

2 de julio de 1952.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS RUSTICAS

- Contrato de arrendamiento de fincas rusticas.
- Legislación aplicable.
- Ley especial.
- Excepción cuando los arrendatarios son parientes del arrendador.
- Supuesto de arrendamiento a favor de varias personas, unas parientes y otras no.
- Unidad de norma rectora del contrato.

- Interpretación de los contratos.
- Principios generales del Derecho.
- Lagunas de ley.
- Función creadora del Derecho.

- Alcance del carácter social de la legislación de arrendamientos rústicos.

RECURSO DE CASACION

CONTRA SENTENCIA DE LA SALA DE LO CIVIL
DE LA AUDIENCIA TERRITORIAL DE GRANADA

A LA SALA PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPREMO

D. Carlos de Zulueta y Cebrián, Procurador de los Tribunales y de D. José Leva Mármol, según poderes que presento; comparezco ante el Tribunal Supremo formalizando *recurso de casación* por infracción de ley y de doctrina legal, contra sentencia dictada con fecha 14 de abril de 1952 por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Granada, que revocó la que en 21 de diciembre de 1951 dictó el Juzgado de primera instancia de Andujar, en autos de juicio de desahucio de finca rustica seguidos entre mi representado y D.^a Mercedes Sáenz de Tejada Rodríguez, asistida de su esposo, D. Joaquín González Miranda; y como mejor en Derecho proceda, DIGO:

ANTECEDENTES

D.^a Mercedes Ortí Sánchez, D. Antonio Sáenz de Tejada y Ortí y D.^a Francisca Sáenz de Tejada y Ortí eran dueños de varias fincas rusticas, sitas en términos de Andujar y Marmolejo, conocidas bajo la denominación genérica de «Fuente Lapeña». Sobre estas fincas ostentaban usufructo D.^a Mercedes Ortí Sánchez, y ella y su hijo, D. Antonio Sáenz de Tejada y Ortí, acumulaban la mayor participación económica en las mismas, según resulta de los autos; siendo la otra copartícipe D.^a Francisca Sáenz de Tejada y Ortí.

En 17 de abril de 1951, los expresados D.^a Mercedes Ortí y D. Antonio y D.^a Francisca Sáenz de Tejada dieron en *arrendamiento* dichas fincas a D.^a Mercedes Sáenz de Tejada y Rodríguez (casada con D. Joaquín González Miranda), *nieta* de D.^a Mercedes Ortí, *hija* de D. Antonio Sáenz de Tejada y sobrina carnal de D.^a Francisca Sáenz de Tejada, en *parentesco* de consanguinidad. Este contrato de arrendamiento se hizo constar -en un documento privado, a cuyas cláusulas hay que atenerse, pues aunque se otorgó una escritura pública de la misma fecha, también de constitución de arrendamiento, pero con texto distinto, la sentencia acoge como eficaz lo concertado en el documento privado y no interesa, a efectos del presente recurso, el problema de la duplicidad documental planteado en las instancias *a quo*.

En dicho contrato privado de arrendamiento se estipuló lo siguiente: el plazo de duración del contrato sería de seis años, que empezarían a contarse el día 1 de septiembre de 1950 y terminarían el día 31 de agosto de 1956. *La renta* del contrato se fijaba en 300.000 pesetas anuales, que se abonarían *por mensualidades vencidas*.

Por documento privado de fecha 1 de octubre de 1951, suscrito en Andujar, D.^a Mercedes Ortí Sánchez y D. Antonio y D.^a Francisca Sáenz de Tejada y Ortí vendieron a D. José Leva Mármol las indicadas trece fincas conocidas por «Fuente Lapeña»; y en ese documento se pactó, por la cláusula tercera, que el Sr. Leva se subrogaba en el contrato de arrendamiento existente a la sazón sobre dichas fincas; y en virtud de la cláusula 8.^a el Sr. Leva tomó posesión de las fincas adquiridas por el simple hecho del otorgamiento.

En 9 del mismo mes de octubre de 1951, el Sr. Leva requirió notarialmente a la demandada D.^a Mercedes Sáenz de Tejada, poniendo en su conocimiento que había comprado la totalidad de la finca «Fuente Lapeña» y la conminó a la vez para que de entonces en adelante cumpliera todas las obligaciones contractuales cerca del requirente. Autorizó este requerimiento el Notario de Andujar D. Humberto Darías Montesino.

A pesar de ese requerimiento, y a pesar de que la arrendataria D.^a Mercedes Sáenz de Tejada conocía la venta de la finca por haber estado presente su marido, D. Joaquín González Miranda, llegó el 31 de octubre de 1951, vencimiento de una mensualidad de renta, y dicha señora arrendataria dejó de pagar tal renta; por lo cual el Sr. Leva, en 13 de noviembre del mismo año, formuló demanda de desahucio contra dicha arrendataria ante el Juzgado de Primera Instancia de Andujar.

Se opuso la demandada alegando, entre otras razones: incompetencia de jurisdicción, por entender que no se trataba de un arrendamiento familiar, excluido de la legislación de arrendamientos rústicos, sino de un arrendamiento de esta última clase; falta de legitimación activa en el demandante, por no ser poseedor real de la finca; haber requerido en 3 de noviembre de 1951 notarialmente a los arrendadores y al comprador para que le presentasen al cobro el recibo de la renta de octubre, habiendo consignado judicialmente 29.924,17 pesetas; tener entregadas a los arrendadores cantidades mayores a cuenta de las rentas devengadas, y no obligar la cláusula de obligación de pago de rentas «vencidas» a pagar el día 31 de cada mes o el 1 del siguiente.

El Juzgado de primera instancia de Andujar, en fecha de 21 de diciembre de 1951, dictó sentencia con el siguiente pronunciamiento: «Fallo que desestimando las excepciones opuestas por la demandada, D.^a Mercedes Sáenz de Tejada Rodríguez, y estimando en todas sus partes la demanda e imponiéndoles el pago de las costas procesales causadas.»

Fundábase esta sentencia en que el contrato de arrendamiento referido esta incardinado en la legislación común, y no en la especial de arrendamientos rústicos, por ser la arrendataria nieta e hija de los dos arrendadores que representan la mayor parte de la finca y sobrina carnal de la otra arrendadora, quedando por ello excluido del ámbito de la legislación especial, conforme al artículo 1.º de la Ley de 15 de marzo de 1935; que el demandante Sr. Leva se hallaba legitimado activamente para promover el desahucio, por concederle la posesión de las fincas la cláusula 8.^a del contrato, y ser ello conocido y aun reconocido por la demandada; en que las cantidades que se dicen entregadas a cuenta tuvieren otra aplicación y no se pueden imputar a la renta cuyo impago originó el desahucio; que la cláusula de obligación de pagar las rentas por mensualidades vencidas ha de entenderse referida al día 30 o 31 de cada mes, sin necesidad de interpelación judicial a efectos de la acción de desahucio; y que los requerimientos notariales y consignaciones judiciales aducidos carecen de eficacia

liberatoria, toda vez que la iniciada en expediente de jurisdicción voluntaria lo fue al amparo del segundo párrafo del artículo 1.176 del Código civil, cuyos supuestos no han quedado acreditados en autos; y la hecha dentro de los ocho días de la citación es inoperante, por no ser aplicable la legislación de arrendamientos rústicos.

Contra esta sentencia la parte demandada interpuso recurso de apelación para ante la Audiencia del Territorio; es decir, la de Granada, cuya Sala de lo Civil, en 14 de abril de 1952, dicto sentencia revocatoria, con el siguiente pronunciamiento:

«FALLAMOS: Que, revocando en un todo la sentencia apelada, debemos declarar y declaramos no haber lugar al desahucio a que estas actuaciones se contraen, absolviendo de la demanda inicial de este juicio a la demandada, D.^a Mercedes Sáenz de Tejada Rodríguez, y condenando en las costas de primera instancia al actor, D. José Leva Mármol, sin especial imposición de ellas por lo que respecta a la apelación.»

Para no alargar innecesariamente este recurso prescindimos de transcribir íntegramente los numerosos «considerandos» en que se funda esta sentencia de segunda instancia; resultará más claro seguir este otro sistema:

Esta sentencia se funda:

1.º Al no ser parientes en línea recta o colateral de segundo grado más que una parte de los arrendadores, en relación con la arrendataria, es aplicable la legislación especial de arrendamientos rústicos.

