

II. Sentencias del Tribunal Supremo

POR BARTOLOMÉ MENCHÉN BENÍTEZ.

C I V I L

I.—JURISPRUDENCIA CIVIL.

SENTENCIA DE 7 DE DICIEMBRE DE 1966.—*Licencia marital. Consentimiento en los contratos. Cuestión de hecho. Confirmación.*

El problema fundamental litigado fue que en el documento privado de venta la esposa intervino sin licencia marital. El Juzgado de Primera Instancia estimó nulo tal documento. La Audiencia también. En el Tribunal Supremo no prosperó el Recurso de Casación.

Dicen los Considerandos:

Considerando: Que en el primer motivo del recurso se denuncia infracción, por violación de artículo 1.278 en relación con el 1.258 y demás concordantes del Código civil y de jurisprudencia, que declara (sentencias de 30 de junio de 1947 y 29 de noviembre de 1950, entre otras), que la forma escrita no es la que da validez al contrato, todo por la vía del número 1.º del artículo 1.692 de la Ley procesal; y en el desarrollo del motivo se reitera la tesis mantenida en la litis por la parte recurrente de que, si bien el hoy recurrido no firmó el contrato de venta de 7 de abril de 1952, en el que debía intervenir, a efectos de otorgar la oportuna licencia a su mujer, que, en unión de sus hermanos, lo suscribió en favor de la entidad recurrente, hubo, por parte de aquél, previo asentimiento para que tal documento se confeccionase, aunque llegado el momento se negara a firmarlo, asentimiento aquél que, dado el carácter consensual del contrato, ha de estimarse bastante para la eficacia del mismo. Pero a tal modo de explayar el motivo se ha de oponer: A) Que, en efecto, los artículos invocados consagran la obligatoriedad de los contratos, derivados del mero consentimiento en su celebración, y sin precisar, por regla general, de ningún requisito especial de forma, si bien el artículo 1.278 subraya que sucederá «siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez», que no son otras que las enumeradas en el artículo 1.261, y como más esencial el propio «consentimiento», cuya existencia implica la de los demás requisitos exigidos, puesto que, conforme al artículo 1.262, ha de

recaer sobre la «cosa» y la «causa» que han de constituir el contrato. B) Que el consentimiento supone una voluntad concorde de los intervinientes en el contrato, que tiene un proceso de elaboración interna, propio del acto humano, que para ser tal requiere que se lleve a efecto con inteligencia y libertad, esta fase íntima se desarrolla en la propia conciencia del sujeto a través de los momentos psicológicos denominados de «motivación», «deliberación» y de «decisión», que no pueden tener trascendencia jurídica hasta que la voluntad formada «se manifiesta»—como certeramente dice el propio artículo 1.262 del Código civil—, produciéndose, al sumarse con otra voluntad ajena e igualmente formada, el concurso de la oferta y de la aceptación en que radica el consentimiento, cualquiera aquella manifestación pueda hacerse a través de diversos medios que van desde el empleo del lenguaje, ya sea verbal, escrito o simplemente mimico, hasta el mero silencio, cuando por la peculiar posición del sujeto deba entenderse, por sí mismo, como una expresión de voluntad. C) Que, en todo caso, la existencia del consentimiento es una cuestión de mero hecho, por lo que ha de ser acreditado por quien lo invoque y cuya apreciación es facultad privativa de los Tribunales de instancia, que sólo podrá ser revisada en casación a través de los requisitos y limitaciones que para impugnar la apreciación de la prueba se establece en el cauce único del número 7.º del artículo 1.692 de la Ley procesal. D) Que, en el caso de autos, lo que como hipotético elemento fáctico, favorable a su tesis, arguye el recurrente, choca de modo manifiesto con la aseveración de la Sala, que textualmente hace constar que, «efectivamente, el marido, no sólo no firmó el documento cuestionado, ni intervino en el mismo, sino que su voluntad de autorización para la venta no se manifestó en ningún momento, ni antes ni después del mismo, ni expresa ni tácitamente...», antes al contrario, como se deduce de toda la prueba practicada, se opuso por todos los medios a su alcance, tales como denuncias, protesta, etc., a su efectividad, e incluso impidió la ocupación por la demandada de su parte de una de las fincas, la del Soto, sobre la que construyó un taller, situación que continúa actualmente», por lo que este motivo requería, para su posible éxito, la remoción previa de las aseveraciones hechas por la Sala, y, al no haberse siquiera aducido la existencia de un error de hecho, contrastado por el medio que autoriza el número 7.º del artículo 1.692, su estimación queda subordinada, en definitiva, a la del otro motivo que integra el recurso y que a seguida se pasa a examinar.

Considerando: Que en el mismo se denuncia de modo literal «infracción, por error de derecho, en la apreciación de la prueba al no hacer aplicación de las presunciones que consagra el artículo 1.253 del Código civil, tanto en orden a su celebración, con consentimiento del actor como subsidiariamente en cuanto a la confirmación tácita del contrato celebrado por su esposa, a tenor de lo establecido en los artículos 1.310 y 1.311 del Código civil», y se añade que el motivo está autorizado por el número 7.º del artículo 1.792 de la Ley de Enjuiciamiento civil, con manifiesto error material, en cuanto a esta última cita, que ha de referirse al artículo 1.692; en síntesis: la argumentación del recurrente se reduce a estimar que del hecho de que en el documento de 7 de abril de 1952 se diera por presente al recurrido y de que la venta no se hiciera de las participaciones indivisas respectivas de los vendedores, sino con carácter global, se ha de inferir la existencia de un previo consentimiento del actor, aun cuando el documento fuera autorizado o firmado por él, y asimismo de sus actos posteriores de tácito aquietamiento a lo pactado, entre otros, por su esposa, más el motivo así formulado, se ha de oponer. Primero. Que el

error de «derecho» ha de contrastarse de alguna norma, valorativa de la prueba, que no haya sido tenida en cuenta por el juzgador de instancia, quien por ello la infringió: y el artículo 1.253 del Código civil, según reiterada y unánime declaración de esta Sala, no tiene ese carácter, pues no se refiere al «valor» de la prueba de presunciones, sino a la elaboración de éstas, remitiéndose a las reglas del criterio humano, que no son de índole legal, sino de mero carácter lógico, pero que, al ser desconocidas, su infracción implica la del precepto legal que las impone y el cauce apropiado para su denuncia en casación no es el número 7.º, sino el 1.º del artículo 1.692 de la Ley procesal, doctrina que ha de aplicarse, tanto cuando se ataque el enlace preciso y directo de los hechos que reconoció el Juzgado de instancia, entre el demostrado y el que dedujo, como en la hipótesis negativa de que el Tribunal sentenciador deseché la alejada presunción y el recurrente combata la apreciación de la Sala, que es lo que sucede en el caso de autos, en que de la simple referencia en el documento a la irreal presencia del recurrido y del carácter conjunto de la venta, en cuanto al elemento objetivo, la Sala no encuentra base suficiente para presumir la existencia de un consentimiento previo que rotundamente niega, y esta negación queda, por lo dicho, sin impugnación eficaz. Segundo. Y, en cuanto a la supuesta y tácita confirmación, le son aplicables los mismos argumentos, a más del inicialmente decisivo, y que proclamó ya el Tribunal al resolver la apelación, destacando el carácter de cuestión nueva de la supuesta confirmación al no haberse aludido a ella en ninguno de los escritos de la fase expositiva del juicio.

Considerando: Que, en consecuencia, al haber de rechazarse este segundo motivo, queda plenamente al descubierto la total ausencia de la necesaria base fáctica, para su éxito, del primeramente formulado, todo lo que impone la desestimación del recurso, con la imposición de costas que determina el artículo 1.748 de la Ley Procesal civil

SENTENCIA DE 29 DE NOVIEMBRE DE 1966 — *Retracto de colindantes. Precio que ha de consignarse.*

En juicio de retracto de colindantes de finca rústica se planteó, entre otras cuestiones, la referente al precio que se debe consignar para ejercitar el derecho de retracto. Suele acontecer que el presunto retraído alegue que el precio escriturado no es el verdadero, sino otro mayor, que no se consignó en la escritura para aminorar el Impuesto de Transmisiones.

El Tribunal Supremo reitera, a este respecto, la siguiente doctrina:

Considerando: Que la cantidad que debe consignarse en los juicios de retracto, según el número 2.º del artículo 1.618 de la Ley Procesal civil, es la del precio de la transmisión origen del mismo que *fuere conocido* por el retrauyente en el momento de ejercitar su derecho, y no en otro posterior de las actuaciones judiciales, por ser en aquel instante cuando entra en juego para el actor el principio de la *perpetuatio jurisdictionis* a que se refiere la sentencia de esta Sala de 5 de diciembre de 1962 y por indicarlo así la propia redacción del precepto, que incluye dicha consignación entre los requisitos indispensables «para que pueda darse curso a las demandas de retractos», con lo que conecta con éstas de forma directa y terminante la necesidad de prestar dicha medida cautelar. Como en el evento aquí discutido la resolución

que se impugna declara expresamente que el acto no tuvo conocimiento con anterioridad a la iniciación del litigio del incremento que pudiera existir sobre el fijado en la escritura de venta, que es precisamente el que se consignó, y que no se ha acreditado que aquél ascendiera a 105.000 pesetas, como pretende el recurrente, es indudable que al quedar imbatidas en el presente recurso tales afirmaciones, el Tribunal de instancia no ha incurrido en los vicios *in iudicando* señalados en los dos últimos motivos que se esgrimen al amparo del número 1.º del citado artículo 1.692, y que la totalidad del recurso debe ser desestimada.

