

Roj: **STS 124/1962** - ECLI: **ES:TS:1962:124**Id Cendoj: **28079110011962100124**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **14/11/1962**

Nº de Recurso:

Nº de Resolución:

Procedimiento: **CIVIL**Ponente: **PABLO MURGA CASTRO**Tipo de Resolución: **Sentencia****Número 815.**

En la villa de Madrid a 14 de noviembre de 1962; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 13 de los de esta capital, y en grado de apelación ante la Sala Primera de lo Civil

de la Audiencia Territorial de Madrid, por don Plácido , mayor de edad, casado, jubilado y de esta vecindad, con don Cesar , mayor de edad, casado, empleado y de igual vecindad, sobre retracto, autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto por la parte demandada, representada por el Procurador don Bernardo Feijoo Montes y dirigido por el Letrado don Manuel Domenech Miró, habiendo comparecido en el presente recurso la parte actora y recurrida, representada por el Procurador don José Luis García López y dirigida por el Letrado don Juan José Romero Sánchez:

RESULTANDO que en el Juzgado número 13 de los de Madrid, al que correspondió por reparto, se tramitó demanda a instancia de don Plácido contra don Cesar sobre retracto del piso segundo exterior izquierda de la casa número 16 de la calle de Oviedo, de esta capital, y que el actor habitaba en unión de su familia:

**RESULTANDO**

que notificado el actor de la venta del piso por la propietaria, a los efectos de" que pudiera ejecutar el derecho de retracto si le convenía, el día 18 de julio de 1956 promovió la demanda correspondiente, que presentó en el Juzgado de guardia el 17 de septiembre del mismo año:

RESULTANDO que seguido el juicio por todos sus trámites se resolvió por sentencia desestimatoria de 5 de abril de 1957, revocada por la proferida por la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid en 8 de junio de 1960, que al conocer del recurso de apelación contra la misma entablado declaró haber lugar al retracto pretendido:

RESULTANDO que contra esta última sentencia se preparó y sucesivamente se formalizó por don Cesar recurso de revisión por injusticia notoria, que apoyó en los siguientes motivos:

Primero.-Fundado en la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos , por infracción por errónea interpretación y aplicación indebida del artículo séptimo del Código Civil y la doctrina legal de la sentencia de esta Sala de 24 de octubre de 1903 , aducida por vía de analogía en relación con el artículo 48 de la citada Ley de Arrendamientos Urbanos . Copia el recurso los cuatro primeros considerandos de la sentencia recurrida, y dice que para apreciar la denunciada infracción de precepto y de doctrina legal en que ha incurrido la sentencia basta comprobar lo establecido en dicho artículo séptimo del Código Civil y el contenido de la referida sentencia de este Tribunal de 24 de octubre de 1903 , de la que copia el recurso sus tres primeros considerandos. Que salta a la vista que tanto el precepto como la doctrina legal que ha transcrito se refieren única y exclusivamente a plazos o términos precisados por meses, que nada se refieren en absoluto a plazos señalados por días (como el artículo 48 de la Ley de locaciones urbanas). Que el artículo séptimo del Código Civil dispone que "si en las Leyes se habla de meses... se entenderá que los meses son de treinta días». Y la sentencia de 24 de octubre de 1903 , en su considerando segundo, se limita a remitirse a lo dispuesto en el artículo 305 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ; haciendo el recurrente diversos razonamientos y citas



jurisprudenciales en apoyo de este motivo. Segundo.-Fundado en la causa tercera del artículo 136 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos , por infracción por errónea interpretación y aplicación indebida del artículo 305 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y doctrina legal contenida en la sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 1903 , en relación con el artículo 48 de la misma Ley de Arrendamientos Urbanos , e infracción por errónea interpretación y no aplicación de este artículo 48 de la Ley de locaciones urbanas en relación con la doctrina legal contenida en la sentencia de 11 de febrero de 1959 , y las que en dicha sentencia se invocan, formulándose por el recurrente distintos razonamientos para llegar a la conclusión de la pertinencia de este motivo.

Tercero.-Fundado en la causa tercera del artículo 136 de la misma Ley de Arrendamientos Urbanos , por infracción por violación por errónea interpretación del artículo 48 de dicha Ley de locaciones urbanas y no aplicación de la doctrina legal contenida, entre otras, en las sentencias del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 1929 , 11 de junio de 1942 , 19 de febrero de 1946 y 23 de diciembre de 1957 (respecto a la interpretación de las normas legales ), 24 de marzo de 1893 , 8 de abril de 1920 , 13 de junio de 1921 , 12 de mayo de 1952 y 11 de febrero de 1959 (sobre asimilación al concepto de términos judiciales ) y 21 de abril de 1940 , 17 de noviembre de 1948 , 25 de septiembre de 1950 y 5 de julio de 1957 (acerca de las características de la caducidad de las acciones), aduciendo distintos argumentos con el designio de demostrar a base de las fechas de la notificación y subsiguiente presentación de la demanda, computando ambas fechas, que la predicha demanda fué presentada dentro de término

VISTO, siendo Ponente el Magistrado don Pablo Murga Castro:

