

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

CIVIL Y MERCANTIL

17. *Desahucio.*—*Presunción posesoria del artículo 41 de la ley Hipotecaria.* Sentencia de 5 de Febrero de 1935.

Un Banco adjudicatario de un inmueble, habitado por X., sin celebrar contrato con aquél y sin pagar merced de ninguna especie, le requirió notarialmente para que abandonara el inmueble, y al no acceder al requerimiento, entabló contra él demanda de desahucio, a lo que opuso el demandado que venía poseyendo la finca por título de herencia, teniendo la posesión real y efectiva del inmueble; el Juzgado y la Audiencia dieron lugar al desahucio, e interpuesto recurso, lo rechaza el Supremo.

Considerando que contra la apreciación hecha en la sentencia recurrida de que, por hallarse inscrita la propiedad de la casa de autos a nombre del actor con anterioridad a la demanda y habitarla el demandado a virtud de tolerancia de aquél, procedía el desahucio, se alega en los cinco primeros motivos del recurso, apoyados en el número primero del artículo 1.692 de la ley de Enjuiciamiento civil, una serie de razonamientos sobre la entrega de la cosa vendida, la imposibilidad de transmitir lo que no se tiene, la diferencia entre la tradición ficticia y la real, la naturaleza de la posesión y el concepto jurídico de precarista, que en nada debilitan los capitales supuestos, de hecho admitidos por el Tribunal para fundamentar su fallo, por lo que aquellos motivos deben ser rechazados.

Considerando que en el sexto se aduce el error de hecho y de derecho, sin ampararlo en el número séptimo del artículo 1.692, ni citar, por lo que a la doctrina de la reglamentación de la prueba se refiere, otros artículos que el 1.215 del Código civil, relativo a la clasi-

ficación de los medios probatorios, el 1.244, del mismo cuerpo legal, atinente a la prueba de testigos, y el apartado séptimo del artículo 578 de la ley Rituaria, que los admite en tal concepto ; sin mencionar siquiera el documento auténtico que pone de relieve el error de hecho cometido, circunstancias todas que impiden tomar en consideración el motivo de casación con tanta vaguedad redactado.

Considerando, en fin, que también debe ser desechado el último motivo, que acusa como infringido el artículo 41 de la ley Hipotecaria, por ser inaplicables al procedimiento de desahucio, cuando su aplicación en el mismo es de indiscutible oportunidad : primero, porque en dicho artículo se extiende la presunción legitimadora desde la propiedad a la posesión ; segundo, porque la jurisprudencia y la práctica cotidiana así lo han entendido en todo momento, y tercero, porque de la exposición de motivos del Real decreto de 13 de Junio de 1927 y de las disposiciones en que se ha tratado de poner de relieve la finalidad perseguida por la modificación de la Ley aparece con evidencia.

Para un estudio completo de la eficacia y trascendencia de la reforma llevada a cabo en la ley Hipotecaria de 1909 y de la posterior reforma del artículo 41 de la misma Ley, véase : Jerónimo González : «La reforma de la ley Hipotecaria» (REVISTA CRÍTICA, III, página 425). López de Haro : «La reforma del artículo 41...» (Revista de Derecho Privado, 1927, pág. 267). Mon Pascual : «La nueva reforma de la ley Hipotecaria» (REVISTA CRÍTICA, 1927 ; pág. 502). Navarro Carbonell : «Reforma del artículo 41» (REVISTA CRÍTICA, 1927, pág. 401). Romero Cerdeiría : «La inscripción de la posesión y la inmatriculación registral» (REVISTA CRÍTICA, tomo X, pág. 189). Hay folleto aparte.

18. *Aparcería y desahucio.—Naturaleza de la aparcería ; evolución de la legislación agraria, Ley de 27 de Julio de 1933 y su subordinación a la futura de Arrendamientos rústicos. Sentencia de 7 de Febrero de 1935.*

Don J. demandó a don R., en relación con cierta finca rústica, alegando que era dueño de la misma, y llevada en aparcería por el demandado, que ya en fecha anterior había intentado el desahucio,

que no prosperó ; y como el demandado llevaba la finca en aparcería y no había plazo marcado, con arreglo al que regía en la localidad, por contravención, por parte del demandado, de sus obligaciones, solicitaba el desahucio.