El «considerando» 5.º dice así:

«Que esas condiciones las reúnen los principios ciertamente generales del Derecho aducidos por la defensa apelante y que pueden resumirse de este modo: A) El parentesco como causa excluyente de la legislación especial sobre arrendamientos, se establece en el artículo 1.º de la indicada Ley de 1935 como una *excepción* y tan acentuada que no alcanza más que al reducido círculo de parentesco que el propio precepto establece; y es principio que las excepciones no pueden extenderse a otros casos que los taxativamente previstos, ni ampliarse su ceñido dispositivo a otros supuestos que los que el legislador reguló de modo concreto y terminante; B) Que *"la función social* característica de estas leyes sociales (sentencia de 27 de febrero de 1947) hace que esta nueva ordenación legislativa en que la propiedad rustica hoy se desenvuelve, "al regular en orden al tiempo el contrato de arrendamiento de fincas rusticas tiende, evidentemente, a dar la mayor estabilidad posible a la relación arrendaticia *en favor del colono o arrendatario"* (sentencia de 27 de febrero de 1947) como para lo urbano existe proclamada esa misma función "protectora" del arrendatario (sentencia de 29 de enero de 1948) y ese "espíritu de protección al inquilino que inspira toda la legislación de alquileres" (sentencia de 8 de marzo de 1949); y en las leyes tuitivas sociales es principio que toda duda tiene que resolverse en el mismo sentido tuitivo que inspiró la legislación social y con el mismo criterio "finalista" (sentencia de 25 de marzo de 1942) que el legislador se propuso y que manda observar y aplicar una reiterada jurisprudencia; C) que contestes ambas partes en que el legislador no previa ni estableció regulación para el contrato "atípico" o "complejo" como el de autos, sino sólo para el puro y simple en el que únicamente medien parientes del grado que prevé, ese solo enunciado indica la imposibilidad judicial de crear una regulación también

excepcional para el contrato atípico que el legislador, pudiendo, no tuvo, sin embargo, en cuenta, ni vino a incluirlo en la excepción; D) que de la sentencia del Tribunal Supremo de 22 de noviembre de 1946, que desarrolla el contenido del artículo 1 de la indicada Ley de 1935, puede obtenerse conclusión corroboratoria de ese alcance del precepto; pero es en la del propio Alto Tribunal de 29 de octubre de 1945 donde de modo directo y afrontándolo se entra "en el examen del párrafo último del artículo 1 antes citado" y se sienta la terminante doctrina -doctrina para la que nada importa el supuesto de hecho que le da ocasión a proclamarla- de que "es notorio que la excepción que establece...(el párrafo último del indicado artículo 1) no puede entenderse establecida más que en el supuesto de que en la relación jurídica arrendaticia sólo intervengan parientes de las calidades expresadas, en cuyo *único y exclusivo beneficio* se establece", cuyo subrayado adverbio da la clave de que ese caso en que sólo intervengan parientes de ese grado en la relación arrendaticia es el caso *único* comprendido en la excepción antedicha, según aquí proclama el Alto Tribunal, casando la del "A QUO", por haber éste ampliado la excepción a caso en que se trataba de *no sólo* esa intervención de parientes, sino en que, como en el caso actual, ese parentesco no se daba más que en uno de los contratantes, pero no en otro de los mismos, cual así lo hace resaltar el Supremo; E) que no se está en un supuesto de desenvolvimiento de bienes comunes, que es el que ha aplicado la sentencia recurrida, es decir, en un supuesto de *administración*, sino en un supuesto de *interpretación*; y ante éste, nuestro Derecho positivo, aquí representado por el Código civil, cuando se agotan las normas interpretativas, que es el caso que contempla el artículo 1.289 del propio Código, no lo resuelve el legislador en el sentido de la *mayor cantidad* de intereses, sino de "*la mayor reciprocidad* de intereses", criterio que, si dado para el contrato, lo es asimismo para la Ley, ya que el contrato tiene la categoría de ley para las partes y lleva "fuerza de ley" entre las mismas (art. 1.091 del mismo Código); F) que si los extraños y los no parientes dentro del grado que el dicho artículo 1 menciona no pueden someterse *por voluntad propia* a otra legislación que la especial y protectora que el legislador les ha impuesto y que por serlo con ese carácter social es superior a la voluntad de las partes, como reitera una insistente jurisprudencia, menos han de poder hacerlo *por voluntad ajena* y del modo indirecto que representaría el sólo reunirse a otras personas en quienes concurren la circunstancia de parentesco constitutiva de la excepción; G) que tal argumentación no admite reciprocidad, porque no se encuentran en iguales condiciones unos y otros de los contratantes: a los parientes dentro de ese grado se les concede, por el propio precepto, absoluta libertad de elección, con la consiguiente facultad de exteriorizar su voluntad decidiéndose por la legislación común o por la legislación especial; al paso que a los parientes fuera de tal grado extraños no se les permite, según ese precepto, expresar su voluntad en cuanto a elegir legislación, sino que para ellos es forzosa la legislación especial, con lo que, por voluntad extraña, contrariando si es preciso la propia, y, lo que es más, oponiéndose al precepto dispositivo, se ven arrastrados a la legislación común; y es principio que lo forzoso atrae a su esfera a lo voluntario, no a la inversa, y más cuando de legislación se trata, y que no puede hacerse depender de la sola voluntad de unos de los intervinientes el incluir en la legislación común a quienes la ley les impone obligatoria la legislación especial, hecho que no se da en los parientes expresados, porque para ellos no es obligatoria ni forzosa ninguna ley y si van a la legislación común es sólo por su propia decisión y deseo.»

2.º El actor no ha pedido la renta y en cambio la arrendataria hizo todo lo que pudo por pagar.

Los considerandos 7.º y 8.º dicen así:

«7.º CONSIDERANDO: Que si el lanzamiento por falta de pago es la medida y sanción civil contra el arrendatario que, contumaz y rebelde a esa su primera obligación, permanece morosamente al descubierto, y ello a pesar de los, en la mayoría de los casos, acostumbrados y usuales requerimientos del arrendador, quien por fin se ve forzado a acudir a la vía judicial para conseguir la total ruptura de ese vínculo arrendaticio y el consiguiente lanzamiento de quien tan victoriosamente actúa, en el caso presente se encuentran invertidos los términos: pues ni por parte del hoy actor, D. José Leva, y de sus causantes arrendadores, D.^a Mercedes Ortí, D.^a Francisca Sáenz, ni D. Antonio Sáenz, se ha hecho en ningún momento a la arrendataria, ni judicial, ni notarial, ni privadamente, ni de ningún otro género ni modo la menor petición de esa renta de octubre que motiva este desahucio y, por el contrario, es la arrendataria quien para conseguir pagar esa renta ha llevado a cabo las siguientes gestiones: en 3 de noviembre de aquel año 1951, cuando aun no ha llegado el momento del pago, como después habrá de verse, comparece dicha señora en la notaria de Andujar de D. Humberto Darías y, previa otorgamiento de un poder al procurador D. Francisco Martínez para que en su nombre practique las diligencias, entrega cédula de requerimiento a dicho Notario, para que éste, mediante correo certificado, la haga llegar al Notario de Córdoba D. José Moreno Sañudo y éste, a su vez, entregue dicha cédula de requerimiento a D. José Leva, en cuya cédula se interesa del Sr. Leva que "caso de ser el requerido el actual propietario de la finca... de la que mi mandante es arrendatario, pase al domicilio de la misma, para su cobra, *el recibo de renta correspondiente al mes de octubre próximo pasado*, concediéndole para ello el término de ocho días" y con apercibimiento de que si no lo efectúa será consignada judicialmente; y a la vez le requiere para que exhiba el contrato de compra-venta "que dice haber celebrado con las copropietarias y arrendadoras ... , *al objeto de que mi poderdante pueda, con conocimiento autentico de ello, decidir en el futuro con quien ha de entenderse en cuanto a los efectos de pago*, y de las acciones que se deriven de la expresada compra-venta y del contrato de arrendamiento que tiene sobre la tan meritada finca rustica"; requerimiento que llevó a cabo en todos esos términos el Notario de Córdoba D. José Moreno Sañudo, en 7 del propio noviembre de 1951, personalmente con el propio requerido D. José Leva Mármol, sin que éste diese contestación alguna. El 3 del mismo noviembre de 1951 comparece otra vez la arrendataria en la propia Notaria de Andujar, de D. Humberto Darías y del mismo modo y forma antedichos requiere al Notario para que se hagan tres requerimientos a los que son contractuales arrendadores, D. Antonio Sáenz de Tejada Ortí, D.^a Francisca Sáenz de Tejada Ortí y D.^a Mercedes Ortí Sánchez, estas dos últimas mediante, a su vez, un Notario de Madrid, por ser vecinos de aquella capital, para que "caso de ser los requeridos" los dueños actuales de la finca, *"pasen a su mandante el recibo de renta correspondiente al mes de octubre próximo pasado"*, con el apercibimiento de consignar esa renta judicialmente si en el término de ocho días no la pasan al cobro, y asimismo les requiere *"para que den a conocer de modo fehaciente el contenido y particularidades del contrato de compra-venta que se dice haber celebrado los requeridos con D. José Leva Mármol, al objeto de que mi poderdante pueda, con conocimiento de ello, decidir en el futuro a quien corresponda entenderse en cuanto a los efectos del pago* y demás que procedan por razón del contrato de arrendamiento vigente sobre dicha finca", requerimiento que se hizo personalmente a D. Antonio Sáenz de Tejada el mismo día 3 de noviembre, entregándole el Notario el ejemplar de la cédula, que recibe dicho señor, y a pesar de hacerlo suyo se niega a firmar tal recibo y la diligencia, y sin que la arrendataria obtuviese, ni haya obtenido en ningún momento, del