### CONSIDERANDO

CONSIDERANDO que promovido el retracto en estos autos por el actor, hoy recurrente, contra el demandado y ahora recurrido, que había adquirido del anterior propietario, por título de compra, el piso segundo exterior izquierda de la casa número 16 de la calle de Oviedo, en esta capital de Madrid, retracto ejercitado a fin de que fuera declarado su mejor derecho como arrendatario a dicha parte del inmueble, surge la cuestión, como se establece en el primer considerando de la sentencia impugnada, sobre si el plazo de caducidad establecido en el artículo 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos debe entenderse ampliado un día más cuando el último es inhábil, tesis del que demanda y del Tribunal "a quo", o, por el contrario, si al no ser actuación judicial el acto de la compra efectuada no se da la ampliación de ese día en el cómputo del término prevenido - sesenta días-, criterio que sostiene el demandado, compartía el Juzgado de Primera Instancia que conoció del asunto y constituye el objeto del presente recurso:

CONSIDERANDO que si bien es cierto que el artículo 305 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece en su párrafo segundo que, en los términos judiciales, cuando el plazo concluyere en domingo o en otro día inhábil se entenderá prorrogado al siguiente hábil, y es verdad asimismo que el artículo séptimo del Código Civil expresa que cuando se habla de meses se entenderá que éstos son de treinta días, es exacto de igual modo: Primero, que en el caso que se examina se trata de dilucidar el término existente para iniciar el ejercicio de una acción de retracto al amparo del párrafo segundo del artículo 48 de la Ley especial de Arrendamientos Urbanos, determinante de que el derecho de retracto caducará a los sesenta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que deberá el adquirente realizar al inquilino, lo que ya envuelve y obligatoriamente significa que aquel plazo no pueda ser calificado de judicial al no existir una actuación de este orden preexistente; y segundo, que la jurisprudencia del Tribunal Supremo en sentencias uniforme y contestes tiene con reiteración declarado que el párrafo segundo del artículo 305, como comprendido en la sección sexta, título sexto del libro primero de la Ley de enjuiciar, se refiere sólo a los términos judiciales, y para poder ser así estimado se requiere que tenga su origen o punto de partida en una actuación de igual clase, como es una notificación, una citación o un emplazamiento, cual se dice en las de 12 de mayo de 1952 11 de febrero de 1959 y 1 de julio de 1961, así como las que en ellas se citan, lo que así se comprende que sea tanto por el carácter restrictivo y la naturaleza del retracto como por la necesidad de evitar la inseguridad en las transacciones realizadas, como establece la sentencia de 14 de diciembre de 1905 , todo ello con la finalidad de que no permanezca la propiedad indefinidamente a merced de una tardía y eventual impugnación:

CONSIDERANDO que siendo esto así es obligado de modo forzoso aceptar los motivos primero, segundo y tercero del recurso, en los que se contiene, respectivamente, los preceptos que se aducen, denunciados al amparo de la causa tercera del artículo 136 de la Ley sobre Arrendamientos Urbanos , aprobada por Decreto de 14 de abril de 1956, al haber la Sala sentenciadora dado interpretación errónea tanto al artículo séptimo del Código Civil como al 305 de la Ley de Enjuiciamiento de igual orden y al 48 de esta Ley especial, en función todo ello del razonamiento contenido en el considerando anterior, y habida cuenta además: a) a que la sentencia que se menciona por el Tribunal "a quo», la de 24 de octubre de 1903 , fué dictada para supuesto diverso de



este que aquí se resuelve -término para emitir los amigables componedores el laudo a que previamente se habían obligado a emitir-; b) a existir precepto expreso para la aplicación al caso que se enjuicia en esta Ley específica, su artículo 48, párrafo segundo, en relación con el 150, que declara que la de enjuiciar es subsidiaria de ella, sin tener los Tribunales que acudir a textos diferentes por razones de analogía; c) a deducirse de las normas generales del Derecho civil que se trata de un término no procesal, con lo que quiebra el contenido de aquella sentencia y fluye, "a sensu contrario», lo declarado en otras, cuya mención, por lo numerosas y conocidas que son, resulta innecesario señalar; d) a que al ser el plazo de sesenta días antes indicado de caducidad y en atención a la urgencia que tal actuación Para el interesado pudiera tener, dado el perjuicio que llevaba consigo, debió hacer su presentación en el Juzgado de guardia, como realizó en el siguiente día, y e) por cuanto la equidad, de la que se habla en la sentencia impugnada "como fuente importantísima de interpretación jurídica", no debe regir en el caso actual, por carecer de aplicación cuando el ejercicio del derecho que esgrime el recurrente sólo a él le es imputable y obedece a la negligencia grave que ha tenido al dejar transcurrir el plazo de sesenta días para promover su acción, lo que le priva del derecho que fuera de término se le quiere por el Tribunal conceder, con quebranto de la Ley y perjuicio de su colitigante:

### FALLAMOS

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto en nombre de don Cesar contra la sentencia que con fecha 8 de junio de 1960 dictó la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid , cuya sentencia anulamos y dejamos sin efecto, y en su lugar se confirma la dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 13 de los de esta capital con fecha 5 de abril de 1957, en cuanto absuelve al demandado aquí recurrente de todas y cada una de las peticiones contenidas en la demanda, condenando a la parte actora al pago de las costas ocasionadas en primera instancia, sin hacer especial pronunciamiento en cuanto a las originadas en segunda instancia y en este recurso, y líbrese al Presidente de la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos originales y rollo de Sala que remitió.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el "Boletín Oficial del Estado» e insertará en la "Colección Legislativa», pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.