El Juzgado dió lugar al desahucio ; pero la Audiencia declaró no haber lugar al mismo, e interpuesto recurso, el Supremo declara :

Que para valorar la densidad jurídica del primero y principal de los motivos en que este recurso se apoya y la infracción, en el mismo alegada, por aplicación indebida de la Ley de 27 de Julio de 1933, en la totalidad de sus artículos, que, según se afirma, sólo hacen referencia a los desahucios promovidos en los contratos de arrendamiento de fincas rústicas y no a las aparcerías, es necesario examinar con la brevedad y precisión exigidas por estos trámites procesales la naturaleza legal de la aparcería, la evolución de la legislación agraria en los últimos años, la finalidad de la citada Ley y la subordinación de sus preceptos a la futura de Arrendamientos rústicos.

Considerando que, a tenor del artículo 1.579 del Código civil, el *arrendamiento* por aparcería de tierras de labor se regirá por las disposiciones relativas al contrato de *sociedad* y por las estipulaciones de las partes, con lo cual se pone de relieve el carácter mixto de explotación asociada y laboreo por renta, que tantas esperanzas ha hecho concebir respecto de su empleo, como medio de resolver los conflictos agrarios, y aun en el supuesto de que nuestro derecho tradicional permitiera la aplicación a esta situación jurídica de las modalidades de un enjuiciamiento sencillo y rápido, como oficialmente se ha asegurado después de haber oído a la Comisión de Códigos ; ni la letra del artículo en cuestión, ni las sentencias dictadas por este Supremo Tribunal desde principio de siglo, ponen en duda que la aparcería es un tipo contractual privilegiado, respecto al arrendamiento, que concibe en forma armónica las relaciones de capital y trabajo, y al cual, en principio, no es aplicable el procedimiento sumario de desahucio más que cuando, por equiparación con el contrato de arrendamiento, y por la sencillez de las cuestiones litigiosas, sea innecesario discutir las en un juicio declarativo ordinario antes de lanzar al llevador o colono.

Considerando que, a partir del Decreto de 29 de Abril de 1931,

que prohibió el ejercicio de la acción de desahucio en los contratos de arrendamiento, aparcerías y tipos similares hasta que por los Poderes públicos se resolviese sobre el régimen de la propiedad inmueble, viene tutelando la legislación agraria de la República el *statu quo* de las relaciones jurídicas en que a su advenimiento se encontraban propietarios y labradores; con una equiparación constante a tal objeto de los contratos que regulan la tenencia de fincas rústicas, para su laboreo o explotación, mediante retribución, merced, renta o contraprestación onerosa, llegando la base 22 de las promulgadas en 15 de Septiembre de 1932, para la aplicación de la Reforma Agraria, a preceptuar que los arrendamientos y las aparcerías han de ser objeto de una ley que se articularía con sujeción a varios preceptos comunes, y en la cual serían considerados como arrendamientos los contratos en que el propietario no aporte más que el uso de la tierra y menos del 20 por 100 del capital de explotación.

Considerando que la Comisión de Agricultura encargada de formular en las Cortes Constituyentes el dictamen acerca de las proposiciones de ley sobre desahucio de fincas rústicas por falta de pago, examinó, según reconoce (apéndice noveno al número 324 del *Diario de Sesiones*), las suscritas en 22 y 24 de Marzo de 1933, respectivamente, y tomando en consideración una y otra recogió de la primera los artículos que hoy llevan los números 1.º y 2.º, e incorporó de la segunda, con la variante de suprimir el límite de 6.000 pesetas anuales, el párrafo primero del artículo 4.º, que hace extensiva la prohibición de desahucio por causas distintas a la falta de pago que entonces regía para arrendamientos menores de 1.500 pesetas a todos los contratos de esta clase, cualquiera que fuese su cuantía; pero como esta última proposición se refería al contrato de arrendamiento, al de aparcería y a cualquier otro de análoga contextura jurídica (extracto oficial número 321, página 2), y como en el debate subsiguiente no sólo se citó por los defensores del dictamen la llevanza a medias, sino que se rechazó una enmienda (apéndice segundo al número 353) proponiendo un artículo adicional del cuarto que dijera: «esta ley no será aplicable a los contratos de aparcería que el propietario aporte; además del uso de la tierra, el 20 por 100 o más de los gastos de cultivo», ha de concluirse, con el Tribunal *a quo*, que el legislador, al redactar la ley de 27 de Julio