D. Antonio Sáenz de Tejada ni de sus copartícipes contestación alguna. Infructuosas esas gestiones de la arrendataria para lograr saber quien fuese a la sazón el dueño de la finca y, por consiguiente, a quien tenía que pagarle la indicada renta de octubre y lo mismo las rentas sucesivas, acude a otro medio, ciertamente no frecuente, que es dirigirse en escrito al Sr. Registrador de la Propiedad de Andújar con la única y exclusiva petición de que certifique "quien sean los actuales dueños" de la finca de que se trata, certificando dicho funcionario hallarse inscrita a nombre de los arrendadores D.^a Mercedes Ortí Sánchez, D. Antonio y D.^a Francisca Sáenz de Tejada (folio 54 de los autos). Carente la arrendataria de toda contestación por parte de estos sus arrendadores y por parte de todos los requeridos, de D. José Leva como ya hemos dicho y de los restantes arrendadores, como es también de ver en autos y como acredita el propio D. Antonio Sáenz de Tejada, cuando al contestar a la pregunta novena dice ser cierto que "no le ha presentado en ningún momento a dicha arrendataria el recibo de la mensualidad de octubre último, ni ha hecho gestión alguna para su cobro", acude dicha arrendataria al remedio final que ya notarialmente había anunciado y consigna la indicada suma de esa renta de octubre en el Juzgado de primera instancia de Andújar, en 9 del propio noviembre, en oportuno expediente de consignación, cantidad que mediante exhorto al Juzgado de Córdoba es ofrecida al hoy actor D. José Leva Mármol, que la rehúsa sin expresión de causa. El 30 del mismo noviembre, la propia arrendataria, D.^a Mercedes Sáenz de Tejada, dentro del plazo de ocho días que establece el apartado b) de la disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940, consigna de nuevo en el Juzgado de primera instancia de Andújar, en el acto del juicio, la indicada renta de octubre, en suma igual a la anterior, o sea, muy superior a las 25.000 pesetas establecidas en el contrato, con lo que ya eran dos veces las que en espacio inferior a quince días había la arrendataria desembolsado esa renta de octubre y allí quedaban en el Juzgado esos dos pagos de la misma renta, en cantidad total de 59.848,94 pesetas, cifra tan notablemente superior a las 25.000 pesetas importe de la renta desahucial de que se trata y cuya segunda consignación ni fue recogida por el Procurador respectivo que asistía al acto, ni la aceptó D. José Leva, a quien personalmente le fue ofrecida por el Juzgado de Andújar en 30 del propio noviembre.

8.º CONSIDERANDO: Que, como queda dicho, el hoy actor D. José Leva, que entabla este desahucio por falta de pago de esa renta de octubre, no ha pedido en ningún momento a la arrendataria que pague la renta, ni ha realizado gestión alguna, oficial, privada, ni de ningún genero, para el cobro de la misma, ni ha dado más paso en tal sentido que empezar por presentar esta demanda de desahucio, no sin realizar respecto a la arrendataria el acto de agravación y confusionismo que supone la notificación notarial de 9 de octubre, que ni contiene petición del pago de tal renta, como se ha pretendido interpretarla, pues ni lo dice en ninguna de sus partes, ni en tal fecha podía reclamarle el pago de esa renta porque faltaba casi todo el mes de octubre para que adquiriese el primer requisito de "vencida" que el contrato exigía, ni su claro contenido deja dudas de la finalidad de tal requerimiento, que al no contener el menor dato, y mucho menos el menor justificante, que viniese a dar fe a esa unilateral e indocumentada manifestación de D. José Leva de haber pasado la finca a su dominio, lo que originó fue un resultado contrario a todo deseo de susceptible cobro, pues ante ese acta de notificación, en los términos en que está redactada (folio 11), la más elemental prudencia aconseja hacer lo que llevó a cabo la arrendataria, o sea, indagar que hubiese de verdad en la transmisión de dicha finca y quién, por tanto, era el actual dueño, para saber con quién había de entenderse en cuanto a la renta de octubre y lo mismo en las rentas sucesivas, para lo cual practicó la arrendataria esos múltiples requerimientos

notariales que quedan reseñados y esas laboriosas y costosas gestiones de que queda hecho merito, todo sin resultado alguno, por lo que terminó por consignar en el Juzgado de primera instancia de Andújar tal renta, sin ser aún exigible, y a mayor abundamiento por duplicado, acreditando con todo ello el empleo de una máxima diligencia en pagar, en contraste con la máxima actitud en el acto del deseo de no cobrar.»

3.º Los contratantes jamás estimaron que las rentas vendan el primer día del mes siguiente.

El «considerando» 11 dice así;

«Que si los actos coetáneos y posteriores al contrato son la norma interpretativa de la intención de las partes (art. 1.282 del Código civil), esos actos posteriores revelan que en el caso presente los contratantes jamás estimaron que el pago de la renta de cada mensualidad tenía que hacerse precisamente el día primero del mes inmediato, sino que podía verificarse en cualquier día de los de ese mes, como así lo demuestran los recibos presentados en autos, acreditativos de las fechas en que desde la iniciación del arrendamiento venía abonándose la renta de cada mensualidad, en cuyos recibos es fácil ver que esa renta mensual lo mismo se pagaba en una ocasión el día 4 que en otras el día 6, el 9, el 11, el 12, el 14, el 16, el 17, el 21 y aun el 26, lo cual hace inexplicable la alegación de este nuevo dueño de finca, hoy actor, de que el pago ha debido verificarse el día 1, día en que no era exigible contractualmente, ni en el modo y forma en que aun de mero hecho venía desenvolviéndose el contrato, ni en ese día él lo ha reclamado, ni había siquiera adquirido eficacia contra el tercero, arrendatario, el documento privado de compra de la finca, que no se presentó a una oficina pública, a la liquidadora del impuesto, hasta el día 5 del mes de noviembre.»

No podemos dejar de aludir a la machacona invocación de la «realidad» del «considerando» 12.

4.º Que la renta de octubre se consignó dos veces por la parte arrendataria.

5.º Que hay un recibo, de 21 de marzo de 1950, por 24.000 pesetas, a cuenta de rentas convenidas.

6.º Que el actor carecía de legitimación activa para desahuciar.

Los «considerandos» 17, 18 Y 19 son del tenor siguiente:

17. CONSIDERANDO: Que otro tema, en fin, suscitado y con igual amplitud que los restates, tanto en primera como en segunda instancia, es el de la legitimación activa y falta de acción en el actor para interponer este desahucio, basada en la impugnación que desde primera instancia se hizo del documento privado de compra de 1 de octubre de 1951, en el que el actor hace descansar su acción; impugnación que en la segunda instancia se apoyaba –sin extemporaneidad ni afectación al cuasi contrato *de litis contestatio*- en que cuando se otorgó ese privado documento estaban revocados los poderes con los que obraba el transmitente, para comprobar lo cual se solicitó en la primera instancia, al amparo del artículo 506 de la Ley de Enjuiciamiento se dirigiera exhorto a Madrid para que por el respectivo Notario se librase testimonio acreditativo de esa revocación de la escritura de mandato de 23 de enero de 1942, revocación llevada

a cabo por escritura formalizada ante el Notario de aquella capital D. Rafael López de Haro, en 11 de octubre de 1950, prueba que fue denegada por el Juzgado, y que aquí se ha solicitado para mejor proveer; a cuya impugnación se alega por la apelada, aparte de aquella extemporaneidad, que como queda dicho no existe porque ya venia aducida esa excepción en primera instancia, la de que el título dominical no es el que legitima la acción de desahucio, sino sólo la posesión, la cual puede o no derivarse del dominio, y que todos los títulos de adquisición de éste son iguales y conducen a esa posesión, bien sean instrumental público, privado o verbal, por el principio espiritualista de nuestra contratación, que permite, se dice, efectuar una compra de cualquiera de los tres modos antedichos.»

18. CONSIDERANDO: Que si bien es cierto que a tenor del artículo 564 de la Ley de Enjuiciamiento civil basta la posesión para ejercitar la acción de desahucio, y que esa "posesión real" a que imperfectamente el precepto se refiere, no es la posesión material y efectiva, "ponimiento de pies" que decían las Partidas, porque esa es precisamente la que trata de recuperarse mediante un desahucio, ni siquiera la "civil" en los términos en que el Código español la concibe, sino la en Derecho científico, denominada "mediata o indirecta", en cuyo grupo entra la "simbólica" derivada de presunciones como las que establecen los artículos 1.462 del Código civil y 38 de la vigente Ley Hipotecaria -precepto este último, por cierto, que no tiene aquí la indiferencia que por la apelada se le asigna, sino que presenta para el caso de autos toda la trascendencia que su terminante contenido ofrece en orden a estimar en el actor toda falta de legitimación para promover este desahucio-, no lo es menos que a ello no llega la transmisión por mero documento privado, cual así lo reconoce y define, enfrentando el documento público con el privado y razonando sus diferencias a estos efectos posesorios de que aquí se trata, la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de abril de 1949, porque así como el documento público lleva consigo la presunción de posesión que a su favor establecen los antedichos artículos 1.462 del Código civil y 38 de la Ley Hipotecaria, no hay precepto análogo para los documentos privados, como no lo hay para las convenciones verbales, de lo que deriva esa diferenciación que establece la sentencia que acaba de indicarse, por lo cual el principio espiritualista consagrado en el conocido Ordenamiento de Alcalá ciertamente permite concertar una transmisión cualquiera de los tres modos, público, privado o verbal que quedan expuestos, pero con consecuencias que no son idénticas, como es de ver en la sentencia indicada y como ya lo había razonado anteriormente el propio Tribunal Supremo en sentencia de 3 de julio de 1947, por lo que ya el legislador da la oportuna y previa advertencia con el preceptivo "deberán" que el artículo 1.280 del Código civil establece, todo lo cual hace que esa equiparación de instrumentos de adquisición del dominio que por la apelada se aducía, no sirva para la consecuencia posesoria que, de conformidad con la propia apelada, en un desahucio se precisa y que en su virtud el actor carezca de este procedimiento de la legitimación para actuar que desde primera instancia hubo de excepcionarse por la demandada.