SENTENCIA DE 9 DE DICIEMBRE DE 1956.—*Interpretación de los contratos. Resolución por aplicación del artículo 1.124 del Código civil: Generalmente, ha de demostrarse una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento.*

En la demanda se alegó que el demandado se obligó mediante contrato a cortar y limpiar de arboles los terrenos de una finca, que debía acondicionarse para un plan de regadío. Que incumplió el contrato no realizando corta ni limpia alguna, a pesar de los requerimientos amistosos que se le hicieron, por lo que nubo de encomendarse dicho trabajo al Instituto de Colonización, que cobró 409.013,32 pesetas. Suplicó el actor se declarase resuelto dicho contrato y se condenase al demandado al pago de daños y perjuicios.

La demanda no prosperó en ninguna instancia. Tampoco triunfó el recurso de casación.

Considerando: Que antes de entrar en el examen y decisión de las cuestiones planteadas en los dos motivos sustentadores del presente recurso, amparados ambos en el ordinal primero del artículo 1.692 de la Ley Procesal civil, conviene resaltar que las afirmaciones fáctico-probatorias que se contienen en la sentencia que se impugna, no han sido formalmente combatidas, valiéndose al efecto del cauce que brinda el número 7.º del mismo artículo 1.692, razón por la que, en la decisión de este recurso, tales apreciaciones *de facto* deben ser íntegramente respetadas, debiendo significarse también que por la Sala sentenciadora de instancia se ha hecho en la sentencia recurrida una completa exégesis del contrato básico de 15 de noviembre de 1957, intitulado de «Limpia y compraventa de arboles en la finca El Centenillo», con una interpretación sistemática de sus cláusulas para medir su verdadero alcance obligacional, y que tampoco el criterio hermenéutico del Tribunal *a quo* ha sido adecuadamente atacado, dentro del mencionado ordinal primero del artículo 1.692, puesto que no se ha denunciado en modo alguno la infracción de los preceptos que regulan la interpretación de los contratos y demás negocios jurídicos, por lo que la propugnada por el juzgador de instancia debe ser acatada, pues, conforme a reiterada doctrina, sentada por este Tribunal Supremo, la interpretación de los contratos fijando las relaciones jurídicas entre las partes, o sea los deberes y derechos que sus diferentes cláusulas pueden determinar para los contratantes, corresponde exclusivamente a los Tribunales de instancia, a menos que, en forma procesal adecuada, se demuestre que el juzgador ha incurrido en evidente equivocación, o que su criterio no sea racional, infringiendo notoriamente alguna de las normas legales de la hermenéutica contractual.

Considerando. Que en el motivo primero de este recurso se denuncia por el recurrente la violación del artículo 1.124 del Código civil, en relación con el 1.091 del mismo Cuerpo legal, alegando en sustancia que en la sentencia recurrida—fundamento cuarto—consta por dos veces reconocido que el demandado no dio cumplimiento perfecto al contrato de 1957, y que, por consiguiente, es plenamente aplicable la facultad resolutoria del citado artículo 1.124, que, además, «confiere, en todo caso (tesis del recurrente), la de exigir daños y perjuicios», y al no aplicarse dicho precepto queda violado y procede la casación de la sentencia recurrida; mas, al razonar así, parece olvidar la entidad recurrente, a pesar de la clara especificación que de tal extremo se hace en el mismo razonamiento cuarto de la sentencia a que se refiere, que la misma Sociedad basó su petición resolutoria en que, «a pesar de las clarísimas obligaciones contraídas por el demandado», éste «incumplió totalmente el contrato no realizando corta ni limpia alguna en la finca El Centenillo, a pesar de los numerosísimos requerimientos amistosos y de todo orden que se le hicieron, por lo cual, llegado el momento en que el Instituto Nacional de Colonización exigía poner en riego la finca Agrícola del Tietar... hubo de encomendar dicho trabajo al propio Instituto Nacional de Colonización», con lo cual es obvio que la petición resolutoria se basó en un incumplimiento total y deliberado de lo convenido, base que al resultar insostenible pretende ahora sustituirse por un incumplimiento imperfecto o incompleto de lo contratado, aunque prescindiendo de la interpretación dada por el Tribunal *a quo* en lo que respecta al contenido obligacional del contrato básico, así como de sus apreciaciones probatorias referentes a los actos posteriores realizados, pagó, descuento de la gantía y falta de requerimiento previo al demandado, puntos capitales que la Sociedad recurrente silencia, a pesar de su indudable relieve y trascendencia como fundamento del fallo.

Considerando. Que para proclamar la resolución de un contrato, en aplicación del artículo 1.124 del Código civil, dado el principio de equidad a que, este precepto responde, no basta la existencia de cualquier incumplimiento, sino que es necesario comprobar si éste tiene tal importancia en la economía del contrato que justifique su resolución, y por eso el mentado precepto legal, cual así lo tiene declarado esta Sala, ha de ser interpretado, no de una manera automática, sino en sentido racional, lógico y moral, requiriéndose generalmente, para llegar a un pronunciamiento resolutorio, que se demuestre bien una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento de lo convenido, bien un hecho obstativo que de un modo absoluto, definitivo e irreformable lo impida (entre otras muchas sentencias, las de 5 de mayo de 1953, 4 de noviembre de 1958 y 2 de enero de 1961), debiendo notarse que si no se justifica la certeza del incumplimiento por parte del demandado la acción resolutoria no puede prosperar al amparo del citado artículo, habiendo de estarse en casación respecto a la determinación de quien dejó de cumplir el contrato a lo resuelto por la Sala sentenciadora, mientras no se impugne su decisión conforme al número 7.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil; mas, en el caso presente, la Sala de instancia afirma que es lo cierto que la entidad demandante no puede desconocer el cumplimiento, perfecto o no, del contrato discutido por parte del demandado, sin que las probanzas en que respalda su apreciación el Tribunal *a quo* hayan sido adecuada y formalmente combatidas, debiendo, desde luego, descartarse, aun en el supuesto de labores defectuosas, insuficientes o incompletas, la existencia de un ánimo deliberado de incumplir lo convenido por parte del demandado, máxime ha-

bida cuenta de las apreciaciones hechas por el Tribunal *a quo* acerca de la liquidación del contrato y pagos al respecto efectuados, razones todas que, unidas a las precedentes, conducen al decaimiento del motivo examinado.

Considerando. Que el motivo segundo, en el que se acusa la infracción por violación del artículo 1.214 del Código civil, es de todo punto inconsistente, por no existir la infracción que se denuncia, pues, en primer lugar, quien afirma el incumplimiento del contrato es la parte actora y recurrente, y el Tribunal *a quo* no infringió la doctrina sobre el *onus probandi*; pero, además, apreció la prueba aportada por los litigantes suministrada en apoyo de sus respectivas alegaciones y afirmaciones, no citando el recurrente la doctrina legal que se dice infringida.

Considerando: Que, desechadas las dos motivaciones sustentadoras del recurso, debe declararse no haber lugar al mismo, con los demás pronunciamientos procedentes.

SENTENCIA DE 18 DE NOVIEMBRE DE 1966.—*Rectificación de escritura y de inscripciones del Registro de la Propiedad en cuanto a linderos. Aplicación de los artículos 34, 38 y 39 de la Ley Hipotecaria.*

Doña Francisca R. demandó diciendo ser dueña de la siguiente finca: Porción de terreno sito en el término de Palma de Mallorca, procedente del predio Son Ametller. Que sobre dicho solar, doña Francisca R. construyó a sus expensas una casa de planta baja, entonces pendiente de inscripción, que da frente a la calle de Mariano Aguiló (hoy Don Amador Valentín), en la cual tuvo señalado el número 58 y actualmente el número 110 y que se halla arrendada a don J. M. M. El resto del solar, que comprende varios lotes, algunos de ellos no incluidos en el contrato de arrendamiento antes aludido, se halla cercado por medio de una valla de mampostería o sillería, si bien deruida en parte. Que de la citada finca doña Francisca R. ha segregado recientemente una porción de 203,40 metros, que ha vendido a don A. L. P., según escritura de 26 de abril de 1963. Que la finca de la señora R. tiene como límite por su parte Este la calle C, que constituye una calle de dominio privado. Que el día 4 de noviembre de 1961 doña C. R. V., actuando en concepto de mandatario verbal de su hija doña A. R. (esposa e hija, respectivamente, de su causante don J. A. F., de quien la señora R. adquirió su fianca), vendió a don F. C. C. una finca cuya descripción es la siguiente: Solar, resto de porción de terreno, después de efectuadas otras ventas del predio Son Ametller, de esta ciudad. Tiene una superficie de 200 metros, lindante por frente con la calle de San Gabriel; fondo torrente; derecha, entrando el expresado torrente, e izquierda casa edificada en terreno de la misma procedencia (señalo a efectos de prueba las oficinas del Registro de la Propiedad de este Partido y protocolo del aludido señor Losada). Que el demandado, señor C. C., que recientemente había ya construido en el solar antes referido una chabola adosada a la casa de la señora R., sin el permiso de ésta y sin ofrecerle el pago de los derechos de medianería, ha levantado una pared que obstruye por completo la calle que, siendo prolongación de la calle de Costixo, constituye el límite o lindero Este de la finca de la demandante. Que la señora A. R., propietaria del solar vendido al señor C. C., el otro demandado, al fijar los límites de dicho solar en la escritura de 4 de noviembre

de 1961, ante el Notario señor Losada, señalando cómo el de la parte izquierda de la casa edificada en terreno de la misma procedencia, o sea el solar de la finca de la señora R., lesionó los derechos de ésta al no respetar los fijados por su padre y causante don J. A. F. en la escritura de venta a la señora R., otorgada el día 1 de diciembre de 1942 ante el Notario don Asterio Unsúe. Invocó los fundamentos de derecho que estimó pertinentes y terminó suplicando se dictase sentencia por la que se condene: Primero. A don F. C. C. a que proceda a la demolición de la cerca que obstruye la calle C. (hoy prolongación de la calle de Curteixo), en una anchura igual a la de ésta: que proceda igualmente a la demolición de la chabola adosada a la casa de la demandante, señora R., que asimismo obstruye dicha calle y a que en lo sucesivo respete la existencia de la calle que forma el límite Este de la finca de la actora, en la anchura que la corresponda como prolongación de la calle de Curteixo, fijando los límites de su finca que le correspondan en relación con dicha calle y los demás linderos que como consecuencia de lo que piden puedan resultar afectados, ordenando la rectificación de la inscripción en la forma que proceda en el Registro de la Propiedad de este Partido de la propiedad del señor C., todo ello a sus expensas, y con indemnización de daños y perjuicios. Segundo. A doña A. A. R. a que rectifique a sus expensas la escritura de 1 de noviembre de 1961, por la que vendió a don F. C. C. la finca que detalla en el hecho quinto de esta demanda, en el sentido de respetar la existencia de la calle privada que forma el límite Este de la finca de la demandante, y ha de formar el límite Oeste (izquierda) de la finca del señor C. C., rectificando los demás linderos de la mencionada finca en la forma que proceda como consecuencia de los que anteriormente se pide y a efectuar a sus costas la correspondiente rectificación registral, con indemnización de daños y perjuicios. Y tercero. A ambos demandados a estar y pasar por lo que se solicita en el presente *petitum*, condenándoles en costas en la parte a que cada uno corresponda.

