

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

CIVIL Y MERCANTIL.

8. *Censos. Su reconocimiento y prescripción. La solidaridad en cuanto al reconocimiento y pago de pensiones se deriva de la indivisibilidad proclamada en el artículo 1.618 del Código civil.* (Sentencia de 29 de Junio de 1935.)

El propietario de un censo consignativo dedujo demanda contra los dueños de dos casas edificadas sobre el solar que ocupó la que primitivamente fué gravada con el censo, para que le abonasen por mitad el canon y las pensiones desde 1926 que habían dejado de satisfacerlas, a lo que los demandados opusieron, aparte de otras consideraciones, la prescripción; el Juzgado absolvió de la demanda, pero la Audiencia condenó a los demandados a reconocer el censo, que no había prescrito. Interpuesto recurso, no lo admite el Supremo:

Considerando que la prescripción, tanto adquisitiva como extintiva, se funda en la presunción de abandono de la propiedad o de la acción por parte del dueño que no reclama, presunción de abandono que hay que demostrar con toda evidencia para que la prescripción pueda prosperar, siendo la apreciación de la prueba suministrada por las partes, acerca de las circunstancias que concurrieron a producir aquella excepción, de la exclusiva soberanía de la Sala, sin que pueda combatirse con éxito en casación ni aun alegando el número 7.º del artículo 1.692 de la ley de Enjuiciamiento civil, si no se demuestra el error de derecho o de hecho en la forma determinada en el citado precepto; y como en el presente caso la Audiencia, en los considerandos sexto y séptimo de su resolución, razona sobre la base de documentos públicos que precisa, cuya exactitud no se niega y sin que de ellos ni de otros se deduzca en relación con el fallo equivocación manifiesta del juzgador ni infracción

de Ley referente al valor de las pruebas, no puede estimarse el motivo primero del recurso, que, basado en los números 1.º y 7.º de aquel artículo procesal, se limita a combatir los referidos considerandos que razonan y declaran la desestimación de la prescripción, y porque, además, donde queda analizada y fijada la actual realidad y existencia del censo es en los considerandos cuarto y quinto, que en este motivo no se discuten y de los cuales se deriva el séptimo, según se hace constar al iniciarse éste.

Considerando que, respecto al segundo motivo, la incongruencia en él alegada es inadmisibile, porque si bien el actor no ejercita expresamente la acción reivindicatoria del artículo 348 del Código civil, ni alega este precepto, no es menos cierto que esgrime la acción real sobre la finca gravada que le concede el artículo 1.623, que concretamente cita en su demanda como esencial en los censos y en el pleito; ni existe la infracción del artículo 504 de la ley de Enjuiciamiento civil, por no haber acompañado el actor el título original de propiedad del censo que, según el recurrente, es en el que aquél fundaba su derecho, pues aparte de que la infracción del referido artículo no sirve para el recurso de casación, a la demanda acompañó el demandante una certificación en relación del Registro de la Propiedad, y posteriormente otra en período de prueba, documentos ambos que, en unión de otros, el Tribunal *a quo* estimó suficientes a la justificación del derecho reclamado, ni, por último, pueda aceptarse la infracción de los artículos 1.137, 1.138 y 1.139 del Código civil que se alegan en el mismo motivo, porque la declaración de solidaridad del censo sobre las dos fincas que se hace en el primer apartado del fallo es consecuencia de su indivisibilidad, proclamada en el artículo 1.618, una vez reconocida en los considerandos su existencia y su imprescriptibilidad.

Véase, en materia de censos, Casas y Moral: «Los censos», en Revista General de Legislación y Jurisprudencia, tomo XXVI, página 540. García Goyena: «Prescripción de censos», en la misma Revista, tomo LXXI, pág. 22. Manresa: «Sobre la naturaleza de la acción para cobrar réditos de censos y tiempo para su prescripción», en la misma Revista, tomo LXXXVII, pág. 77. Martí Miralles: «Sobre la acción para reclamar pensiones de censos». Revista de Derecho Privado, tomo I, pág. 465, y tomo III, pág. 317.

Consúltese la Sentencia de 12 de Julio de 1933, sobre censo enfiteútico y comiso (REVISTA CRÍTICA, IX, pág. 860), y la Resolución de 9 de Noviembre de 1934, sobre cancelación de censo, publicada por mí en la Revista General de Legislación, tomo CLXVII, página 825. Véanse también: Sentencia de 28 de Febrero de 1925 (extinción de censo consignativo, REVISTA CRÍTICA, II, pág. 133). Sentencia de 16 de Diciembre de 1925 (ejercicio de la acción personal en reclamación de pensiones del censo consignativo, REVISTA CRÍTICA, tomo III, pág. 561, con un interesante comentario de don J. A. de la P.).