19. CONSIDERANDO: Que esa impugnación que acaba de expresarse se refiere exclusivamente a la falta de acción, a la capacidad sustantiva para accionar y no roza para nada el tema, tan reiterado por la jurisprudencia, de que en un desahucio no se puede atacar el título dominical; porque toda esa jurisprudencia, que mantiene la prohibición de atacar el título de dominio, descansa en los supuestos de hecho que todos esos fallos contemplan, que son *relación exclusiva entre arrendador y arrendatario y unidad de persona de arrendador y dueño*, nada de lo cual se da en el caso presente,

pues ni el arrendador fue el hoy dueño de la finca, D. José Leva, que aquí ejercita la acción, ni se trata aquí de relación entre *arrendador* y arrendatario, sino de primera interposición de tercera persona, D. José Leva, cuyo esclarecimiento de interposición, a los meros efectos procesales, es lo que con tal excepción concretamente se pretende, tema que, como se ve, es tan distinto de impugnar el título dominical a quien ostentando ese carácter concertó con el impugnante un contrato de arriendo, cuyo solo concierto lleva implícita *a priori* la existencia del título de dominio, por lo cual, por llevarlo implícito, es por lo que el Supremo no le permite que venga en esta clase de juicio a impugnar una titularidad que *a priori* aceptó, con las consecuencias de los actos propios, al contratar el arrendamiento.»

En 1 de mayo de 1952 se tuvo por preparado, por la parte actora, recurso de casación por infracción de ley contra la expresada sentencia de la Audiencia de Granada, ordenándose se librase la certificación prevenida por la ley, que fue entregada a dicha parte en 15 de mayo de 1952, con emplazamiento por cuarenta días, para ante esa Sala.

Y ahora, haciendo uso de ese derecho, comparecemos formalizando este recurso de casación por infracción de ley y de doctrina legal, que articulamos en los siguientes.

MOTIVOS DE CASACION

PRIMER MOTIVO

Al amparo del número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil. Violación por inaplicación, e interpretación errónea, del artículo 1.º de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935, en su último párrafo, que dice:

«No obstante, quedarán exceptuados de esta Ley, salvo pacto en contrario, los contratos de esta naturaleza cuando se concierten entre ascendientes y descendientes por consanguinidad, afinidad o adopción, como igualmente los celebrados entre colaterales del segundo grado.»

a) La violación en que incide el fallo de la sentencia recurrida consiste en la inaplicación, es decir, en negar la aplicabilidad de este precepto legal al caso del pleito, a pesar de dar por probado que de los tres arrendadores dos eran ascendientes por consanguinidad de la arrendataria (y el otro colateral de tercer grado), correspondiendo a aquellos dos la mayor participación en los derechos de propiedad sobre las fincas arrendadas.

b) La interpretación errónea de dicho precepto en que incurre la sentencia recurrida estriba en que entiende que el supuesto legal de ese precepto, en el caso de *varios* arrendadores, exige que *todos* ellos sean parientes en línea recta o en colateral de segundo grado del arrendatario; mientras que en una interpretación ortodoxa debe ser suficiente, cuando sean varios los arrendadores, que el parentesco de esas clases y grado afecte a los arrendadores que representen la mayor participación en la cosa arrendada.

Dada la conexión existente entre estos dos conceptos -violación por inaplicación e interpretación errónea así anunciada- razonaremos conjuntamente y bajo un solo motivo ambas infracciones legales.

El precepto legal comentado, de claro sentido cuando *todos* los arrendadores estén comprendidos en el círculo de parientes mencionado, puede suscitar duda cuando solo una parte de los arrendadores se encuentran en ese caso de parentesco en relación con el arrendatario. Nadie dudará de la necesidad de que, en tal caso, la relación jurídica arrendaticia no se escinda en cuanto a su régimen legal, sino que es ineludible mantener la *unidad* de norma rectora del contrato. Ya la disyuntiva entre la norma común o la norma especial no puede ser resuelta sino a favor de la norma común, ya que representando los arrendadores parientes la mayoría de participación en los derechos y obligaciones contractuales, este criterio mayoritario, cuantitativo, produce la atracción de toda la relación jurídica a su régimen peculiar, toda vez que el acuerdo de esa mayoría es el que ha debido prevalecer en la administración de la cosa común, conforme al artículo 398 del Código civil. Por esto, el fundamento que la sentencia de primera instancia recogió, en este extremo, tiene fuerza y solidez bastante para legitimar la aplicación de la exclusión del contrato de la Ley de Arrendamientos Rústicos, como arriendo familiar que es, y para acoger la interpretación que propugnamos del párrafo final de su artículo 1; puesto que, en nuestro caso, el contrato ha debido ser concertado por parientes del círculo familiar indicado, ya que la voluntad de la única arrendadora que se halla fuera del círculo (aunque sea tía carnal) era irrelevante para el concierto contractual, por ser suficiente para perfeccionarlo el acuerdo de la mayoría.

Si la *ratio legis* del precepto es la de excluir de la legislación especial los arrendamientos que se ventilan y desarrollan exclusivamente en la esfera familiar, cuyas relaciones deben distinguirse por la confianza (MATEO AZPEITIA), esa razón concurre en el caso del recurso en que la mínima participación no afectada por el parentesco íntimo no sólo no destruye la confianza familiar -en orden a su menguada proporción-, sino que la apoya y reafirma al tratarse de un colateral de tercer grado por consanguinidad.

Pero si lo que se quiere es enfocar la cuestión en su aspecto de protegibilidad de arrendatarios, repárese en que en un arriendo rústico con renta anual de 300.000 pesetas, ese exiguo resquicio de evasión del círculo familiar prevenido por la ley no puede justificar que toda la relación contractual sea regida por la norma protectora de una de las partes contratantes, que económicamente es tan fuerte o más que las otras.

El tercer considerando de la sentencia recurrida parece desarrollar una teoría apologética del criterio cuantitativo mayoritario como principio normativo de las relaciones jurídicas. Pero, contradiciéndose con él, el considerando cuarto le niega aptitud para llenar una laguna legislativa, atribuyéndole virtualidad sólo fáctica por estimar que el principio mayoritario falla y quiebra en el caso de que los propietarios de una finca no lo sean por partes desiguales, sino iguales. Argumento que carece de fuerza, ya que en caso de dos participaciones iguales es evidente que la ausencia de mayoría (por ser metafísicamente imposible) impedirá aplicar el criterio mayoritario. Esto no sirve para restar justicia y equidad al criterio mayoritario; ni para negarle validez. Sólo arguye que su alcance está limitado a los casos en que no hay *paridad* de participaciones, pero esta limitación está insita en su propio enunciado, pues a nadie con

buena razón se le ocurre defender el criterio o la solución mayoritaria para supuestos en que es imposible la fijación de una mayoría.

También son de rechazar las invocaciones que hace el considerando quinto en pro de ciertos principios hermenéuticos cuya pertinencia sólo se atisba forzando la argumentación en una dirección preconcebida.

En cuanto al principio de que las excepciones no pueden extenderse, replicarnos: no hay tal *extensión*, sino una calificación y una interpretación que no amplía lo querido por el legislador, pues es evidente que nuestro arriendo se concertó entre parientes del grado señalado. La función social característica de las leyes sociales, con vista a dar la mayor estabilidad a la relación arrendaticia en favor del colono o arrendatario: no se aprecia que función social –entramos en zona tópica- se perseguiría con respecto a un arrendamiento de 300.000 pesetas de renta anual mientras que los intereses familiares son también sociales y protegibles. (¿Habría cristiano que niegue?) Se aduce también la imposibilidad de crear una regulación excepcional para un contrato atípico: no se trata de crear nada, sino de asimilar el contrato en cuestión al más afín, al más semejante. Las sentencias de 22 de noviembre de 1946 y 29 de octubre de 1945, que contemplan supuestos muy distintos del de nuestro caso -no estar en un supuesto de administración de bienes comunes: lo que no obsta para aplicar criterio análogo-. Que los extraños y parientes de otros grados no pueden someterse por su voluntad a una legislación distinta de la especial: argumento incongruente, ya que nadie sostiene lo contrario.

En suma, la desafortunada argumentación de la sentencia, en este extremo, conduce a la solución injusta de que la mayoría de los arrendadores, que son parientes de la órbita excluida de la ley especial, habrían de sacrificar obligatoriamente esta exclusión en beneficio de los intereses mínimos en juego. Y la arrendataria, desdoblando su personalidad de pariente, habría de anteponer sus derechos de sobrina carnal de una arrendadora a sus obligaciones de nieta e hija de los otros arrendadores, titulares de la casi totalidad de la propiedad de la finca.

Expuesto así, en síntesis, el nudo argumental de este primer motivo de casación, vamos ahora a desarrollarlo combatiendo punto por punto los abundantes considerandos de la sentencia recurrida.

Dedica sus seis primeros considerandos al estudio de cual ha de ser la legislación aplicable, común o especial al caso de autos en virtud del problema que, como hemos dicho, se plantea al tratarse de un arrendamiento rústico concertado entre personas, dos de las cuales, representantes de la inmensa mayoría en cuanto a la significación económica de la relación jurídica, están comprendidas en la excepción a que alude el último apartado del artículo 1 de la Ley de 1935, siendo otra de esas personas familia también, pero no en el grado exigido para que sea aplicable la legislación común por el precepto que comentamos.

La sentencia recurrida reconoce la dificultad interpretativa de esta cuestión en el primero de sus considerandos al decir en el «que en el caso actual hay que empezar por elaborar el precepto mismo, o sea, por llenar una laguna legislativa, con todo lo que ello significa de continuidad del pensamiento del legislador y posible adaptación a lo que

constituiría su norma y su mandato si se le pusiese a contemplación el supuesto no previsto».