de 1933, se ha mantenido en su propósito de garantizar los derechos del colono, estrechar los vínculos entre la tierra y el que trabaja y ordenar, consecuentemente, el agro español.

Considerando que no hay, por lo tanto, razón jurídica, precepto escrito ni precedente legislativo que aconseje la distinción que el recurrente trata de fundamentar en las innegables diferencias existentes entre el arrendamiento y la aparcería, desde el momento en que las características comunes de ambos contratos han sido tenidas presentes por el legislador para suspender los desahucios hasta que sea aprobada la anunciada ley de Arrendamientos agrícolas, que, como lo demuestran los proyectos presentados, no se ha de limitar al arrendamiento *stricto sensu* de las fincas rústicas, por lo que ha de ser desechado el motivo primero del recurso.

Considerando que, una vez adoptado este criterio, pierde todo su valor el motivo segundo, en que se aduce, al amparo del número séptimo del artículo 1.692, error de hecho y de derecho, toda vez que aun cuando se admitan como probados los supuestos capitales para el recurrente de ser la aparcería a medias, terminar el año agrícola en 1932 y resultar el beneficio superior a 1.500 pesetas, conservan su vigor los anteriores razonamientos; así como también carecen de eficacia la alusión que se hace en el último motivo a la incongruencia del fallo, sin desenvolverla en forma procesal ni apoyarla en los números segundo y tercero del repetido artículo de la ley de Enjuiciamiento civil y el intento de cobijar el recurso bajo otros preceptos, de este mismo cuerpo legal, inadecuados para solicitar la casación de un fallo.

Véase el trabajo de Cañas y Mañé: «Del desahucio en la aparcería», en Revista Jurídica de Cataluña, tomo IX, pág. 11 (con motivo de la sentencia de 29 de Julio de 1902, que declaró no aplicable el desahucio a la aparcería). El mismo autor se ocupa de nuevos fallos del Supremo en la propia Revista, tomo XIII, pág. 101. Pedro Estasén, en su estudio «Instituciones económicas y jurídicas de Cataluña que resuelven el problema social del campo», se ocupa en el tomo XII de la misma Revista de la aparcería a perpetuidad (pág. 164), insertando al final un curioso modelo de contrato; consúltese Martí Miralle: «La cuestión de la aparcería», en la misma Revista, tomo X, pág. 217, y Victorino Santamaria: «Estudios

acerca de la aplicación del desahucio a los contratos de aparcería», Revista General de Legislación y Jurisprudencia, tomo CIII, página 441.

Para un estudio de la moderna legislación de arrendamientos rústicos véanse las obras siguientes: Alvarez Jusué: Arrendamientos rústicos», Madrid, 1935. Vellando: «*Los arrendamientos rústicos*», Madrid, 1935. Vázquez Gundín: «*Arriendos y desahucios*», La Coruña, 1935. Esta legislación de arrendamientos nace sin vida, y, como todo lo que innecesariamente se hace obligatorio, no será cumplido por nadie; son inconvenientes de dictar leyes para toda España, sin tener en cuenta que España no es Madrid.

19. *Ausencia.*—*El derecho sucesorio se funda en la existencia real de la persona llamada a obtenerlo.—Abierta la sucesión del presunto muerto, ésta ha de referirse a los bienes y derechos adquiridos por el ausente, al tener lugar la ausencia, y no a los derechos originados con posterioridad.—No es obstáculo a la aplicación del artículo 195 del Código civil la falta de declaración judicial de ausencia.* Sentencia de 9 de Febrero de 1935.