9. *Mandato verbal. Compra realizada por quien habitualmente se dedica a hacer compras por cuenta del comitente.* (Sentencia de 10 de Julio de 1935.)

Don R. dedujo demanda contra don J. alegando que el demandado se dedicaba, desde hacía tiempo, a la compraventa de granos y fábrica de harinas, compra que realizaba por medio de sus agentes, habiendo vendido a uno de éstos, para su principal, una determinada cantidad de trigo, habiéndose llevado parte del trigo comprado, pero no recogiendo más por manifestar no convenía el trato, ante cuya manifestación, constituido el vendedor en el domicilio del principal, éste manifestó, por su parte, que el agente que intervino no era comprador suyo. Por lo expuesto pedía el actor se condenase al demandado a que se hiciera cargo de las fanegas vendidas al precio estipulado. El Juzgado no accedió a lo pedido, pero sí la Audiencia, e interpuesto recurso, lo rechaza el Supremo.

Considerando que la esencial cuestión del pleito estaba en determinar si la persona actuante de comprador en la venta de trigo de que se trata intervino con autorización y suficiente mandato del demandado; y pues que la Sala *a quo* la decidió, entendiendo con acierto que existió mandato expreso, claro parece aplicó exactamente, y sin error, los preceptos de los artículos 1.710, 1.713 y 1.259 del Código civil señalados como infringidos en el primer motivo del recurso; porque sus exigencias están del todo satisfechas, aun con la interpretación (tal vez rigorista en demasía) de estimar el acto de compra como de los incluidos en el segundo pá-

rrafo del citado artículo 1.713; y porque si aquel mandato puede eficazmente conferirse de palabra, quien contrate con este mandatario normalmente ha de creerle, por la suya, más digna de ello si otras particularidades la corroboran, y sin que a la mayor diligencia se ocurra requerir formalismo que la ley no exige, como no impone norma de mayor eficiencia crediticia; pero, además, este aspecto del recurso constituye en puridad ataque a la apreciación de la prueba soberanamente realizada por el Tribunal sentenciador, que, tanto por desviado como por carente de los elementos precisos a posibilitar un análisis, resulta inicuo.

Considerando que el segundo motivo del recurso donde se imputa error de derecho al estimar acreditado por presunciones el mandato expreso y señala la indebida aplicación del artículo 1.253 del Código civil, claudica totalmente al advertir: a), que no se conoce, ni es citado, precepto legal alguno excluyente de ese medio probatorio para el caso, ni razonadamente puede excluirse, máxime si se percibe que el calificativo expreso utilizado en el segundo párrafo del artículo 1.713 de la ley sustantiva se contrapone al de generales que aplica en el primero, y por esto parece referirse más propiamente a las clases de mandato mencionadas en el precedente artículo 1.712, que a las aludidas en el 1.710, características de modalidades del consentimiento; b), que en los hechos demostrados básicos de la deducción se comprenden en la recurrida con los realizados por el gestor otros del *dominus*, cuales son los de mantener el dependiente a su servicio sin reproche, aun atribuyéndole extralimitación, si no infidelidad en los actos de este negocio, permitir la utilización de envases con la marca del mandante, muy expresiva, y recibir en su fábrica parte importante del trigo adquirido, depositándolo en ella sin la menor dificultad en los primeros días, y c), que la conexión y congruencia directa entre los declarados ciertos, no impugnados, y el deducido, son perfectas en normas de raciocinio lógico, ya que en el criterio humano no se concibe la realidad de los actos de mandante y gestor en el asunto más que precediendo el mandato expreso o especial que se entiende demostrado.

Véase la sentencia de 7 de Junio de 1934 (Responsabilidad del mandante por actos del apoderado que exceden de las facultades

conferidas) en REVISTA CRÍTICA, tomo X, pág. 626. Al final se da una breve nota relativa a representación.

10. *Desahucio y precario.* (Sentencia de 9 de Julio de 1935.)

El comprador de una casa demandó de desahucio a la hija del dueño anterior, que la ocupaba en precario; el Juzgado dió lugar al desahucio, lo que fué confirmado por la Audiencia; interpuesto recurso, no lo admite el Supremo.