El segundo de los considerandos plantea la cuestión a dilucidar al reconocer, con los dos litigantes, que existe una laguna legislativa que para llenarla es preciso acudir a los principios generales de Derecho. Y tras de reconocer en el tercer considerando cómo el criterio aplicado para la solución del problema por el juzgador de primera instancia -- criterio favorable a esta parte- es más que defendible, e incluso ha sido aceptado en numerosas ocasiones por el Tribunal Supremo e incluso por la misma Ley, se aparta de él en sus cuarto y quinto considerandos en base de unas razones, a nuestro juicio equivocadas que vamos a examinar a continuación.

Ante el hecho evidente y clarísimo de que el arrendamiento concertado lo había sido por personas que en su mayoría -física y económica- estaban comprendidas en la excepción señalada por el artículo 1.º de la Ley de 15 de marzo de 1935, en su apartado último, el juzgador de primera instancia, para resolver si la legislación aplicable era la común o especial, siguió este criterio cuantitativo porque le parecía monstruoso que un arrendamiento, en el que la mayor participación económica se hallaba implicada en la legislación común, viniera a regirse por la especial en base de que uno de los coarrendadores -representante de la menor participación-, aunque pariente también, no llegaba al grado que exige la ley para el supuesto de un solo arrendador y, en consecuencia, para que sea aplicable la legislación común al caso que nos ocupa.

Combate la Audiencia esta tesis al rechazar el criterio cuantitativo en base de las siguientes razones:

Primera. Dice la sentencia: «Con ese criterio de lo cuantitativo, tan despreciador de las minorías, sólo se obtienen soluciones de hecho, remedios circunstanciales y pragmáticos, elaboraciones puramente de realidad, están muy lejos del carácter abstracto, trascendente e inmutable que han de integrar e integran la esencia de un principio general de Derecho.»

En radical desacuerdo con esta tesis, sostenemos nosotros que el criterio cuantitativo puede ser muy bien considerado como norma interpretativa con virtualidad de principio general de Derecho.

Como dice CASTRO, «los principios generales señalan el método de interpretación de las normas, propio de un ordenamiento jurídico y, además, INDICANEN CADA CASO CONCRETO LA FORMULA INTERPRETATIVA QUE SE DEBE ELEGIR: ADMITIRLA FLEXIBILIDAD O RIGIDEZ DE LAS DISPOSICIONES, EXTENDER O RESTRINGIR SU "ALCANCE" DEFINIR EL SIGNIFICADO DE LOS CONCEPTOS A EMPLEAR, etc.».

Quiere esto decir que de las tres fundamentales misiones encomendadas por la doctrina a los principios generales de Derecho -fundamento del orden jurídico, orientadores de la labor interpretativa, y fuente directa del Derecho cuando se trate de aplicar un principio para orientar al interprete hacia la aplicación de una norma que en su generalidad no ha llegado a prever supuestos complejos o típicos, siendo la interpretación realización del Derecho y, por tanto, como decía ZITELMANN, integradora del espacio jurídico vacío, forzosamente habrá de ser interpretación de casos concretos, relación de hechos sociales e individuales y normas jurídicas y, por tanto, las

soluciones a que conduzca la interpretación habrán de ser soluciones concretas, elaboraciones puramente de realidad: y así será verdad lo que la moderna doctrina señala que la aplicación del Derecho por los Tribunales tiene como objeto primordial la resolución de «un caso» que adquiere valor de «caso juzgado» con una ejemplaridad derivante tan sólo de la exactitud en la aplicación del Derecho al punto social concreto de que se trate. (Sobre este particular toda la llamada «teoría egológica del Derecho» del profesor Cossío.)

En una palabra, como también dice CASTRO, «la norma jurídica es una regla que contiene un sentido y un sentido jurídico propio, por ello no puede interpretarse psicológicamente, buscando las causas que indujeran a sus redactores a buscarla ni *abstractamente* separándola de la realidad jurídica».

Interpretar es buscar el significado humano oculto detrás de las palabras - MEIERS-, siendo el objeto de la investigación el Derecho «como norma obligatoria, significativa y aplicable a una realidad concreta» (BURCKHARDT, *Einführung*, pág. 212).

O, para decirlo con palabras de juristas españoles, «la letra de la ley no es un límite infranqueable, hay que llegar a la medula de su razón y no detenerse en la corteza de las palabras» (GREGORIO LÓPEZ, *Glosa tercera*; VILLADIEGO; SOTO, quien expresamente dice que «atenerse a las palabras sería prevaricación», en la primera cuestión de su obra *De iustitia et de iure*, ap. 6.º, art. 8, y CASTILLO DE BOBADILLA quien en frase gráfica ha dicho que «se debe doblar la letra de la Ley y pasar a su intención»).

El procedimiento interpretativo adecuado es, pues, el final o teleológico, porque el pensamiento jurídico, como ha dicho LEHMANN, es pensamiento investigador de fines.

Y si los fines son fines humanos, son fines concretos, y no hay que rechazar un criterio interpretativo, como lo hace la sentencia que recurrimos, por el dato paradójico de que de seguirse aquél no se obtendría una nueva norma, vacía de realidad jurídica, hasta el extremo de que su aplicación obligaría a nuevas interpretaciones, cayendo en consecuencia en un tremendo círculo vicioso.

La segunda razón que aduce la sentencia recurrida en contra del principio cuantitativo seguido por el juzgador de instancia como método interpretativo de la norma aplicable es la siguiente:

Para que un principio general pueda llenar una laguna legislativa es preciso que no tenga fallos en su aplicación, que no claudique en momento ni en supuesto alguna de aquellos a que haya de extenderse su dominio legislativo; y ello no ocurre al principio cuantitativo mayoritario que se ha aplicado en estos autos, porque, como acertadamente alegaba en la vista de apelación la defensa apelante, ese principio cuantitativo falla y totalmente quiebra en el caso de que los propietarios de una finca no lo sean por partes desiguales, sino por partes iguales, que es la forma de condominio más usual y corriente, y entonces nos encontraremos de nuevo sin principio en que basar la materia que ha de sustituir al indicado vacío legislativo».

Tampoco se comprende, en buena lógica, como la sentencia incide no ya en un error jurídico, sino en un mero error lógico. No puede decirse que el principio cuantitativo mayoritario no sea de aplicación. Porque precisamente, como su mismo nombre indica, exige, para entrar en juego, el que exista una *mayoría*.

El juzgador de instancia no quiso, ni nosotros tampoco, hacer del principio mayoritario una panacea universal. No vayamos a llevar los principios generales a tales extremos que tengan que resolvernos todos los problemas. Cuando se trata de principios, no de Derecho natural, ni políticos, sino puramente técnicos, como es nuestro caso, sólo entran en juego cuando se dé el supuesto a que ellos se refieren.

Y, claro está, si no hay mayoría no puede aplicarse el principio mayoritario. ¿Quiere esto decir que entonces, en el caso de copropiedad por cuotas iguales, no habrá solución...? Naturalmente que la habrá, distinta y en base de otros principios, verbigracia en la interpretación restrictiva que haya que dar a las disposiciones excepcionales.

También dice la sentencia recurrida -tercera razón-, como consecuencia y corolario de lo dicho anteriormente, que «porque al no servir para ese supuesto el principio meramente cuantitativo cae por su base toda posibilidad de su aplicación, porque una laguna legislativa no puede rellenarse parcialmente y de modo fragmentario y circunstancial, sino con totalidad y homogeneidad de contenido y con esa generalidad que caracteriza en su esencia al precepto legislativo y que es atributo también esencial de los principios del Derecho que no en vano se llaman principios generales».

Este argumento ha sido ya contestado en lo que hemos dicho anteriormente. Parte de una equívoca interpretación de que sea lo general, en que consista la generalidad de los principios jurídicos.

Y también parte de la equivocación de suponer que una laguna legislativa ha de ser subsanada por un solo principio, no pudiéndolo ser por varios.

Esto está tan en contra de la realidad jurídica que no creemos merezca mayor explicación.

Como dice CASTAN (*Teoría de la aplicación e investigación del Derecho*, página 338): «En materias y problemas como los de Derecho privado los principios que como generales del Derecho habrán de ser aplicados serán casi siempre no los fundamentales o primarios del Derecho natural, sino los derivados u obtenidos por vía de conclusión, LOS CUALES SIEMPRE OFRECEN UNA DIMENSIONE CONTINGENCIA Y RELATIVIDAD y presupondrán, por consiguiente, haber tenido en cuenta criterios de carácter social.»

Añadiendo CASTAN que uno de los elementos que hay que tener en cuenta para la interpretación es lo que él llama elemento práctico o técnico-económico (obra citada, pág. 250). Porque, como ya apuntaba MESSINEO, para la recta comprensión de la norma se ha de tener en cuenta el *elemento de hecho* que ésta se proponga disciplinar y que versará sobre hechos de naturaleza técnica o SOBRE EL SUSTRATO ECONOMICO DE

LAS PARTICULARES RELACIONES JURÍDICAS. (Este elemento, que en realidad va envuelto en el factor lógico y también en el sociológico, tiene especial importancia en aquellos sectores jurídicos que están en más directa conexión con la vida económica.)

En base de los principios sentados en este cuarto considerando que acabamos de comentar, se mantiene la doctrina que habrá de servir para fundamentar la resolución final en el quinto considerando.

Son varias las razones que se aportan en este quinto considerando como excluyentes de la posibilidad de aplicar a nuestro caso el párrafo último del artículo 1 de la Ley de 15 de marzo de 1935. Vamos a combatir por separado aquellas de carácter principal:

A) Carácter excepcional del párrafo último del artículo 1 de la Ley de 15 de marzo de 1935.