Por el demandado, don F. C. C., se contestó a la demanda, alegando: Que no es cierto que la finca de la actora, conforme la describe, linda por su lado con la supuesta calle C., ni con ninguna otra calle. Tal calle no existe, ni hay prolongación de ninguna otra. Y no existiendo, mal puede constituir el acceso natural de la finca de la actora, que, por otra parte, manifiesta que lo tiene por la calle de Amador Valentín. Que el demandado no ha obstruido calle alguna: lo único que ha hecho ha sido vallar su solar por su frente, o sea por la parte que linda con las calles de Amador Valentín y Curteixo, cosa a la que no sólo tenía perfecto derecho, sino a la que venía obligado por las Ordenanzas municipales; en dicha valla ha dejado, como es natural, una abertura o portal de acceso. No es verdad que la finca tenga su acceso por la calle de San Gabriel, pues, además de por ésta, tiene el principal acceso por su frente, o sea las calles de Amador Valentín y Curteixo. Invocó los fundamentos de derecho que estimó pertinentes y terminó suplicando se dictase sentencia declarando no haber lugar a la demanda y absolviendo de la misma a este demandado, con costas a la parte actora.

El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda. La Audiencia falló así: Que, confirmando en parte la sentencia dictada por el Juzgado y revocándola en parte, debemos condenar y condenamos al demandado a que, firme que sea esta sentencia, proceda a la demolición de la chabola que construyó adosada a la pared de la casa de la actora, doña F. P. N., hoy señalada con el número 100 de la calle de Amador Valentín, de esta ciudad, absolvién-

dole de los demás pedimentos de la demanda, y debemos absolver y absolvemos de la misma a la demandada, doña A. A. R., todo ello sin hacer expresa declaración en cuanto a las costas causadas en esta alzada.

El Tribunal Supremo declaró haber lugar al recurso de casación, en méritos de los considerandos siguientes:

Considerando: Que los dos primeros motivos del recurso, amparados procesalmente en el número 7.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, denuncian, respectivamente, la comisión de error de derecho y de hecho en la apreciación de las pruebas en la sentencia recurrida con alegada inaplicación en el primero de los artículos 1.218 del Código civil y 38 de la Ley Hipotecaria—que no se puede tener en cuenta al no contener reglas de valoración de pruebas—y señalando como documentos auténticos que acreditan el segundo las escrituras públicas de 1 de diciembre 1942, por la que la recurrente adquirió su finca del padre y causante de la señora A., y la de 4 de noviembre de 1961, por la que el otro demandado, señor C., adquirió la suya de su condemandada y su madre, y que fue rectificada en la de 9 de marzo de 1963, aplicando la cabida de 200 metros cuadrados a 1.200, sin modificación del precio, ni de las restantes condiciones pactadas, y habida cuenta que del estudio de dichos documentos públicos se deduce de un modo claro y patente, sin necesidad de interpretaciones, que don J. A., padre de la demandada, que poseía una gran finca, procedió a su parcelación en la forma y modo que estimó conveniente, formando lotes y señalando para el acceso a ellas diversas calles de tipo particular y procedió a vender por la citada escritura del año 1942 a la recurrente la finca que ésta adquirió, señalando los límites de la misma, y entre ellos, por el Este, con la calle denominada C. del plano de parcelación, escritura que tuvo acceso al Registro de la Propiedad, y se inscribió a favor de la compradora con constancia de tales características; es evidente que el hecho de figurar como linderos la calle C. no constituye una manifestación simplemente unilateral, sino una situación creada por quien por ser dueño podía libremente parcelar su finca y que convirtió por propia voluntad en obligación bilateral al otorgar la escritura de 1942, que vincula a su causahabiente la demandada y con constancia en el Registro de la Propiedad, con los consiguientes efectos de publicidad y conocimiento presunto de las terceras personas que contrataron posteriormente.

Considerando: Que en el tercer motivo del recurso, sustentado en el número 1.º de dicho 1.692, se denuncia la violación por inaplicación en la resolución impugnada de los artículos 1.º y 38 de la Ley Hipotecaria y de los 1.091, 1.101 y 1.250 del Código civil, y dados los presupuestos fácticos que se han sentado en el fundamento procedente, es a todas luces incuestionable que la recurrente adquirió su finca limitada al Este con la calle C. del plano de parcelación con todos los derechos inherentes a tal colindancia y en virtud de una obligación bilateral que contrajo con el propietario de la finca parcelada, que tenía facultades para ello, por lo que la demandada como causahabiente del vendedor, quedó vinculada en la obligación y debe cumplirla a su tenor, sino que el demandado, señor C., que adquirió su parcela como linderante con la de la actora, pueda oponerse a ello en cuanto la causa alegada tiene constancia en el Registro de la Propiedad y le priva del derecho que por su posible cualidad de tercero pudiera ampararlo; por lo que la sentencia recurrida, al no atenderlo así, ha infringido los preceptos alegados y procede casarla y anularla, sin necesidad de entrar en los restantes motivos formulados.

La segunda sentencia dice:

Considerando: Que por los propios fundamentos de la sentencia de esta misma fecha que precede, recaída en el recurso de casación, se desprende que la finca de la demandante y que adquirió por escritura pública de 1 de diciembre de 1942, linda al Este con una calle privada, la señalada con la letra C. en el plano de parcelación de la finca matriz, con todos los derechos inherentes a tal colindancia, pero sin adquirir ninguno de propiedad sobre el terreno que constituía tal vía privada; por lo que no puede prosperar su pretensión de que se condene al demandado a demoler la cerca que obstruye dicha calle privada y si únicamente a la demolición de la chabola que en ella construyó adosada a la casa de la actora y a que en lo sucesivo respete la existencia de la referida vía privada en la extensión y anchura con que figura en el plano de parcelación, en toda la longitud de la finca de la demandante en su límite Este.

Considerando: Que, probado en el juicio que la finca que adquirió el demandado señor C. por la escritura de 4 de noviembre de 1961, se hace figurar en ésta como colindante por el Oeste o lado izquierdo con la finca de la demandante, desconociendo la existencia de la calle privada de referencia y que con tales linderos tuvo acceso al Registro de la Propiedad, sin respetar, por tanto, la inscripción anterior de tiempo en favor de la demandante; procede, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 34, 38 y 39 de la Ley Hipotecaria, condenar a los demandados a que rectifique a su costa dicha escritura de 1961, en el sentido de que la finca del señor C. linde al Oeste con dicha calle privada C. en la longitud de la finca de la señora R. M., ordenando la rectificación de la inscripción registral a favor del señor C. en tal sentido y sin que proceda resolver sobre las restantes rectificaciones de linderos y de inscripciones que se solicitan en la demanda, al no estar legitimada la actora para pedir las.

Considerando: Que no procede acceder a la solicitud de indemnización de daños y perjuicios al no haberse acreditado su existencia, ni en entidad y cuantía.

Considerando: Que no concurren méritos para hacer una especial declaración sobre costas en ninguna de las instancias.

Fallamos: Que, con revocación de la sentencia apelada y que dictó el Juez de Primera Instancia número 3 de Palma de Mallorca, con fecha 17 de septiembre de 1964, debemos condeñar y condenamos al demandado, don F. C. C., a que proceda a la demolición de la chabola adosada a la casa de la demandante, señora R., y a que en lo sucesivo respete la existencia de la calle privada que forma el límite Este de la finca de la actora en la anchura que le corresponda en el plano de parcelación de la finca matriz; que debemos condenar a dicho demandado y a su codemandada, doña A. A. R., a que rectifiquen a sus expensas la escritura de 4 de noviembre de 1961, en el sentido de respetar la existencia de dicha calle privada que formaría el límite Oeste de la finca del señor C. en toda la longitud del inmueble de la señora R.; ordenando la rectificación de la inscripción registral a favor del señor C. condeñando a ambos demandados a estar y pasar por tales declaraciones y absolviéndoles de las restantes pretensiones de la demanda; todo ello sin hacer especial declaración sobre costas en ninguna de las instancias; e insértese esta sentencia en la certificación mandada librar.

SENTENCIA DE 3 DE DICIEMBRE DE 1966.—*La prescripción extintiva se interrumpe con la presentación de la demanda de conciliación. La propiedad horizontal no otorga un derecho absoluto e ilimitado a sus titulares.*

La Comunidad de Propietarios de la casa número 30 del Paseo de Rosales, de Madrid, en régimen de propiedad horizontal, acordó oponerse a que en el local sito en la planta baja de dicha casa se instalase la Casa Regional de Valencia y un restaurante anejo a ella.

Las entidades propietarias de dicha planta baja—las Cajas de Ahorros del Sureste de España, de Valencia y de Castellón de la Plana—demandaron a la Comunidad de Propietarios, impugnando tal acuerdo. Lo estimaban arbitrario y que lesionaba gravemente e injustamente sus derechos dominicales, en virtud de los que podían disponer legítimamente de la planta referida, ya que las actividades proyectadas (casa regional y restaurante) no estaban prohibidas por la Ley ni por los Estatutos comunitarios.