Considerando que establecidos en la sentencia recurrida los hechos determinantes de la situación jurídica que originó la concesión del desahucio a título de precario, fuera preciso, para derribar la construcción de instancia y obtener la casación solicitada, demostrar inequívocamente el error del Tribunal *a quo* mediante el contraste con documentos o actos auténticos, operación que no se ha intentado en el presente caso, puesto que no equivale a ello la cita de un resultando de la misma resolución combatida, vacío de otro valor que el meramente transcriptivo de un párrafo aislado de la demanda, donde tampoco se afirma de un modo absoluto lo que la parte asegura, todo lo cual implica, en el orden criteriológico, una vidente petición de principio; y, en consecuencia de lo expuesto, al permanecer indemne la calificación jurídica de la tenencia en precario, y asistido el demandante de un título que le confiere la posesión real de la cosa detentada, juega normalmente el derecho aplicado por el Juez de mérito, sin que, por lo tanto, puedan prevalecer los dos primeros motivos de casación; y en cuanto al tercero, es asimismo inoperante, porque no se trata ahora de la interpretación del artículo 41 de la ley Hipotecaria, ya que no se debate la eficacia de asiento registral alguno a nombre del actor, y la jurisprudencia ha fijado con reiteración la doctrina referente a dicho precepto.

Entre las numerosas sentencias recogidas, en materia de desahucio y precario, puede verse la de 5 de Diciembre de 1934, en la cual el Supremo indica que el concepto precario se extiende a cuantos, sin pagar merced, utilizan la posesión de un inmueble sin título para ello. (REVISTA CRÍTICA, tomo XI, pág. 221.) Al final de la sentencia damos una nota bibliográfica. Para los desahucios derivados de la ley de Arrendamientos Rústicos (en parte limitados

por disposiciones recientes (1), recomendamos la obra, de ALVAREZ JUSUÉ, «Arrendamientos rústicos», Madrid, 1935, y la de VELLANDO, «Los arrendamientos rústicos», Madrid (S. F.) Para arrendamientos urbanos, véase J. GONZÁLEZ, «Arrendamientos urbanos» (Madrid, 1926; hay segunda edición); CASALS TORRES, «Desahucios e inquilinatos», Barcelona, 1929, y VÁZQUEZ GUNDÍN, «Arriendos y desahucios», La Coruña, 1935.

11. *Interpretación de contrato. Suscitadas dudas sobre su inteligencia, al juzgador corresponde poner término a esta clase de conflictos.* (Sentencia de 8 de Julio de 1935.)

En el pleito surgido entre F. y la Junta Nacional de Música rechaza el Supremo el recurso interpuesto, tanto por F. como por el Abogado del Estado, y dice: que la reiterada y uniforme jurisprudencia determina y enseña que cuando sobre la inteligencia de un contrato se suscitan dudas u oscuridades, a nadie más que al juzgador corresponde, de acuerdo con los preceptos legales contenidos en el título II, libro IV, del Código civil, poner término a esa clase de conflictos, fijando, con sujeción a las reglas de la equidad, la intención y propósito de quienes contrataron; interpretación que no siendo evidentemente equivocada, no cabe desvirtuar con el criterio particular del litigante, siempre expuesto a más parcialidad que el de la Sala sentenciadora.

Considerando que al declarar la Sala que la Junta Nacional de Música y Teátros Líricos había infringido el contrato de 15 de Julio de 1932, que celebró con F., funda su resolución sobre los siguientes extremos: 1.º Que la contrata se efectuó para que dicho artista actuase en Madrid, no en provincias, formando parte de la compañía, y 2.º Que se colocó un anuncio en la tablilla del teatro, en 24 de Diciembre de 1932, referente a que con la representación del domingo 1.º de Enero de 1933 terminaba la presente temporada, y la consiguiente disolución de la compañía, cuando se hallaba vigente el contrato con F., a quien todavía restaban por cantar quince funciones, hasta el 4 de Marzo, fecha de la terminación de aquél; y aunque contra tan terminantes afirmaciones aduce la mencionada Junta, en el primer motivo de su recurso, que am-

(1) Véase el Decreto de 28 de Febrero de 1936. (Gaceta del 29.)

para en el número séptimo del artículo 1.692 de la ley de Enjuiciamiento civil, error de hecho y de derecho en la apreciación de la prueba, es lo cierto, teniendo en cuenta la doctrina antes expuesta, que el contrato privado, el acta notarial de 30 de Diciembre de 1932 y el acta de la sesión celebrada por la Junta, que como documentos auténticos se señalan, no demuestran la equivocación evidente del juzgador, pues aparte de que esos documentos los tuvo en cuenta la Sala, al aducirlos la parte recurrente, para llegar a otra interpretación distinta de la fijada por la sentencia recurrida, patentiza que los términos del contrato son dudosos, por lo que no existen el error de hecho alegado ni el de derecho con infracción del artículo 1.281 del Código civil.