Se dice que por el carácter excepcional a que acabamos de aludir no puede entenderse el efecto otorgado a la ley, sino al solo efecto por ella contemplado o taxativamente previsto.

Si se ha comenzado por reconocer que existe una laguna legislativa, evidentemente, al no haber precepto directamente aplicable al punto controvertido habrá que acudir directamente a otras fuentes de Derecho, con lo cual no se está ya extendiendo una excepción, sino tratando de crear una norma que venga a regular el caso concreto, norma antes inexistente.

Y en esta función creadora del Derecho habrá que averiguar cuál es el espíritu y la finalidad de la ley, así como el espíritu y la finalidad del legislador que la dicta. Y si, por vía excepcional o no, la ley y el legislador quisieron excluir los arrendamientos entre parientes de la legislación especial y si, por otra parte, es norma del Código civil español que las distintas situaciones de comunidad se regulen en virtud de criterios mayoritarios, parece lógico buscar para el caso concreto que nos ocupa un criterio interpretativo que no quebrante el espíritu de la ley especial y la norma seguida por el Código civil. Por ello, al excluir nuestro supuesto de la legislación especial, no se está aplicando extensivamente el apartado final del artículo 1 de la Ley de 15 de marzo de 1935, sino que, sencillamente, se está creando una nueva norma basada en la *ratio legis* y en la *mens legislatoris*, teniendo en cuenta también el criterio interpretativo jurídico-económico a que hemos aludido anteriormente.

La Ley, para ser interpretada extensivamente, habría de abarcar supuestos excepcionales como normales.

Y tal no es nuestro caso. En nuestro supuesto, lo que se hace es interpretar la Ley; ni extensiva ni restrictivamente, sino pura y simplemente.

No es éste un mero juego de palabras, sino una evidente realidad. Realidad que, por otra parte, concuerda con la voluntad de los interesados que cuando concertaron el arrendamiento bien pudieron creer quedar excluidos de la legislación común, para lo cual les bastaba una simple manifestación de voluntad, que no hicieron. Interpretación concordante también con la del funcionario liquidador de derechos reales que configuró

el arrendamiento como común sin que hubiera protestas de la arrendataria, e interpretación, por último, conforme a la tesis sostenida por el juzgador de primera instancia.

B) La segunda argumentación se basa en el carácter social de la legislación de arrendamientos.

Pocas palabras para rebatir esta tesis. Porque, en realidad, no se puede confundir el carácter tuitivo de una legislación con los supuestos concretos que a ella deben quedar sometidos. Si se siguiera al máximo en el carácter social con este criterio de la sentencia que recurrimos, **TODOS LOS ARRENDAMIENTOS, FAMILIARES O NO, DEBERIAN QUEDAR SOMETIDOS A LA LEGISLACION ESPECIAL.**

Precisamente el legislador lo que quiere es excluir alguno de estos supuestos en aras también de un interés social, posiblemente de carácter mucho más arraigado que el de la pura relación arrendaticia: el interés social de la familia que desde los tiempos del Derecho romano hasta nuestros días ha venido siendo puesto de manifiesto, hasta los extremos a que llega el tratadista italiano ANTONIO CICU en sus tan conocidas obras.

Los comentaristas de la Ley especial reconocen precisamente la necesidad que hay de salvaguardar el interés familiar por encima del puro interés arrendaticio, que se quiere configurar como social y absolutamente omnipotente con la sentencia que recurrimos. Por eso dice BELLÓN GÓMEZ, en su *Régimen legal de los arrendamientos rústicos*, pág. 536, que «significa el párrafo último del artículo la excepción material absoluta del ámbito legal que parece inspirada en el respeto a los vínculos e intereses de los familiares, librándoles del social al que se les permite acogerse cuando lo deseen»; o, como dice HIDALGO, en su *Suma de arrendamientos rústicos*, págs. 24 y sigs.: «El legislador no ordena una reglamentación excepcional a modo de privilegio familiar, sino previendo con notable acierto las diferentes situaciones en que las relaciones afectivas puedan encontrarse y precisamente para respetarlas, otorgando a los familiares el rango moral que les corresponde y que ordinariamente se desenvuelven en una espera ajena a las convenciones reguladas por el derecho de tipo netamente social, concede a los parientes una facultad, la de elegir o bien un régimen indeterminado en el precepto, pero que precisamente por su determinación es compatible con cualquiera de las formas permitidas u ordenadas, incluso las de Derecho foral, o bien el que la nueva Ley estableciese con carácter general»; o, como dice RODRÍGUEZ JURADO, página 236 de su *Legislación de arrendamientos de fincas rústicas*: «Es lógico el precepto del artículo 1, en su apartado último, en un país como España, que marcha a la cabeza de la Humanidad con el tesoro espiritual de las virtudes del hogar y la familia. Si el fundamento de estas normas imperativas del Derecho social se halla en la protección de la parte débil, amparándola contra el posible abuso de la otra parte contratante, el legislador presume que tratándose de personas de la familia en grados tan próximos como los que se señalan no hay temor de tal abuso, y por ello exceptúa de la ley los contratos que se celebran con los dichos familiares. En su consecuencia, estos contratos se regirán por lo que hayan convenido las partes y por las disposiciones del Código civil.

Es, pues, claro que precisamente en aras del carácter social de la familia es por lo que el legislador excluye del régimen especial los contratos celebrados entre familiares.

¿Cómo, pues, se puede desconocer e incluso negar este carácter social de la familia haciendo que prime sobre él, en contra de lo dispuesto por el mismo legislador, el de aquellas relaciones únicamente fundadas en vínculos arrendaticios?

C) En este apartado del quinto considerando la sentencia recurrida dice que al no prever la excepción el caso de autos debe éste quedar sometido a la regla general.

Volvemos a decir que esto está en contradicción con lo sentado antes por la sentencia que recurrimos.

Porque si es verdad que no está previsto en su íntegra exactitud nuestro caso en la excepción, no es menos cierto que tampoco está previsto en la regla general, porque la dificultad de la resolución del presente caso radica precisamente en que concurren a celebrar el contrato de arrendamiento familiares de los comprendidos en la excepción, con otro, que representa la proporción económicamente más insignificante que aparentemente está excluido del beneficio.

Así, pues, el supuesto que nos ocupa no puede ser regulado, lo dice la propia sentencia, sin encontrar una fórmula *nueva*, y si es nueva no puede ser una regla general.

D) En este apartado dice la sentencia recurrida que el caso fue ya resuelto por el Tribunal Supremo en sus sentencias de 22 de noviembre de 1946 y 29 de octubre de 1945.

A lo que terminantemente nos oponemos, porque la sentencia de 29 de octubre de 1945 ni estudió un caso idéntico al nuestro ni vino a decir otra cosa en su segundo considerando que no es de aplicar la legislación común en arrendamientos concertados entre quienes ostentando concepto de arrendadores no son entre sí todos parientes.

Otra interpretación va en contra de toda la doctrina sentada por el Tribunal Supremo acerca del alcance que debe darse a la interpretación de las sentencias del propio Tribunal.

Lo único que vincula de las resoluciones judiciales es el fallo y para poder alegar la doctrina se necesita que haya identidad o fundamental analogía entre los supuestos de hecho de los preceptos legales y fuente jurídica respecto de los que se creó doctrina y los supuestos de hecho y preceptos legales aplicables al caso. Así lo ha reconocido el Tribunal Supremo, entre otras, por las sentencias de 28 de enero de 1858, 28 de octubre de 1862, 22 de abril de 1865, 30 de enero de 1865, 13 de febrero de 1899, 7 de enero de 1900, 8 y 2 de abril de 1903, 14 de abril de 1913, 11 de marzo de 1921, 23 de diciembre de 1933, 2 de marzo de 1945... , porque sólo puede considerarse doctrina legal a la que haya sido motivo decisorio en las sentencias que se alegue la contienen. Como dice CASTRO (obra citada, pág. 560), «la doctrina legal nace en la *quaestio iuris* y es natural que para conocerla se acuda a los razonamientos jurídicos en que se funda o considerandos. *Esta practica, y más aún la de destacar una o unas frases aisladas de un considerando, puede resultar viciosa. Para conocer la "ratio decidendi" de la sentencia hay que examinarla en su integridad. Muchos de los razonamientos tienen mero carácter de "obiter dicta", de declaraciones auxiliares, innecesarias, y en tal caso no decisivas*».

Quien a la luz de esta doctrina vea lo resuelto por la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de octubre de 1945 no podrá decir que se trata de un caso análogo o similar al que nos ocupa ahora.

El supuesto de la sentencia de 29 de octubre de 1945 es el siguiente: no es de aplicar la legislación de parentesco exigida por el artículo 1 de la Ley de 15 de marzo de 1935, entre dos de los arrendatarios y dos de los subarrendatarios, pero no como exige la Ley entre arrendador y arrendatario: al arrendador no le ligaba ningún lazo de parentesco con los arrendatarios.