Añadieron que, teniendo en cuenta los evidentes perjuicios económicos que por la citada Comunidad se venían causando a las demandantes, ya que no podían disponer del local para el objeto indicado, se dejara en suspenso, a reserva en todo caso de las reclamaciones que por perjuicios económicos se formularan.

Es de advertir que dichas entidades llegaron a ser propietarias por cesión de un derecho de opción de compra que tenía el señor A. O.

La Comunidad propietaria contestó opiniéndose a la demanda, tanto por falta de titularidad de las actoras como por su falta de razón. Alegó que es lo cierto que la opción se concedió una vez consultada la Comunidad de Propietarios, sólo y exclusivamente porque el señor A. O. aseguró que el local que se adquiría tendría como destino único unas oficinas o unos almacenes; efectivamente, al tiempo de concederse la tan repetida opción, se celebró una reunión de copropietarios, a la que asistió el señor A. O., en cuya reunión éste manifestó su decidido propósito de que el local quedara destinado a oficinas y despachos, y en su caso, para el almacén. En absoluto, el señor A. O. manifestó en ningún momento que las futuras beneficiarias de la opción fueran las Cajas de Ahorros demandantes; pero sobre todo adquirió siempre el compromiso de que únicamente para oficina y almacén serían destinados los locales que adquirirían; que, sobre esta base, no hubo inconveniente en que la opción se concediera, y la Comunidad de Propietarios no puso, en principio, ninguna dificultad. Nunca se pudo imaginar que aquel destino propio y característico de la naturaleza de los pisos y locales que se vendían se alterase de tal manera, que en el momento presente se aspire a algo tan distinto como el establecimiento de una Casa Regional unida a un restaurante de mayor o menor categoría, pero en todo caso incompatible con el deseo de la Junta de Propietarios, y con el destino de vivienda suntuaria de todos y cada uno de los pisos. Que, firmadas las escrituras, es lo cierto que hasta el 1 de marzo de 1963 no se pudo saber dentro del seno de la Comunidad de Propietarios cuál era el auténtico destino que las Cajas de Ahorros pensaban dar al local adquirido. Hasta ese momento toda la información de la Junta de Propietarios se obtenía a través de la Constructora Inmobiliaria del Oeste; pero a partir de esta fecha las relaciones son totalmente directas; en la fecha indicada se celebra una Junta de Comunidad, a la que asiste el representante de

las tres Cajas de Ahorros demandantes. En esta Junta—al margen del resto los acuerdos que nada interesan—figura un acuerdo (concretamente el 16), que dice: «el representante de las Cajas de Ahorros, señor G., da cuenta con carácter definitivo del destino que pretendían dar al local derecha, propiedad de las citadas entidades. Con el fin de deliberar, al parecer de la Junta con la libertad de crítica que el caso requería, de mutuo acuerdo entre las partes se continúa la reunión sin la presencia de la representación oficial de las Cajas de Ahorros. En las conversaciones finales se llega a la decisión por todos los asistentes de que a la vista de las notorias incomodidades que puede proporcionar al inmueble el establecimiento de un restaurante en el local comercial adquirido por las Cajas de Ahorros, se acuerda por unanimidad que se formule requerimiento notarial a las citadas Cajas, negándoles totalmente el posible derecho a instalar un restaurante en el local adquirido, ni mucho menos una Casa regional, requerimiento notarial en el que se acuerda enviar la correspondiente copia al señor Presidente de la Confederación de Cajas de Ahorros. Invocó los fundamentos de derecho que estimó pertinentes y terminó suplicando se dictase sentencia por la que se admitiesen cualesquiera de las excepciones alegadas, y, como consecuencia, sin entrar en el fondo del asunto, se absuelva a la demandada, o, en su caso, se absuelva totalmente de la demanda con imposición de las costas a las actoras».

El Juzgado de Primera Instancia falló: Que, estimando la demanda, debía declarar y declaraba sin efecto el acuerdo tomado por la Comunidad de Propietarios demandada, por el que se opuso resueltamente a que en el local sito en la planta baja de inmueble número 30 del Paseo del Pintor Rosales, de esta capital, adquirido por las demandantes, pudiera instalarse la Casa Regional de Valencia y un restaurante anejo a ella, por lesionar gravemente los derechos dominicales de disposición del local de referencia pertinente a las entidades actoras, condenando a la Comunidad a estar y pasar por esta declaración, dejando en suspenso dicho acuerdo, y no se hace una expresa imposición de las costas del procedimiento.

La Audiencia confirmó dicho fallo.

El Tribunal Supremo no accedió a la casación.

Son sus razones:

Considerando: Que, basada la prescripción extintiva de la inacción del titular del derecho durante el tiempo determinado por la Ley, ésta admite causas interruptoras de esa inacción, que precisa el artículo 1973 del Código civil, al disponer que tal interrupción tiene lugar, entre otros casos, por el ejercicio de la acción ante los Tribunales, y al no concretar la norma qué actos judiciales tendrán ese efecto interruptivo, la jurisprudencia muestra un criterio amplio en esta materia, teniendo declarado con reiteración que basta la presentación de la demanda dentro de dicho plazo, aunque sea la del acto de conciliación, porque, cual afirman, entre otras, las sentencias de 13 de junio de 1945 y 9 de noviembre de 1954, ello constituye un acto de ejercicio judicial de la acción, por el enlace falta y necesario que tiene con la realidad de un acto de conciliación y con la demanda del pleito, según el artículo 469 de la Ley de Enjuiciamiento civil, si va seguido de la demanda en el plazo de dos meses, y como, además, no puede negarse a la presentación de la papeleta de conciliación la misma trascendencia que tendría cualquier reclamación extrajudicial, porque implica una manifestación de voluntad, que es la que ha de tenerse en cuenta, la presentación de tal demanda dentro del plazo prescriptivo suspende su transcurso evitando la prescripción, aunque ya

fuera de él se celebre el acto conciliatorio, porque su señalamiento no depende de la voluntad del reclamante, razones que aconsejan fijar el momento de la presentación de la demanda de conciliación como interruptor de la prescripción y no el de su celebración, y como lo contrario de esta doctrina se sostiene en el primer motivo del recurso, su perecimiento es obligado.

Considerando: Que en el segundo motivo, por el cauce procesal del número 1.º del artículo 1692 de la Ley procesal se denuncia la violación del artículo 7.º de la Ley de 21 de julio de 1960, porque la instalación de una Casa Regional y un restaurante en el local de autos es incómodo para la Comunidad de Propietarios, única, dice, que puede apreciarla, y para su resolución hay que tener en cuenta que, si bien es cierto que la propiedad horizontal no otorga un derecho absoluto e ilimitado a sus titulares, como los Estatutos no prohíben tal instalación, y no puede afirmarse que la Casa Regional sea, por sí, inmoral ni incómoda, ni que exceda de los límites de la normal tolerancia, y siempre es posible que la autoridad judicial revise los acuerdos de la Junta de propietarios, al quedar subsistente la afirmación de la Sala sentenciadora de que no se ha probado de que en el local se ejerzan actividades incómodas e inmorales, es obligada la desestimación de este motivo y con él la del recurso en su totalidad, con los pronunciamientos del artículo 1.748 de la Ley procesal.

Hace tiempo que la Ley de Propiedad Horizontal está presente en la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Es de presumir que llegue en muchas ocasiones a las decisiones del alto Tribunal. Las relaciones económicas y jurídicas que ha creado son múltiples, de diversa índole e importancia.

Contempla esta sentencia el contenido del artículo 7.º de la Ley de 21 de julio de 1960, único que los recurrentes-demandados pudieron invocar, a falta de preceptos adecuados en los Estatutos

Pone de relieve este litigio la importancia de los Estatutos y de su inscripción en el Registro, amén de la posibilidad de que la autoridad judicial revise, en todo caso, los acuerdos de la Junta de propietarios. Se basa esta posibilidad, sin duda, en la norma 4.ª del artículo 16 de la Ley. La Junta de propietarios no es soberana. Ha de atenerse a la Ley y a los Estatutos

El Registro de la Propiedad, con su historia de más de un siglo, acusado de anticuado en alguna de sus facetas secundarias, ha puesto de manifiesto su utilidad y lozanía como medio insustituible de publicidad en la aplicación de Leyes modernísimas. El normal desenvolvimiento de la propiedad horizontal, con el complejo de derechos y obligaciones, nacidos, no solamente de la Ley sino también de los Estatutos, no sería posible sin esa publicidad efectiva, vivida y eficaz del Registro.

SENTENCIA DE 4 DE FEBRERO DE 1967.—*Las disposiciones administrativas no tienen acceso al recurso de casación. Acción reivindicatoria. Artículo 34 de la Ley Hipotecaria. El principio prior in tempore potior est iure es fundamental en toda la materia de derechos reales, no exclusivo de la Ley Hipotecaria. Preferencia entre poseedores.*

Se ejercitó en la demanda la acción reivindicatoria. No triunfó en ninguna instancia. El recurso de casación no prosperó.