Al rechazar el Supremo el recurso interpuesto por don J. y don L. en reclamación de determinados bienes de un ausente, sienta la siguiente doctrina:

Considerando que son hechos que han de tenerse presentes para la resolución del presente recurso y que están reconocidos como ciertos por la Sala sentenciadora: Primero, que en el año 1885 se realizaron las operaciones divisorias de los bienes quedados al óbito de M. P., entre su viuda R. G., su hijo J., padre de los accionantes en el juicio de que dimana este recurso, y J. P., como nieta del causante, en representación y como única heredera, aparte de su madre, de su padre, el presunto muerto E. P., hijo a su vez del referido M., por haberse admitido como verdad indudable y supuesto básico de tales particiones el fallecimiento de aquél, según también se afirmó en documentos posteriores por ellos otorgados. Segundo. Que dicha J. P., fallecida sin descendencia en el año 1907, y después su madre y heredera D. C., muerta a su vez en 1912, dispusieron de los bienes que hubieran podido corresponder al mencionado ausente y que, a virtud de diversas transmisiones,

llegaron a recaer en las personas contra las cuales formulan su reclamación los actuales demandantes, hijos del citado J. P. G. Terce-ro. Que a instancia de estos mismos demandantes se declaró judicialmente en 1922 la presunción de muerte de E. P., fundada en haber transcurrido más de treinta años desde que se recibieron sus últimas noticias, y que es base principal de la demanda de estos autos, dirigida a obtener que se declarasen comprendidos en la herencia de E. P. los bienes que debieron corresponderle en la sucesión de sus ascendientes, más los de la herencia de su hija J. y la mitad de los gananciales obtenidos por su mujer D. C.

Considerando que tiene dicho esta Sala, en su sentencia de 25 de Noviembre de 1927, que fundado el derecho sucesorio en la existencia real de la persona llamada a obtenerlo, pues que sólo así tiene una explicación admisible el orden de suceder que la ley señala, es evidente que para que aquel derecho pueda tener la debida efectividad se requiere inexcusablemente que el llamado a ser heredero viva, lo que no puede afirmarse en relación al ausente, cuya situación de hecho indiscutiblemente no es de existencia ni de inexistencia y así propiamente indefinida.

Considerando que la doctrina del citado artículo 195, que no es, en realidad, más que una aplicación al estado de ausencia de los principios del derecho común, conforme a los cuales para adquirir derechos es precisa la existencia de quien ha de ser sujeto de ellos, y la prueba de esta circunstancia incumbe a quien reclama y afirma (*onus probandi incumbit actori*), ha de entenderse que rige para toda persona que haya desaparecido de su domicilio y se ignore su paradero, siempre que el estado de ausencia haya sido objeto de constatación judicial, en cualquiera de sus grados o momentos, como así lo confirma la amplia frase «persona cuya existencia no estuviese reconocida» que nuestro Código ha tomado del modelo francés, pues es obvio que la incertidumbre sobre la existencia del ausente, que caracteriza esencialmente su estado, nace legalmente y de hecho el día de su desaparición o de sus últimas noticias.

Considerando que la sentencia recurrida, al absolver a los demandados, fundada entre otras razones en la aplicabilidad del artículo 195 del Código civil, no ha podido incidir en las infracciones del artículo 193 del mismo cuerpo legal y sentencias de esta Sala de 8 de Marzo de 1899, 9 de Julio de 1902 y 5 de Diciembre de 1908,

a que alude el primer motivo del recurso, pues aunque, de acuerdo con tales normas de ley y de jurisprudencia haya de considerarse abierta la sucesión del declarado presunto muerto el día en que transcurrieron los treinta años de su desaparición o de sus últimas noticias, es incuestionable que esa doctrina sólo rige la sucesión en los derechos y bienes que el ausente tuviese adquiridos o incorporados a su patrimonio al tener lugar la ausencia, y no puede ser extendida a los derechos que pudieran originarse con posterioridad, los cuales se rigen no por dicho artículo, sino por lo estatuido en el capítulo 15 del título 8.º, libro 1.º del Código, que regula lo concerniente a los efectos de la ausencia relativamente a los derechos eventuales del ausente, y especialmente por el artículo 195 antes analizado.