Dice así el segundo considerando de la sentencia citada:

«Que a base de tales premisas y entrando ya en el examen del párrafo último del artículo 1 antes citado, es notorio que la excepción que establece de inaplicabilidad de sus preceptos, salvo pacto en contrario respecto de los contratos que relaciona en su párrafo anterior, cuando se concierten entre ascendientes y descendientes por consanguinidad, afinidad o adopción, como igualmente los concertados entre colaterales del segundo grado no puede entenderse establecida más que en el supuesto de que la relación jurídica arrendaticia sólo intervengan parientes de las calidades expresadas, en cuyo único y exclusivo beneficio se establece en aras del respeto que a la ley merecen los intereses y vínculos familiares, pero de imposible aplicación al caso del pleito donde en la relación de arrendatarios y arrendadores, de la cual deriva como de antecedente a consiguiente el subarriendo base de la acción ejercitada, no se da esta circunstancia del parentesco, que además sólo tiene existencia respecto de dos de los arrendatarios y dos subarrendatarios, quedando desde luego al margen de la excepción otro de estos últimos, A. C., sin parentesco alguno con su arrendatario subarrendador. Si a lo expuesto se añade el contrasentido jurídico que representaría aplicar dos legislaciones distintas y opuestas en el punto que se debate a unos sujetos sí y a otros no de la relación jurídica base, arrendamiento, de la cual nace el subarriendo, que sin ella no se concibe, se comprenderá el error de interpretación en que incide la sala sentenciadora al aplicar al caso de autos la excepción del párrafo último del artículo 1 de la Ley de 15 de marzo de 1935, incurriendo por ello en la injusticia notoria por infracción de tal proyecto y que hace procedente la revisión del fallo recurrido por este primer motivo.»

Vemos, pues, como el caso resuelto es distinto al de autos. Y es doctrina reiteradísima del Tribunal Supremo que sólo se da la aplicación de la doctrina legal cuando concurren estos requisitos.

a) Identidad entre el caso resuelto por una sentencia y el caso contemplado: identidad que no se da.

b) Que el punto alegado como infringido haya sido motivo decisorio de la solución precedente y ejemplar.

c) Reiteración en el sentido interpretativo.

Así tiene nuestro Tribunal Supremo declarado en sentencia famosísima de 10 de febrero de 1930, que: «Las sentencias del Tribunal Supremo, para que lleguen a constituir jurisprudencia, es preciso que además de referirse a hechos y conceptos iguales constituyan una reiterada doctrina.»

Y la de 11 de enero de 1932 dice que: «Para fundamentar la doctrina de la jurisprudencia es preciso citar varias sentencias que sostengan el mismo criterio» (igual tesis en la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de julio de 1928). La de 25 de mayo de 1891 dijo que: «No habiendo paridad de casos no puede haber jurisprudencia aplicable.»

En resumen, que dicha sentencia, por no contemplar el mismo supuesto del caso de autos, es inaplicable a este último.

Otro tanto cabe decir respecto de las sentencias del Tribunal Supremo, traídas a colación en el caso de autos -O que pueden traerse- de 23 de enero de 1951 y 27 de febrero de 1947.

La sentencia de 23 de enero de 1951 dijo que: «La opción que a los hermanos se da en el artículo 1 de la Ley de 1935, de excluirse por su voluntad de las disposiciones de dicha ley en sus relaciones jurídicas, ni puede declararse de oficio, ni puede, una vez hecha esa opción, afectar a otras relaciones que las entre ellos establecidas, pero no tiene eficacia respecto a aquellas que afecten también a otras personas, por todo lo cual, no siendo aplicable tal precepto al caso del recurso, no existen las infracciones alegadas en este segundo motivo del recurso y es en su totalidad improcedente.»

Obsérvese bien que el caso resuelto por el Tribunal Supremo difiere notablemente del nuestro. El recurso se ampara en que «respecto a los contratos otorgados entre los hermanos de doble vínculo el artículo 1 de la Ley de 1935 los exceptúa de la aplicación de la misma, por lo que al comprar la finca D. C. N. *cesó automáticamente su hermano*, D. J. N., de ser arrendatario a los efectos de la Ley de 1935».

Lo que sienta el Supremo es que, una vez hecha la opción, ni puede declararse de oficio (en el caso del recurso no había petición encaminada a conseguirlo), ni puede afectar a otras relaciones que a las entre ellos establecidas. Esta última afirmación es réplica al argumento empleado en el recurso de que desde el momento en que su hermano compró cesó el otro hermano de ser arrendatario. Ese automatismo, sin petición antecedente, es el que rechaza el Supremo, que cuida de aseverar a la vez que la situación auxiliar sólo afecta a los interesados y no a otras personas.

SEGUNDO MOTIVO

Al amparo del número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil: Violación por inaplicación del artículo 1.569 del Código civil, en virtud del cual el arrendador puede desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes: ... 2.ª Falta de pago en el precio convenido.

La sentencia recurrida incide en la denunciada violación del citado precepto legal, toda vez que este sólo exige para el desahucio, en la causa 2.ª, *la falta de pago en el precio convenido*, sin yuxtaponerse requisitos de ninguna especie como deberes previos del arrendador, ni admitir excusas en el arrendatario que disculpen o atenúen el incumplimiento contractual por su parte, origen de la acción de desahucio.

La *especialidad* de este precepto, específicamente aplicable al contrato de arrendamiento, en los arrendamientos sujetos a la norma común del Código civil, no permite atenuar su rigor con invocaciones a la doctrina jurisprudencial moderadora de la *norma general* de resolución de obligaciones del artículo 1.124, ni a la interpelación judicial o extrajudicial del párrafo primero del artículo 1.100 regulador de la *mora solvendi*. Pues el artículo 1.569 impone su férreo peso sobre el arrendatario impuntual en el pago de la renta, aunque el arrendador no le reclame previamente el pago de la misma, y aunque el arrendatario haya manifestado un propósito de pagar que, por las razones que sean, no ha pasado de la platónica esfera de lo intencional.

Esta rigidez queda confirmada por el principio del artículo 1.566 de la Ley de Enjuiciamiento civil, que no se contenta con intenciones de pago ni exige interpelaciones previas, en los casos de recursos contra sentencias dictadas en juicio de desahucio; porque se parte de la base de que, con finalidad protectora para el arrendador, el crédito de renta tiene un estatuto especial que le priva de plazos de gracia y le dispensa de reclamaciones previas.

Tampoco puede excusar de la aplicación del precepto citado como violado por inaplicación, la circunstancia de que se hayan intentado dos consignaciones de la renta de octubre de 1951. La primera consignación no consta que se haya tenido por bien hecha, con fuerza liberatoria capaz de enervar la acción de desahucio. Pero es que, además, sería totalmente inoperante, por haberse incoado al amparo del párrafo segundo del artículo 1.176 del Código civil, que se refiere a supuestos totalmente ajenos al nuestro, como son: la ausencia del acreedor, su incapacidad para recibir el pago en el momento en que deba hacerse, la concurrencia de varias personas que pretendan tener derecho a cobrar o el extravío del título de la obligación.

La sentencia recurrida se deja impresionar por una débil apariencia de *deseo* de cumplir la obligación de pago, deducida de un requerimiento notarial. La realidad es que la arrendataria no pagó a su tiempo la renta de octubre de 1951 porque no tuvo voluntad de hacerlo, nada ni nadie le impedía hacerlo; y porque ella misma se creó problemas y conflictos, donde todo era diáfano donde nada le impedía acatar su deber de pagar la renta al propietario actual.

La segunda consignación, dentro de los ocho días de la citación judicial en el juicio de desahucio, sólo podría ser eficaz en el supuesto, ya negado con razonada fundamentación, de ser aplicable la legislación especial de arrendamientos rústicos.

Finalmente, tampoco podría justificarse la inaplicación del artículo 1.569 alegando el *pago* de rentas *por imputación*, pues, aparte de lo que más adelante diremos sobre este extremo, totalmente extraño a esta relación jurídica, es lo cierto que los recibos esgrimidos como pagos a cuenta de rentas convenidas no pueden ser generadores, con respecto a la renta de octubre de 1951, de las situaciones de clara liberación que se regulan en los artículos 1.172 a 1.174 del Código civil, ya que no se dan los supuestos de dichos preceptos.

TERCER MOTIVO

Al amparo del número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil: infracción de ley por *aplicación indebida* de los artículos 1.128 y 1.282 el Código civil, el primero de los cuales dispone: «Si la obligación no señalare plazo, pero de su naturaleza y circunstancia se dedujera que ha querido concederse al deudor, los Tribunales fijarán la duración de aquél»; prescribiendo el segundo que «para juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de estos coetáneos y posteriores al contrato».

A este propósito es digno de nota el «considerando» 10, en el cual –ocupándose la sentencia, como también hace en otros, del problema y del extraproblema– se comienza por estas palabras: «Que descartado el tema de la dualidad de contratos de arriendo, pues fácilmente se advierte la unidad del negocio jurídico y el móvil, no siempre repudiable, sino admitido en determinados presupuestos y condiciones, aun por la Teología moral, que llevara a la confección de un contrato notarial con vista a lo oficial y otro meramente privado para uso interno de las partes...» Causa sorpresa que en los folios en que un órgano del Poder judicial stampa sus decisiones se haga esta defensa o excusa de la defraudación fiscal respaldada por la augusta y venerable invocación de la más excelsa disciplina del conocimiento humano. Tema éste que, si discutible en aquel ámbito, ningún funcionario público puede admitir en el suyo.

Y a continuación, en ese mismo considerando iniciado con tan singular aseveración, se sostiene la no menos singular teoría de que la frase «*por mensualidades vencidas*», referida a una renta arrendaticia, sólo quiere decir que el pago de la renta *no es anticipado*, pero dejando el momento de cumplir la obligación a una indeterminación propia de las obligaciones que no tienen plaza o fecha de cumplimiento, el cual deberá ser fijado por los Tribunales, con arreglo al artículo 1.128 del Código civil.