Contiene la sentencia del Tribunal Supremo los considerandos siguientes:

Considerando: Que de acuerdo con la constante doctrina de esta Sala para precisar el significado y alcance de los recursos por infracción de Ley, no pueden tener acceso a la casación por no ser susceptibles de inclusión en este tipo de mandato las disposiciones meramente administrativas contenidas en Decretos u otras normas de rango inferior, entre las que se encuentran la llamada «Instrucción para el servicio de la recaudación de las contribuciones e impuestos del Estado y procedimiento contra los deudores de la Hacienda» de 26 de abril de 1900 y el Decreto de 29 de diciembre de 1948, que contiene el vigente Estatuto de recaudación, que en un caso por inaplicación y en otro por aplicación indebida, se alegan como infringidos en el primer motivo del recurso—que se formula a través del número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil—, no siendo posible, por tanto, proceder a su examen, que debe reducirse a la otra infracción denunciada en el mismo, consistente en la pretendida falta de aplicación del artículo 194 de la Ley Hipotecaria de 1946 y del 218 de la 1.909, que era la que regía en el momento en que tienen lugar las modificaciones registrales a que se refiere este recurso, ambos de contenido semejante, que se expresa en el último de los preceptos citados diciendo que «el Estado, las provincias o los pueblos tendrán derecho preferente sobre cualquier otro acreedor para el cobro de una anualidad de los impuestos que gravan a los inmuebles», preferencia consiguiente a la categoría privilegiada a las hipotecas legales del género, que, a pesar de que no consta que fuese objeto en este caso de la necesaria inscripción, que en el sistema actual exige para su validez el artículo 159 de la misma Ley, no ha sido negada, ni siquiera discutida, por el Tribunal *a quo*, que se limitó a decir que no está probado que el titular inscrito—como consecuencia del expediente posesorio efectuado en 1927—, de quien trae causa el actual recurrente—mediante contrato de compraventa que tiene lugar el 30 de enero de 1960—fuese parte en el procedimiento ejecutivo que origina la subasta alegada, ni que haya sido el adjudicatario de la misma, faltando, por consiguiente, el enlace necesario entre el invocado expediente de apremio y el contenido del Registro de la Propiedad, todo lo cual, en cuanto declaración de hecho no desvirtuada en casación por el cauce procesal adecuado, priva del pretendido carácter preferencial a la inscripción del recurrente, permite su análisis comparativo con la titulación de las hoy recurridas, al modo efectuado por la sentencia impugnada y obliga a la desestimación de este motivo.

Considerando: Que para dilucidar el problema de la elección—en sentido jurídico—entre las dos inscripciones contratantes, que, aparentemente al menos, reúnen los requisitos necesarios para su validez, la sentencia recurrida no dejó de aplicar el artículo 34 de la Ley Hipotecaria de 1909, ni aplicó indebidamente el artículo 473 del Código civil, como se mantiene en el motivo segundo del recurso—amparado en el número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento—, sino que se limitó a interpretar el primero de dichos preceptos, con arreglo a los puros principios sustantivos civiles de que aquél es simple reflejo a los efectos de la seguridad jurídica en el tráfico de bienes inmuebles, teniendo en cuenta para ello la doctrina de esta Sala—recogida en la sentencia de 6 de julio de 1945, utilizada en el escrito de recurso—, según la que se requiere que exista un adquirente de buena fe, por título oneroso, que traiga causa de quien, según el Registro, puede transmitir, y que inscriba su derecho, requisitos que el recurrente pretende concurren exclusivamente en su favor, pero que el Tribunal *a quo* proclama se dan igualmente en la titularidad de las actuales recurridas, declaración que no fue desvirtuada por el

recurso, en cuanto que la afirmación de que carecen de buena fe hubiese sido necesario probarla, cosa que aquí ni siquiera se ha intentado, por lo que tiene que prevalecer la presunción general del artículo 434 del Código civil, del mismo modo que no ha pasado de ser un mero alegato carente de la prueba indispensable el carácter ficticio y simulado de la compraventa efectuada en 1934 por la causante de las que hoy figuran como recurridas; y siendo esto así, era forzoso acudir, como hace la sentencia que se recurre, a los indicados principios sustantivos, especialmente el de prioridad—consagrado desde antiguo en la máxima *prior in tempore potior es iure*—, fundamental en toda la materia de los derechos reales, que ni se crea ni se desenvuelve con exclusividad en la Ley Hipotecaria pues el artículo 17 de la misma no contiene otra cosa que su consecuencia a los puros efectos de la mecánica registral, cuya falta de alegación por el recurrente contradice su aserto de que la cuestión debatida debe resolverse con las reglas específicas de la legislación hipotecaria y ratifica el proceder del Tribunal *a quo*.

Considerando: Que, de acuerdo con los indicados principios sustantivos reguladores de la prioridad jurídico-real, es preciso tener presente que en materia de posesión el artículo 445 del Código civil establece que si aparecen dos poseedores será preferido el más antiguo, criterio lógicamente coincidente con lo dispuesto en el artículo 473 del Cuerpo legal para el supuesto concreto de la doble venta—que aunque no por obra de un mismo vendedor, es en el fondo el mismo que aquí se contempla—, pero con valor general a estos efectos de la discutida prioridad al decir que si se tratase de un inmueble, «la prioridad pertenecerá al adquirente que antes lo haya inscrito en el Registro» y que si no hay inscripción será de «quien de buena fe sea primero en la posesión», y faltando ésta, a «quien presente título de fecha más antigua», a tenor de todo lo cual, la sentencia recurrida declaró, siguiendo la relación de los hechos probados, que no fue impugnada debidamente en casación por el cauce adecuado, que la inscripción de las actuales recurridas procede en línea y tracto registrales normales de una primera inscripción efectuada en el año 1894, mientras que la más antigua que aduce el recurrente trae causa del expediente de información posesoria que tuvo lugar en 1927; afirmando al propio tiempo que está acreditada en dicha línea de las hoy recurridas una posesión efectiva y anterior de la finca en litigio, que fue mantenida ininterrumpidamente, no sólo a través de las diferentes transmisiones habidas, dos de las cuales, por haberse realizado mediante compraventas autorizadas en escritura pública que tuvieron acceso al Registro de la Propiedad, están amparadas por la disposición del artículo 1.462 del Código civil, sino también porque cuando fueron despojadas de aquella posesión por el causante de quien ahora recurre en casación, iniciaron el correspondiente juicio interdictal que terminó con sentencia judicial firme de 1948, que ordenó fuesen reintegradas en dicha situación posesoria que siempre tuvieron y de que habían sido indebidamente privadas, de donde se deduce la justa y adecuada valoración jurídica llevada a cabo por el Tribunal sentenciador con respeto de todos los citados preceptos y obliga a desestimar también este segundo motivo del recurso.

Considerando: Que en los motivos tercero y cuarto, en un caso, por la vía del número 1.º, y en el otro, por la del 3.º del artículo 1.692 de la Ley Procesal civil, se denuncia la inaplicación del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en el punto referente a la cancelación o nulidad de la inscripción existente en favor del hoy recurrente, que en cuanto fue pedida por el mismo en su escrito de demanda, por lo que se refiere a la de las entonces demandadas, implicaría la

incongruencia alegada al no decir nada sobre este punto la sentencia recurrida, alegación que, sin embargo, no aparece apoyada en el artículo 359 de la propia Ley de Enjuiciamiento, del que, por tanto, no se precisa el concepto concreto en que pudiese haber sido infringido, en contra de lo constantemente requerido por la jurisprudencia de esta Sala, sin tener en cuenta, además, que aquel precepto hipotecario se refiere exclusivamente al «ejercicio de acción contradictoria del dominio» que se intentó por el actual recurrente, pero que las recurridas no ejercitaron al contestar la demanda, ni siquiera por vía reconvenencial, puesto que se limitaron a oponerse a aquélla solicitando la absolución total de la misma en la forma que les fue concedida por el Juzgador de instancia, y confirmó el Tribunal *a quo*, lo cual, aunque ciertamente implique en el futuro la utilización de los medios legales necesarios para obtener la indispensable cancelación registral, no es causa bastante para desvirtuar lo dicho acerca de las infracciones legales denunciadas, que inexorablemente conduce a la desestimación conjunta de ambos motivos.

Considerando Que en el motivo quinto y último de los formulados, que se ampara en el número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, se alega inaplicación de la Ley 23, libro 41, título II del *Digesto*, y al mismo tiempo aplicación indebida del artículo 440 y concordantes del Código civil, que a todas luces carece de la precisión requerida en el artículo 1.620 de la Ley Procesal, porque en el Cuerpo del mismo se habla también de «error de derecho en la apreciación de la prueba», que constituye una causa distinta que debió haber sido aducida por el cauce pertinente del propio artículo de la Ley adjetiva, citándose, por otra parte, como infringidos los artículos concordantes con el 440 del Código, cuando en realidad muchos son los que concuerdan con él, entre otros, todos los relativos a las sucesiones *mortis causa*, en general, o a la aceptación de la herencia o a la renuncia de la misma, de los que hubiese sido necesario hacer una precisión concreta, pues no es dable imputar al juzgador una infracción tan total y genérica, con la particularidad, además, de que se dicen vulnerados todos ellos por aplicación indebida, y en la sentencia que se recurre no existe el menor indicio ni de su aplicación directa ni de que fuesen tenidos en cuenta en un intento presuntivo del Tribunal sentenciador, que no tuvo, de basarse en unas normas contrarias a las romanas, que, por imperativos del Derecho anterior a la Compilación de 1960, regían en Cataluña, porque la verdad es que la sentencia impugnada parte de la existencia de una posesión real y efectiva en favor de las hoy recurridas, como un elemento de hecho no desvirtuado en casación con citas del *Digesto* que hacen supuesto de la cuestión, sino únicamente con el procedimiento—no utilizado en el recurso—del número 7.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, máxime si el fallo está respaldado, entre otros, por el argumento fáctico y jurídico, a la vez, de la sentencia firme antes mencionada de 1948, recaída en el precedente juicio interdictal, a cuya virtud se repuso a las actuales recurridas en la posesión de la finca, de la que después de quince años, y exactamente en 1963, en que se inicia el litigio que da lugar a este recurso, se les pretende privar de nuevo, sosteniendo que no gozan de una auténtica posesión, cuando, tanto por la forma en que en este último período se produce su reposición en ella, cuanto por el lapso de tiempo transcurrido, es incuestionable que no valiese todo lo anterior, habrían consolidado por usucapión una situación de propiedad amparada en el artículo 1.957 del Código civil, a consecuencia de todo lo cual es obligada la desestimación de

este motivo y, consiguientemente, la del recurso en su totalidad, con los pertinentes pronunciamientos legales.