Considerando que al estimar el Tribunal *a quo* que el demandante incumplió también el contrato, al negarse a cantar en la noche del 1.º de Enero de 1933, en que aún no se había disuelto la compañía, interpreta, con arreglo a sus soberanas facultades, la cláusula quinta de aquel pacto; apreciación que tan sólo podía ser combatida por el medio legal, autorizado en el número séptimo del repetido artículo 1.692, del que no se hizo uso; y aunque en el cuarto motivo del recurso de F., amparado en el número primero del 1.692, se citaba como infringido el artículo 7.º del Código civil, este precepto carece de aplicación al presente caso, por tratarse de una cláusula contractual que sería de imposible cumplimiento de aceptarse la teoría recurrente, y que infringiría, además, el artículo 1.284.

Considerando que el recurso de casación tan sólo puede interponerse contra la parte dispositiva de las sentencias, pero en modo alguno contra las apreciaciones contenidas en sus considerandos, y habiendo existido en el presente caso evidente incumplimiento del contrato por ambas partes, sin que, por las especiales circunstancias, sea de pertinente aplicación el artículo 1.124 del Código civil a favor de ninguno de los litigantes exclusivamente, es lo cierto que, a causa de aquel incumplimiento, se originaron perjuicios efectivos a los dos contratantes, y por ser su determinación y fijación cuestión de hecho, íntimamente enlazada con la apreciación de la prueba practicada, nadie está más capacitado que el Tribunal *a quo* para estimarlo y precisar su cuantía; por todo lo que procede la desestimación de ambos recursos.

Sobre interpretación de contratos, véase la bibliografía que insertamos al final de la sentencia de 13 de Diciembre de 1934 (REVISTA CRÍTICA, tomo XI, pág. 384). Consúltense igualmente la sentencia de 23 de Mayo de 1935 (cesión de una participación de lotería con número equivocado; voluntad real y voluntad declarada, REVISTA CRÍTICA, tomo XII, pág. 67) y la de 29 de Noviembre de 1934 (que sienta la doctrina de que la interpretación de los negocios jurídicos, no está en absoluto sustraída a la casación (REVISTA CRÍTICA, tomo XI, pág. 141).

ENRIQUE TAULET,

Notario de Valencia.

Banco Español de Crédito

Capital autorizado	Ptas.	100.000.000
Capital desembolsado	—	51.355.500
RESERVAS	—	70.592.954,34
Cuentas corrientes al 30 de junio de 1935.....	—	1.308.323,771,67

Domicilio social: MADRID, calles de Alcalá, 14, y Sevilla, 3 y 5.

400 SUCURSALES EN ESPAÑA Y MARRUECOS ESPAÑOL

Sucursales Urbanas. En MADRID: Glorieta de Bilbao, 6; Glorieta de Atocha, 8; Conde de Romanones, 6, y Velázquez, 29.

Idem en BARCELONA: Avenida E. Maristany y calle Antonio Ullé, número 11 (BORNE); calle Sans, número 10, y calle España Industrial, número 1 (SANS)

**CORRESPONSALES EN LAS PRINCIPALES CIUDADES DEL MUNDO
EJECUCIÓN DE TODA CLASE DE OPERACIONES DE BANCA Y BOLSA**

TIPOS DE INTERES

Cuentas corrientes:

A la vista 1 ¼ % anual.

Libretas ordinarias de ahorro:

Tengan o no condiciones limitativas. 2 ½ % anual.

Imposiciones a plazo fijo:

A tres meses..... 2 ½ % anual.

A seis meses..... 3 % —

A doce meses..... 3 ½ % —

Regirán para las cuentas corrientes a plazo y de ahorro los tipos máximos señalados en esta norma.

DEPARTAMENTOS DE CAJAS FUERTES DE ALQUILER

Dirección telegráfica: BANESTO.—Apartado de Correos núm. 297.