Considerando que en nada embaraza la obligada aplicación de este artículo 195 la circunstancia que se alega en el motivo 5.º, de que no haya sido declarada judicialmente la ausencia, ni la aducida repetidamente en diversos lugares del recurso, de no haber sido declarada la presunción de muerte de E. P. hasta el año 1922, cuando ya habían fallecido su hija J. y su mujer D. C., pues para el efecto de los derechos eventuales que puedan corresponder al ausente desde su desaparición o sus últimas noticias, es indiferente la gradación progresiva que atraviesa o pueda atravesar la situación legal del ausente y que tanto papel juega en la suerte del patrimonio que haya dejado, no pudiendo aceptarse, en buena lógica, que el hecho de no haber solicitado previamente a la declaración de presunción de muerte las medidas conservativas del patrimonio y la declaración de ausencia (que se establecen por la Ley, no sólo en beneficio de los presuntos herederos, sino también, y sobre todo, en favor del ausente mismo), tenga trascendencia suficiente para modificar el régimen de los derechos sucesorios en provecho exclusivo de quienes han omitido el cumplimiento de esas normales diligencias, ni siendo tampoco admisible que los actores, después de haber logrado que sea declarada la presunción de muerte, fundada precisamente en la prolongación del estado de ausencia durante más de treinta años, pretendan ampararse en una supuesta presunción de vida durante el transcurso de ese mismo plazo.

Considerando que todavía tienen menos realidad las infracciones

que se apuntan en los motivos segundo, tercero y cuarto del recurso, de los artículos 609, 657, 659, 661, 989 y 999, del Código, los cuales no hacen otra cosa que regular el funcionamiento de la transmisión hereditaria en los casos generales, y no son de pertinente aplicación al problema jurídico debatido en este pleito.

Considerando que, al apreciar la Sala sentenciadora que, realizadas en el año 1885 las particiones del caudal dejado por M. P. E., y aprobadas éstas explícitamente por J. P. G. (quien, no obstante haber fallecido en el año 1910, o sea veinticinco años después de firmadas, no consta las hubiese impugnado en forma legal alguna), no pueden hoy atacarlas sus herederos, los demandantes, dado el principio legal de que el que contrata lo hace para sí y sus herederos, lejos de incidir en la infracción del artículo 1.257 del Código civil, que el motivo sexto del recurso le atribuye, se ajusta estrictamente a lo que dicho precepto dispone; sin que valga aducir que dicho contrato adolecía de un vicio de nulidad, porque no puede contratarse en nombre de otro, pues ni J. P. aprobó las particiones en nombre del ausente, a quien precisamente se le reputaba muerto, ni tampoco los demandantes han esgrimido en el tiempo y forma debidos la correspondiente acción de nulidad del aludido convenio.

Considerando que, finalmente, no cabe reconocer eficacia alguna al motivo séptimo, que supone haber violado el fallo los artículos 1.950, 1.952 y 1.957, del propio cuerpo legal, al estimar en beneficio de los demandados y hoy recurridos la prescripción adquisitiva, sin tener la Sala en cuenta que, refiriéndose ésta a bienes de un ausente en ignorado paradero, no podía empezar a contarse el plazo de la misma, sino a partir del año en que se declaró su muerte; razonamiento que, aun limitado a los bienes que ya fueran del ausente al tiempo de sus últimas noticias, carece de esta solidez, pues el plazo de la usucapión empieza a correr en el momento en que comience a tenerse la posesión con los caracteres requeridos, y que alude el artículo 1.941, y es indudable que haya que reputar como posesión en concepto de dueño, sin vicio de precariedad, a la que adquirieron los demandados, por virtud de títulos que sirven normalmente para transmitir el dominio.

ENRIQUE TAULET;

Notario de Valencia.