SENTENCIA DE 17 DE ENERO DE 1967.—*Montes de vecinos en Galicia. Comunidad germánica o en mano común. La titularidad corresponde a los vecinos y no a los Ayuntamientos.*

Una comunidad de vecinos de un lugar gallego del Municipio de Melón instó acción contra el Ayuntamiento de Ribadavia suplicando que se dictase sentencia acogiendo los siguientes pedimentos. a) Declarar que el monte conocido con los nombres de Banqueiriña y Tras do Lombo Raso no era propiedad del Ayuntamiento demandado, en el concepto de «bien de propios», ni en el de comunal, por lo que era nula a efectos civiles su inclusión en el inventario de bienes municipales del Ayuntamiento de Ribadavia; b) Declarar que dicho monte, descrito en el hecho tercero, pertenecía en pleno dominio a la comunidad civil integrada por los vecinos con casa abierta del pueblo de Codesas; c) Subsidiariamente, y en el supuesto de que no se acogiera el pedimento del apartado b), se declarase que dicho monte, descrito en el hecho tercero, pertenecía a la comunidad que integraban quienes fueron foratarios del extinguido foro, denominado Cadesás, Casal y Porto de Chan, y cómo tales foratarios venían aprovechando desde tiempo inmemorial. d) Condenar al Ayuntamiento demandado a dejar dicho monte, descrito en el hecho tercero, a libre disposición de la comunidad que se declare ser la propietaria del mismo, de las medidas en los apartados b) y c), condenándole también a que en lo sucesivo se abstuviera de realizar acto alguno de disfrute o posesión de dicho monte como bien municipal, a abonar a la comunidad propietaria y a los actores para la misma el valor de los pinos cortados en el monte aludido por orden o cuenta del Ayuntamiento demandado y el importe de los daños y perjuicios causados al realizar la corta de pinos hecha en el año 1961, importe que se fijará en ejecución de sentencia. e) Condenar al Ayuntamiento demandado al pago de las costas del pleito. Por otrosí interesaba se interviniera la administración del monte, que con la posesión y por acto de autoridad detentaba el Ayuntamiento demandado sin título alguno, y en apoyo de dicha intervención alegaba el artículo 419 de la Ley de Enjuiciamiento civil, cuya intervención solicitaba no sólo para evitar nuevos daños en el arbolado, sino para que la actuación del Ayuntamiento demandado en la tramitación de la litis no complicase la cuestión debatida.

El Ayuntamiento de Ribadavia se opuso a la demanda. El Juzgado de Primera Instancia absolvió al demandado. La Audiencia revocó la sentencia del Juzgado y dictó otra por la que, sin hacer especial condena de costas procesales en ninguna de las instancias, revocó la sentencia dictada por el Juzgado, estimando la demanda y declarando: 1.º Que el monte descrito en el hecho tercero de la demanda, conocido con el nombre de «Bandeiriña», pertenecía a la comunidad civil, integrada por los vecinos con casa abierta en el lugar de Codesas, del Municipio de Melón. 2.º Que el referido monte no era propiedad del Ayuntamiento de Ribadavia, ni en el concepto de «bien de propios», ni en el de «comunal», por lo que carecía de efectos civiles la inclusión de dicho fundo en el inventario de bienes municipales del citado Ayuntamiento; que, en consecuencia, condenaba al Ayuntamiento de Ribadavia, demandado, a que

dejase a la libre disposición de la comunidad vecinal accionante el monte de referencia, descrito en el hecho tercero de la demanda, y a que se abstuviera de realizar acto alguno de disfrute o posesión del propio monte como bien municipal, así como a que abonase a la comunidad propietaria accionante el valor de los pinos cortados en dicho fundo por orden y cuenta del Ayuntamiento demandado, y el importe de los daños y perjuicios causados al realizar la corta de pinos hecha en el año 1961, cuya determinación cuantitativa dineraria se efectuaría en trámite de ejecución de sentencia, según los términos prevenidos en el último considerando.

Interpuesto recurso de casación, no prosperó. Se basó el Tribunal Supremo en los siguientes considerandos:

Considerando: Que esta Sala tiene declarado, con tanta reiteración que hace ociosa su cita, que la incongruencia ha de estimarse en la relación de la parte dispositiva de la sentencia con los términos de la demanda y contestación, por consistir aquélla en la discrepancia entre lo resuelto y lo que ha sido objeto del debate, debiendo entenderse la congruencia en relación con las pretensiones deducidas en el pleito, pero no con los razonamientos alegados por el juzgador para fundar su fallo, doctrina que hace perecer el motivo primero, puesto que el fallo se acomoda a la sustancia de lo debatido, único al que hay que atender, y no a la doctrina utilizada para sustentarlo, y en igual defecto incide el motivo segundo, pues al declarar el fallo, acogiendo el pedimento d) del suplico de la demanda, que el monte reivindicado «pertenece en pleno dominio a la comunidad civil integrada por los vecinos con casa abierta del pueblo de Codesás», se acomoda estrictamente a lo que fue objeto del pleito, cualesquiera que sean las razones utilizadas para llegar a esa declaración dominical, por lo que el perecimiento de ambos motivos es obligado.

Considerando: Que la vida jurídica de los montes vecinales en mano común de Galicia se desenvolvía en el exclusivo campo del Derecho consuetudinario, fijado por la jurisprudencia, la que estructuró los caracteres de esta institución jurídica, doctrina legal que fue recogida, aunque no en todos sus aspectos, en el artículo 4.º de la Ley de Montes de 8 de junio de 1957, y en ella, así como en el artículo 23 de su Reglamento y en los 88 y 89 de la Compilación de Derecho civil especial de Galicia, promulgada el 2 de diciembre de 1963, se contiene la regulación positiva de esta institución, que define el citado artículo 88 diciendo que «son montes de vecinos los que pertenezcan en mano común a los vecinos de la parroquia, pueblo o núcleo de población que tradicionalmente los vino disfrutando», con lo que se reconoce, recogiendo las orientaciones jurisprudenciales, que la titularidad de los montes vecinales corresponde a los vecinos de las respectivas demarcaciones territoriales, en régimen de comunidad germánica o en mano común, con las notas de esta propiedad *sui generis* de ser indivisible, inalienable, imprescriptible e inembargable, titularidad que no es atribuible a los Ayuntamientos respectivos, pues si bien el artículo 89 de la Compilación citada dispone que los montes vecinales están vinculados a dichos Ayuntamientos, tal vinculación sólo significa un intervencionismo administrativo en orden a la regulación del disfrute y aprovechamiento de esos montes, por lo que la titularidad dominical corresponde a los vecinos de la parroquia o lugar a que está adscrito el monte, y el Ayuntamiento sólo está facultado para regular el disfrute y aprovechamiento intervecinal.

Considerando: Que, con arreglo a la doctrina expuesta, perecen los mo-

tivos tercero y cuarto puesto que, precisamente, al ser los vecinos los titulares del dominio, son ellos los únicos que pueden reivindicar el monte, sin que, por tanto, carezcan de acción, como en aquéllos se sostiene, así como el quinto, puesto que parte del supuesto erróneo de que hay una comunidad civil ordinaria, cuando la que existe es la especial antes estudiada, además de que plantea una cuestión nueva no discutida en la instancia; y como el motivo sexto no respeta los hechos que la Sala sentenciadora declara probados, la que al afirmar, sin que se combata de ninguna forma, que «el trozo de monte que se litiga vino en la inmemorable posesión exclusiva de la comunidad vecinal accionante, que disfrutó para sí la totalidad de sus utilidades dominicales» hace innecesario el litis consorcio pasivo, tal razón le hace perecer, desestimación que también procede del motivo séptimo, no sólo porque la sentencia impugnada estima plenamente identificado el monte reclamado, sino porque la identificación de los bienes reivindicados es una cuestión de hecho que sólo puede combatirse en casación al amparo del número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, vía no utilizada por el Ayuntamiento recurrente, y, finalmente, el motivo octavo también perece, porque como el aprovechamiento del monte corresponde a su dueño, el no propietario debe reintegrar a aquél las talas que indebidamente hizo y los daños que al practicarlas se causaron, por lo que se impone la desestimación total del recurso con los pronunciamientos del artículo 1.648 de la Ley Procesal.

SENTENCIA DE 1 DE DICIEMBRE DE 1966.—*Reconocimiento de propiedad particular en zona marítimo-terrestre. inscripción en el Registro, según el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.*

El Abogado del Estado demandó, en nombre de la Administración, a varias personas en los siguientes términos:

Que en el Registro de la Propiedad de Vendrell y en las referencias registrales que citaría, se produjeron las inscripciones de dos parcelas de terreno que eran objeto del juicio, y realizándose las transmisiones que a continuación detallaba: la inscripción primera se produjo por venta de don E. H. V. a R. M. R., ésta, a su vez, vendió a F., E., A., M. L., E., S. e I. H. V., consiguiéndose la inscripción en razón de la doble venta operada; posteriormente, en segunda inscripción, se produjo la transmisión de la séptima parte, correspondiente a doña A. a favor de don F., y, finalmente, en tercera inscripción, los seis propietarios restantes enajenan en la proporción que les correspondía a cada uno una tercera parte de la total finca en favor de M. S. H. y otra tercera en favor de E. E. H.; que tales transmisiones se producían en forma idéntica en ambas fincas y a través de la titulación notarial adecuada, acompañando la oportuna certificación registral (documento número 1). Segundo. Que las mencionadas fincas tenían las siguientes referencias: «Urbana. Porción de terreno inculto o arenal, sito en término municipal de Torredembarra, partida Martineta, de extensión superficial 30.047,25 metros cuadrados Linda por Mediodía en una línea de 347,50 metros, que forma con la anterior un ángulo de 71 grados con el mar, mediante playa». Finca B: «Urbana. Una porción de terreno o arenal, sito en el término municipal de Torredembarra partido de Salate o Martineta, de superficie 40.475,50 centímetros cuadrados. Linda por Mediodía, en una línea de 574 metros, con el mar, mediante playa por

