribución territorial, siempre que el aumento represente una alteración superior al 5 por 100, tal disposición solamente consigna una obligación del propietario en sus relaciones con la Hacienda pública, y su incumplimiento lo corrige el artículo 5.º del mencionado Decreto con sanciones pecuniarias, de lo cual se deduce que para los efectos meramente tributarios el propietario solamente tiene la obligación de declarar los aumentos de renta cuando sobrepasen la cifra antes indicada; pero como tales declaraciones no solamente producen dichos efectos, sino que crean en favor del inquilino un derecho de naturaleza civil, como es el de pedir la revisión de la renta fijada en el contrato para acomodarla a la que resulte catastrada, en correlación con este derecho del inquilino está la obligación del propietario de realizar tal acomodamiento, sea cualquiera el aumento de la renta que hubiera exigido, procediendo por todo lo expuesto la desestimación del tercer motivo del recurso.

LA REDACCIÓN.