No por miles, sino por millones, se cuentan los contratos de arrendamiento, o de otra especie de tracto continuado, en que la prestación mensual se señala como de cumplimiento «*vencido*» o «*anticipado*». Y nunca, que sepamos, se ha dudado por nadie que la mensualidad anticipada ha de pagarse el día primero del mes, y que la mensualidad vencida ha de ser abonada el último día del mes. Ya el *Diccionario de la Real Academia* define la voz «vencimiento», en su tercera acepción, como «cumplimiento del plazo de una deuda, obligación, etc.». De donde se infiere que al hablar de mensualidad vencida no se alude a la iniciación de un término *a quo*, o sea, al día a partir del cual la obligación puede ser cumplida, sino un término *ad quem*, o sea, al día *hasta el cual* la obligación no es exigible, pero *desde el cual* sí lo es. «Mensualidad vencida» es, pues, sinónimo de vencimiento de obligación, coincidente con vencimiento o terminación del mes.

No estamos, por consiguiente, en presencia de una obligación que no señalare plazo (que es el supuesto del artículo 1.128 del Código civil), sino frente a una obligación de tracto continuado, en que las prestaciones periódicas o rentas se señalan por plazos mensuales y en que cada prestación ha de cumplirse el último día de su plazo, por ser éste vencido. Entender lo contrario es trastornar el sentido de una vulgar expresión, empleada constantemente en el tráfico civil y mercantil, con una intención de puntualidad y de exactitud de la que sólo puede dudarse cerrando los ojos a la realidad.

Y, sin embargo, en el considerando siguiente, en el 11, de la sentencia recurrida se entona un cántico a la *realidad* como factor anulatorio del Derecho. Se invoca el

artículo 1.282 del Código civil como norma interpretativa de la intención de las partes. Denunciamos, en el presente «motivo», la infracción de este precepto *por aplicación indebida*, ya que, en primer término, tal norma interpretativa sólo puede entrar en juego en relación con el del artículo 1.281 en su segundo párrafo: (Si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.» Pero, ¿dónde existe esa oposición evidente entre intención y palabras? La realidad es que la obligación de pagar rentas por mensualidades vencidas no puede generar esa oposición, porque se ven claras la intención y las palabras.

Y si esto es así, si inicialmente el contrato fijó ese vencimiento mensual, como día cierto para el cumplimiento de la prestación periódica, veamos qué alcance puede tener el hecho de que los recibos aparezcan con días distintos: unos, el 6, otro, el 9, etc., hecho al que tanta importancia atribuye la sentencia recurrida.

Es evidente que si este hecho se califica como «actos posteriores al contrato», mal puede servir para *fijar* un criterio interpretativo, puesto que lo que demostraría sería lo contrario: la falta de un criterio fijo, dada la variación de días que se constata. Pero es que, suponiendo que se apreciase una contradicción entre lo expresado en el contrato - mensualidad vencida- y la conducta posterior de las partes, esto no habría de valer como innecesaria solución interpretativa, sino que operaría como vehículo traslativo al campo de la *novación*, la cual, conforme a copiosa jurisprudencia en torno al artículo 1.204 del Código civil, *no se presume*, sino que ha de ser expresa.

Se ha aplicado, pues, indebidamente, por la sentencia recurrida, ese artículo 1.282, relativo a la intención de los contratantes, y ajeno por completo a los problemas del litigio, así como también es ajeno a ellos el artículo 1.127 -obligación sin plazo- que asimismo se ha infringido por aplicación indebida.

CUARTO MOTIVO

Al amparo del número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil: el fallo contiene violación del artículo 1.564 de la Ley de Enjuiciamiento civil, en relación con los artículos 438 y 1.203 del Código civil.

Este motivo atañe a la *legitimación activa* del actor para promover el desahucio. El artículo 1.564 de la Ley de Enjuiciamiento civil preceptúa que serán parte legítima para promover el juicio de desahucio los que tengan la posesión real de la finca a título de dueños, de usufructuarios o cualquier otro que les de derecho a disfrutarla y *sus causahabientes*. El artículo 438 del Código civil estatuye como se adquiere la posesión (ocupación, el hecho de quedar la cosa o derecho sujetos a la acción de nuestra voluntad, los actos propios y formalidades legales establecidos para adquirir tal derecho). El artículo 1.203 del Código civil permite la sustitución del acreedor en la subrogación contractual.

Viola todos estos preceptos la sentencia recurrida cuando niega legitimación activa al actor, por negarle una posición posesoria de las enumeradas en el artículo 1.564 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

En efecto: este precepto no exige, *en todo caso*, que el actor, en un juicio de desahucio, sea poseedor real; le basta (véase su texto *in fine*) que sea *causahabiente* de quien sea poseedor real a título de dueño o usufructuario o de otro derecho de disfrute. «Causahabiente» es el que *trae causa* de otro, el que le ha sucedido, el que está *subrogado* en sus derechos.

Pues bien, en nuestro caso es evidente que los arrendadores -cuyo carácter de poseedores reales nadie ha puesto en duda- habían subrogado a D. José Leva Mármol en el contrato de arrendamiento existente a la sazón sobre la finca, en virtud de la cláusula 3.^a del contrato de compra-venta de 1 de octubre de 1951.

La transmisión de los contratos es admitida, sin escrúpulos ni paliativos, por la doctrina civilista. La legislación extranjera también regula esta figura. El *Codice* de MUSSOLINI se ocupa de la «cesión del contrato» en sus artículos 1.406 a 1.410. El Derecho civil español, a falta de esta precisión técnica, ampara tal transmisión dentro de la institución de la «novación», como modificación subjetiva del crédito, en la subrogación del acreedor. Pero es claro que, en virtud de esa sucesión en la posición contractual, se adquiere la «legitimación» activa que el arrendador tiene para promover un desahucio. El artículo 1.203 del Código civil, en su número 3.º, autoriza esa sucesión.

Mas suponiendo que el artículo 1.564 de la Ley de Enjuiciamiento civil exigiera una más rigurosa y material aplicación, y que la posesión real de la finca hubiera de ser ostentada de manera *personalísima* por el actor, siempre resultaría que el Sr. Leva Mármol ostentaba la posesión de ese modo, ya que el documento privado de compra-venta, en su cláusula 8.^a, contenía una transferencia de posesión para la cual bastaba esa forma, sin necesidad de «ponimiento de pies», pues que estando la finca arrendada sólo podía transferirse la posesión *mediata* por corresponder la inmediata al arrendatario. Y esa forma de tradición de la finca halla apoyo en el artículo 438 del Código civil, en relación con el artículo 1.462, que regula la tradición simbólica o instrumental, aplicable al documento privado por analogía con la escritura pública, sentencia de 19 de diciembre de 1924.

En último término, la subrogación en la posición de arrendadores constituía una cesión de la posesión mediata de estos en la finca, que no podía ser una posesión material, con *corpus*, por haber pasado esta tenencia al arrendatario.

Lo que es indudable es que al examinar si corresponde legitimación activa al actor no debe entrar en juego el problema de los efectos del contrato de venta *con respecto a tercero*. Digamos, en primer término, que el arrendatario no es «tercero» en la relación arrendaticia, sino «interesado». Pero es que, además, el problema de la fecha desde la cual un *documento privado* perjudica a tercero es ajeno por completo al problema de la «legitimación», porque ésta, *la legitimación*, «consiste en el deber ser o no ser el agente, o también el paciente, sujeto de una relación jurídica respecto del bien sobre el cual se desarrolla el hecho, para que éste produzca determinadas consecuencias de derecho» (CARNELUTTI). Y claro es que, así entendida la legitimación, es una cualidad *absoluta* y no relativa. Se está legitimado para ejercitar la acción de desahucio de una finca, con respecto a esta finca, frente a todos, o frente al Juez, no frente a terceros; éste sería problema diferente, sería el problema de *legitimación pasiva*, que no ha sido discutido.

Por esto no es tampoco de invocar el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, porque aparte de contener una presunción *juris tantum*, susceptible de prueba en contrario, recoge el *principio inmobiliario* o hipotecario *de legitimación*, que nada tiene que ver con los «terceros», por la sencilla y sabidísima razón de que a estos afecta el *principio de fe pública registral* del artículo 34.

Esta disociación entre la cuestión de la legitimación del actor para promover el desahucio, y la cuestión de la eficacia del documento privado en perjuicio de tercero - que es fundamental- ha sido totalmente desconocida por la sentencia recurrida; desconocimiento que la hace incurrir en la infracción por violación de los preceptos legales a que este motivo se refiere.

A LA SALA SUPPLICO

Que, teniendo por presentado este escrito con sus copias y certificación que se acompaña, se sirva tener por interpuesto en tiempo y forma oportunos recurso de casación por infracción de ley contra la sentencia dictada por la Audiencia Territorial de Granada, en 14 de abril de 1952, y notificada a esta parte el 17 del mismo mes, y en méritos de lo dicho, en virtud de las razones que se exponen en los motivos de casación del cuerpo en este escrito, se sirva, previos los trámites legales, casar y anular dicha sentencia de 14 de abril de 1952, dictando otra en su lugar más ajustada a Derecho y por la que se dé lugar al desahucio solicitado por esta parte según los términos del suplico de la demanda inicial de esta litis.

Es justicia que pido, en Madrid, a 2 de julio de 1952.

OTROSI DIGO: Que necesitando el poder para otros usos,

SUPLICO A LA SALA se sirva devolverme el que acompaño, previo su testimonio oportuno en autos.

SEGUNDO OTROSI: Que a los efectos oportunos, interesa a esta parte y en su virtud

SUPLICO A LA SALA se me expida certificación de haber sido presentado este escrito, copias y documentos acompañados oportunamente.

Es justicia que reitero, fecha *ut supra*.