Oriente». Tercero. Las adquisiciones citadas, por lo que resultaba de los datos registrales, evidentemente partían de una forma artificiosa de adquisición, harto conocida en esta zona de playa; la creación de unos títulos mediante dobles ventas que a través del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, consiguen un acceso anormal al Registro de la Propiedad, por lo que podría casi denominarse un acto realizado en fraude de la Ley, adquiriendo categoría hipotecaria titulares que en la realidad no tenían título alguno. Cuarto. Que posteriormente a la matricula inicial se realizan algunas enajenaciones con efectos puramente distributivos entre la misma familia H., no produciéndose por ello la creación de terceros hipotecarios, por cuanto una tercera parte de la finca seguía inmatriculada en favor de los primeros titulares y los dos tercios restantes en favor de familiares próximos de aquéllos, probablemente sobrinos; por consiguiente, no existía requisito de buena fe, que con carácter esencial se requería para disfrutar de la condición de tercero hipotecario y, consiguientemente, de principio de fe pública registral. Quinto. Que las dos parcelas descritas estaban íntegramente ubicadas en la zona legalmente denominada marítimo-terrestre, por ser su límite interior al límite, a la vez del máximo alcance de las aguas del mar y, por tanto, en virtud de esta simple circunstancia, eran terrenos de dominio público y, por ello, inalienables e imprescriptibles; que la expresada condición de zona marítimo-terrestre se probaba mediante las certificaciones que acompañaba (documentos números 2 al 6). Sexto. Que de lo actuado en el expediente de deslinde y averiguaciones posteriores se desprendía que la zona en litigio no sólo tenía por sí naturaleza y condición de marítimo-terrestre y, por tanto, de dominio público, sino que desde tiempo inmemorial venía siendo tenida como tal, no reconociéndose actos posesorios por parte de los demandados hasta el momento de las inmatriculaciones; que la repetida finca era tenida como playa de uso común por parte del Ayuntamiento y vecinos de Torredembarra, estaba catastrada a favor del Estado, no pagaba contribución y desde todos los aspectos posesorios no reconocía otro detentador que el común y general uso y disfrute; acompañando certificación parcial del expediente de deslinde y certificado del Catastro y plano (documentos números 7, 8 y 9). Séptimo. Que de los hechos expuestos se desprendía que la finca litigiosa reunía una doble circunstancia que determinaba en forma clara el carácter comunal de la misma, siendo cada una de las indicadas circunstancias suficientes por sí para mantener y lograr que prospere la pretensión de la demanda, y resultando inevitable la exposición de la consideración ofrecida reiteradamente por la actora en anteriores pleitos de significación similar, consistente en que la revalorización de la zona costera había inducido a numerosas personas a rehabilitar pretendidos títulos y lograr artificiosas situaciones registrales para adquirir fincas en la citada zona, que jamás fueron de su propiedad y, en caso de haberlo sido algún día, supuesto que negaban, habría dejado de serlo por el transcurso de periodo superior a treinta y muchos más años, en el abandono completo y definitivo, que habría producido un efecto de prescripción extintiva sobre sus pretendidos títulos. Octavo. Que era preciso hacer constar, por otra parte, que la zona señalada en el expediente de deslinde practicado, como terrenos ganados al mar y que se señala en los planos levantados, la cual debía ser adjudicada a Hacienda, como bien de propios del Estado, era también objeto de las acciones reivindicatorias que se ejercitaban, por cuanto aunque en el momento presente tuvieran carácter de bienes propios, siempre habían reunido la doble condición de uso público y general, como bien de dominio público, sin oposición ni obstáculo

de ningún propietario particular y carácter antiguamente de zona marítimo-terrestre, por cuanto las aguas marítimas alcanzaban el linde exterior de los repetidos terrenos ganados al mar. Noveno. Que, a efectos probatorios, designaba los archivos correspondientes. Décimo. Que, en resumen, se trataba de que una zona de playa objeto de un expediente de deslinde, concluido y aprobado, en el que se determinaban los lindes de lo que era zona marítimo-terrestre, usada desde tiempo inmemorial como dominio público, había sido objeto de una inscripción por parte de los demandados en su favor, usando de un procedimiento artificioso de dobles ventas, sin titulación ni posesión suficiente, que, asimismo, las enajenaciones reflejadas en el Registro de la Propiedad hasta el momento no creaban la figura del tercero hipotecario por la directa vinculación y parentesco entre compradores y vendedores, y por cuanto la finca, por su condición de bien de dominio público indescriptible e inalienable, ponía de manifiesto, por sí sola, los obstáculos insuperables a su transmisión, que no podían ignorar los adquirentes y que producía un defecto total de nulidad, en sus adquisiciones, que no pueden subsanar la existencia de una inscripción registral. Invocó a continuación los fundamentos de derecho que estimó de aplicación y suplicó se dictara sentencia, dando lugar a las siguientes peticiones: 1.ª Declarar la propiedad del Estado sobre la zona en litigio. 2.ª Condenar a los demandados a estar y pasar por la citada declaración y a la entrega de los mencionados terrenos. 3.ª Declarar la nulidad de los títulos de los demandados. 4.ª Ordenar la cancelación de los asientos registrales practicados en el Registro de la Propiedad en favor de los demandados y relativos a las fincas objeto de litis. 5.ª Declarar la condición de dominio público de los referidos bienes en la forma resultante del plano y acuerdo de deslinde, o sea, en parte, como zona ganada al mar y actualmente ya como bien de propios del Estado y el resto con la naturaleza de bien de dominio público. 6.ª Condenar en costas a los demandados por su manifiesta temeridad y mala fe.

Los demandados contestaron detallando todas las transmisiones dominicales de la finca desde el año 1842. Durante el período 1936-1939, añadieron, las villas de Vendrel' y Torredembarra estuvieron en zona roja, siendo destruido el Registro de la Propiedad y saqueada la casa solariega de la familia H., lo que motivó el otorgamiento de las dos escrituras de 1957, mediante las cuales los terrenos tuvieron de nuevo acceso al Registro de la Propiedad, con sus linderos actuales. La escritura de compraventa no constituía una teórica enajenación para consolidar con una tercera transmisión la falsa posesión de los demandados, sino el documento por el que se solventaron divergencias entre los miembros de la familia. Que la Ley de Puertos reconocía expresamente la existencia de propiedades particulares enclavadas dentro de la zona marítimo-terrestre, estableciendo sobre las mismas exclusivamente las servidumbres legales de salvamento y de vigilancia litoral, que el artículo 8º señala hasta dónde alcanza la servidumbre del salvamento, reconociendo a favor de los particulares propietarios el derecho de indemnización de los daños causados: que manifestaba el demandante que en el negado supuesto de que estos demandados hubiesen ostentado algún derecho sobre los terrenos, estos derechos eran actualmente inexistentes por el transcurso de más de treinta años en absoluto abandono. En relación con este extremo, manifiestan que no se piense que los actos realizados por los señores H consisten únicamente en el otorgamiento de una serie de documentos públicos y privados, sino que el derecho dominical ha sido ostentado y también ejercitado; así, con fecha 17

de febrero de 1897, don E. H. concedió a título de precario el derecho a favor de varios vecinos de Torredembarra de poder sacar barcas, redes y demás útiles de pesca en una determinada porción de los terrenos en cuestión (documento número 27), que la finca amojonada en su día por medio de hitos en los que figuraba esculpida la letra H., y aunque han desaparecido en su mayoría, algunos permanecen en su lugar (documento número 27); que por documento número 28 se probaba que el guarda jurado del Ayuntamiento, desde que desempeña su misión a partir de 1948, ha venido exigiendo a los propietarios de los rebaños vecinos de la localidad las pertinentes autorizaciones de los señores H., y el documento número 29 consiste en un requerimiento de fecha 28 de abril de 1960, en el que se recogen las manifestaciones libres y espontáneas de don F. P., propietario de terrenos de Torredembarra, lindante con los de los demandados acreditativos de varios extremos, justificando el ejercicio de los derechos dominicales, que los documentos acompañados a la demanda, consistentes en la certificación del acta de reconocimiento y amojonamiento provisional y el amojonamiento definitivo, levantadas por la Comisión nombrada para la delimitación de la zona, así como una certificación librada por el Abogado del Estado que contiene parte de la Orden ministerial de Obras Públicas de 25 de febrero de 1961, aprobatoria del deslinde, las dos primeras certificaciones no interesaban a los presentes fines, pero sí la que contiene el texto de la Orden ministerial, de su texto nada se desprendía en consecuencia alguna, tocante a la propiedad de los terrenos deslindados, antes al contrario. Ello era así porque, en primer lugar, la Ley de Puertos emplea la expresión, como se ha dicho, «de dominio nacional y público» y la salvedad «sin perjuicio de los derechos que correspondan a los particulares», también porque la Orden se refiere a los ocupantes de parcelas de dominio público que hayan llevado a cabo obras sin autorización, y esto no era el caso de los demandados, que ni habían constituido obra alguna ni ocupaban otros terrenos que los que legalmente les pertenecen en plena propiedad, que en cuanto a la certificación extendida por el Perito agrícola, entendían que carecía de toda virtualidad, en primer término, se refiere a una cierta parcela y a un cierto polígono que en el término de Torredembarra figura a nombre del Estado y cuyos límites imprecisos no eran los de los terrenos de los demandados; seguía luego una certificación librada por el señor Abogado del Estado, informando que en el expediente de deslinde de los terrenos de Torredembarra obran las copias de las alegaciones presentadas por varios reclamantes propietarios de fincas colindantes con la playa, y que dicho lindero con la playa ya consta en sus respectivas titulaciones inscritas en el Registro de la Propiedad; con todo ello estaban conformes los demandados, pero preguntándose si esta playa, nombrada tan genéricamente, pertenecía a los demandados; que haciendo una referencia a la certificación relativa a las alegaciones del Ayuntamiento de Torredembarra, formulada en el expediente de deslinde de la zona marítimo-terrestre, y por lo que respecta a la manifestación de que la playa figura en el Catastro como propiedad del Estado, se remitían a lo expuesto al comentar la certificación de dicho servicio; que seguía diciéndole al Ayuntamiento que el agua del mar había alcanzado el muro construido por la Sociedad de Conductores Eléctricos, S. A., pero no decía que la finca, actualmente propiedad de esa Empresa, formaba parte de la mayor finca perteneciente a los demandados, y tampoco decía el Ayuntamiento que el muro construido por el señor P. C. lo fue con permiso del señor H., ni siendo ciertas las restantes manifestaciones; que corroboraban lo anteriormente expuesto

las cuatro escrituras públicas de compraventa (documentos 20, 31, 32 y 34) que los señores H. otorgaron a don A. G., don J. C., don José C. y don J. N. V.; que el señor N., queriendo edificar en la parcela adquirida, y por ser este terreno de propiedad particular, dentro de la zona marítimo-terrestre, solicitó la oportuna autorización del señor Gobernador Civil de la provincia, que la instancia dirigida por este señor, los informes de la Comandancia de Marina, de la Jefatura de Puertos y Obras Públicas y la Resolución del Gobierno Civil, accediendo a lo solicitado, todos estos documentos constan transcritos literalmente en la certificación librada por la Jefatura de Puertos de fecha 16 de octubre 1961, y se acompaña copia (documento número 34); que al igual había ocurrido con don A. G. S.; ya sólo quedaba ocuparse del procedimiento utilizado por los demandados para la reinscripción de sus fincas en el Registro de la Propiedad; que no debían olvidar que dichos terrenos constaron inscritos desde 1842 a 1936; que rechazan las alegaciones de la parte actora y que se puede calificar de acceso normal el establecido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que ha sido la utilizada por estas partes; que se han cumplido todos los requisitos legales, y habían transcurrido con exceso los dos años, dentro de los cuales nadie había interesado combatir la inscripción registral; ni el Ayuntamiento, que fue el primero en interesar. Que manifiesta el demandante que se ejercitaba la acción reivindicatoria, es decir la que asiste al propietario no poseedor frente al poseedor no propietario; que ello no obstante, el propio actor manifestaba que los terrenos habían prescrito a favor del Estado durante un período ininterrumpido de más de treinta años, o sea, que por sí y ante sí se atribuye la propiedad de los terrenos por prescripción.—lo que equivalía al menos a reconocer la virtualidad de unos remotos títulos dominicales en favor de los demandados—y ganado de tal forma la condición de dueño, y la utiliza como plataforma para el ejercicio de la acción reivindicatoria: que todo ello resultaba vago e impreciso. Para que tuviese éxito tal acción, el actor debía probar de modo cumplido el título de dominio de los bienes reclamados, acreditando, no sólo el derecho a virtud del cual se adquirió la cosa, sino, además, el dominio actual de la finca; que la inexistencia de estos dos requisitos hacían ineficaz el ejercicio de la acción. Invocó a continuación los fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminó con la súplica de que se dictara sentencia, desestimando totalmente la demanda y condenando al actor al pago de las costas procesales.

El Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia absolutoria de la demanda sin hacer expresa condena en costas, La Audiencia la confirmó, también sin condena especial en costas de la alzada.

En el Tribunal Supremo no prosperó el recurso de casación. Son sus considerandos:

Considerando: Que el primer motivo del recurso, amparado en el número 1.º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, denuncia la interpretación errónea en la sentencia recurrida de los artículos 1.º, en su párrafo primero, y número 10, 7.º y párrafo primero del 8.º de la Ley de Puertos, así como del artículo 339, número 1.º, del Código Civil, basado en que siendo la zona marítimo-terrestre bienes de dominio nacional y de uso público, quedan afectos a una función administrativa y, por ende, de derecho público, de uso no exclusivo ni excluyente, salvo que exista una concesión administrativa, incapaces de crear un derecho de posesión privada y, en su consecuencia, sólo la Administración puede desafectar tal zona al uso público por medio de una concesión de aprovechamiento privado; y comoquiera que,

si bien es cierto que sería muy conveniente su ampliación en gran escala en beneficio no sólo del uso público, sino también en el de los Municipios a que pertenecen, para lograr el disfrute de las playas y su embellecimiento, evitando su monopolio por un número reducido de personas o una explotación abusiva, no lo es menos que la actual legislación no sólo la reduce al terreno limitado por el flujo y reflujo de las mareas o de los temporales donde aquéllas no son sensibles, *sino que, además, deja a salvo los derechos que correspondan a los particulares*; es evidente que, demostrado documentalmente en el caso concreto que se debate, los terrenos de autos son de propiedad privada, por lo menos desde el año 1842 y probado su tracto sucesivo y su inscripción como tales en el Registro de la Propiedad, aun cuando por la destrucción de éste fueron recientemente inmatriculados, están comprendidos en los casos excepcionales que la Ley admite, han sido correctamente interpretados los preceptos invocados y perece este primer motivo del recurso.

Considerando. Que con la misma sustentación procesal que el anterior se articula el segundo motivo del recurso para denunciar la violación en la Resolución impugnada del artículo 609 en relación a los 610, 1936, 1941, 1942 y párrafo primero del 1271, todos del Código Civil, sosteniendo que los terrenos debatidos no son susceptibles de ser adquiridos por ocupación ni por usurpación al tener un dueño, la Nación, y ser imprescriptibles, y tampoco pueden ser objeto de transmisión al estar fuera del comercio de los hombres; motivo que no puede prosperar por las propias razones consignadas en el razonamiento anterior, puesto que si tal es la regla general el caso contemplado recae en la excepción que la propia Ley señala y que tiene su arranque en actos y derechos anteriores no sólo a la vigente Ley de Puertos de 19 de enero de 1928, sino también a la anterior de 7 de mayo de 1880, como queda expuesto.

Considerando: Que sentada la anterior doctrina perece el tercero y último motivo del recurso por el mismo cauce procesal que los anteriores, alegando la violación del párrafo segundo del artículo 348 del Código Civil, ya que, probado el dominio de los recurridos sobre los terrenos en cuestión, no cabe al actor la acción reivindicatoria esgrimida.

Recogemos esta sentencia con todo el detalle que queda expuesto porque la consideramos de importancia en la esfera jurídica y aun en la social-económica

En esta última, porque habiéndose revalorizado kilómetros y kilómetros de costa a consecuencia del fenómeno turístico, siendo confusas las situaciones dominicales de muchos predios limítrofes con el mar (lo que no valía, en poco se estimaba y no se titulaba o se titulaba mal), ahora se van a plantear (se están planteando) múltiples problemas análogos al resuelto por la sentencia.

En el ámbito jurídico tiene interés la sentencia, ya que es la única que conocemos en la que de manera clara y terminante se reconoce la posibilidad de propiedad particular dentro de la zona marítimo-terrestre.

Se han enfrentado en este litigio dos posiciones antagónicas: la que pudiéramos llamar civilista o jusprivatística y la que pudiera denominarse administrativista.

Antes de estudiarlas recordemos que el primer problema que se plantea en esta materia es el de la legislación vigente.

Teníamos la vieja Ley de Puertos de 1880. En 19 de enero de 1928 se dictó otra El Decreto-ley de 15 de abril de 1931, que convalidó la obra legislativa de la Dictadura, no la recogió. La mayoría de los tratadistas de Derecho admi-

nistrativo entienden que está vigente la de 1880. En realidad, el contenido viene a ser el mismo. Además, la de 1928, por imperativo del Decreto-ley de 1931, actuará de Reglamento. La sentencia que contemplamos le llama (un poco de pasada) "vigente" a la de 1928, y "anterior", a la 7 de mayo de 1880.

¿Es posible una propiedad particular o privada en la zona marítimo-terrestre?

Recordemos que se entiende por zona marítimo-terrestre, según la Ley, el espacio de las costas o fronteras marítimas del territorio español que baña el mar en su flujo y reflujo en donde son sensibles las mareas, y las mayores olas en los temporales, en donde no lo sean. También se extiende la zona por las márgenes de los ríos hasta el sitio en que sean navegables o se hagan sensibles las mareas.

Como dice García de Enterría, la Ley es de terminología imperfecta y de conceptos imprecisos. No obstante, llega a la conclusión dicho autor de que la referida zona es de dominio público. Esta es la consideración que ya tuvo en Derecho Romano y en la primitiva Ley de Aguas de 1866.

Sin embargo, la Ley, al sentar en su artículo primero ser de dominio nacional la zona, deja a salvo los derechos que puedan asistir a los particulares ("sin perjuicio de los derechos que puedan asistir a los particulares") Y aquí, en este detalle, es donde se centra la discusión, pues los tratadistas de Derecho administrativo sostienen que estos derechos aludidos como excepcionales son distintos del de propiedad, son los derechos de aprovechamiento.

El argumento que encuentran definitivo los que niegan la posibilidad de propiedad privada, lo basan en el artículo 2.º, que regula las alteraciones naturales de dicha zona. Es el único supuesto de desafectación de la zona. El único en que se permite la propiedad privada, pero en terrenos ya desafectados, que han perdido, por tanto, el carácter de demaniales.

En favor de la existencia o de la posibilidad de existencia, mejor dicho, de la tan repetida propiedad privada, tenemos, además de la salvedad del artículo primero, los artículos 7, 8 y 9, que aluden a terrenos de propiedad particular colindantes con el mar o enclavados en la zona marítimo-terrestre. Bonet, en su Código Civil comentado (página 468), después de dar como vigente la Ley de 1928, alude a que los artículos 7 a 10 de la misma y su Reglamento de igual fecha someten los terrenos de propiedad particular colindantes con el mar o enclavados en la zona marítimo-terrestre a las llamadas servidumbres de salvamento y vigilancia del litoral.

Esta sentencia ha declarado la posibilidad de propiedad privada en la zona marítimo-terrestre de manera terminante. Es una, pero puede ser el comienzo de doctrina jurisprudencial de gran interés.

B. M. B.