



Roj: **STS 189/1960** - ECLI: **ES:TS:1960:189**

Id Cendoj: **28079110011960100189**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **23/05/1960**

Nº de Recurso:

Nº de Resolución:

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **LUIS VACAS ANDINO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

### **Número 371.-**

Sentencia de 23 de mayo de 1960

En la villa de Madrid a 23 de mayo de 1960; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Novelda y en grado de apelación ante la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia

Territorial de Valencia, por don Alfredo , mayor de edad, casado, del comercio y vecino de Aspe, con doña Almudena , sin profesión especial, mayor de edad, asistida de su esposo y vecina de Aspe, sobre retracto arrendaticio urbano de local de negocio; autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de injusticia notoria interpuesto por la parte actora representada por el Procurador don Juan José Esteban Romero y dirigida por el Letrado don Antonio Vázquez; habiendo comparecido ante este Tribunal Supremo la parte demandada y recurrida, representada por el Procurador don Ángel Deleito Cervera y dirigida por el Letrado don Francisco Aracil:

### **RESULTANDO**

RESULTANDO Que por el Procurador don Francisco Serrada Astor, representando a don Alfredo y mediante escrito de fecha 22 de septiembre de 1956. dirigido al Juzgado de Primera Instancia de Novelda se dedujo demanda de juicio de retracto contra doña Almudena , que basó en los siguientes hechos:

Primero.-Que don Alfredo tomó en arrendamiento a doña Emilia , conocida por Beatriz , en el año 1946, un local de negocio, compuesto únicamente de planta baja, sito en la calle de Sacramento, sin número de policía, de la villa de Aspe, por el alquiler mensual de 50 pesetas; contrato verbal que sin Interrupción, desde la mencionada fecha, viene ocupando el citado inmueble don Alfredo .

Segundo.-Que dona Beatriz , dueña y arrendadora del local de negocio alquilado al señor Beatriz en fecha 30 de mayo de 1956, y ante Notario otorgó escritura de venta a favor de la demandada doña Almudena por el precio de cuatro acciones, equivalentes a una hora de derecho de agua, de la Sociedad minera "La Alianza", infringiendo tanto la vendedora como la compradora la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos: la primera por omitir maliciosamente la notificación de su propósito al actor y la segunda por no manifestar su adquisición como requiere la Ley.

Tercero.-Que acuerdan la vendedora y compradora para burlar los derechos del actor, inscribir la compraventa mencionada en el hecho anterior como una permuta, y se encuentran ante el problema de que para existir permuta se requiere que un bien concreto y determinado sea cambiado por otro también perfectamente definitivo; que en vista de lo cual se tiene la idea de "permutara el local de negocio del cual es inquilino el demandante, por cuatro acciones, equivalentes a una hora, de valor nominal de 1.000 pesetas, instrumentos de crédito negociables por simple endoso, e inscribiendo en el Registro de la Propiedad de Novelda en fecha 23 de agosto de 1956, "la permutan del local por una hora, o sea cuatro acciones de la Sociedad minera "La Alianza", en el anonimato de las 2.880 acciones idénticamente iguales de que consta el capital ' de la citada Entidad, todas ellas con los mismos derechos y obligaciones, y sin concretar cuáles son estas acciones, ni su numeración y ni su procedencia o adquisición; que creía, sin duda, la demandada que por el hecho de calificar



por su cuenta y riesgo y de la forma más conveniente para su interés, un negocio jurídico, queda establecido "ipso facto", olvidándose de que la Ley exige ciertos requisitos a los cuales se deben ajustar los contratos.

Cuarto.-Que de lo expuesto en el hecho anterior resulta que el contrato efectuado por la arrendadora y la nueva propietaria doña Almudena no solamente no tiene el carácter de permuta, sino que está hecho con el propósito manifiesto de defraudar los derechos preferentes que como inquilino tiene el actor, según establece la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Quinto.-Que consigna sobre la Mesa del Juzgado las cuatro acciones de la Sociedad minera "La Alianza" por un valor de 1.000 pesetas nominales, importe del precio de la venta, obligándose el actor subsidiariamente al pago del precio de la cotización actual; y después de invocar aquellos fundamentos de derecho que estimó aplicables, terminó suplicando se dictase sentencia declarando el derecho del actor a retraer la finca referida, condenando a la demandada a que en el plazo de ocho días otorgase escritura de venta a favor del demandante en las mismas condiciones en que lo adquirió doña Almudena, bajo apercibimiento de otorgarse de oficio, imponiéndole además las costas del juicio:

RESULTANDO que admitida la demanda y emplazada la parte demandada compareció en su nombre el Procurador don Benjamín Dionisio Mira Marco, quien mediante escrito de 16 de octubre de 1956 contestó a la demanda, oponiéndose a la misma y estableciendo en primer lugar la excepción de falta de legitimación pasiva en la demandada a juicio de retracto a esta demandada, diciendo que la misma ha comprado a doña Emilia, conocida por Beatriz, un local que tiene alquilado, y añade esta parte demandada que el demandante, a pesar de que en la certificación del Registro de la Propiedad que acompaña, se dice que la señora Almudena inscribe su título sin justificar su adquisición privativa, demanda a ésta y no a su esposo; que es cierto que si el título dice que la permutante no ha acreditado la adquisición privativa de la finca, la adquiere aquélla y registra a su nombre formando parte de la sociedad de gananciales; y el administrador de dicha Sociedad es el marido; por tanto, cualquier acción que contra el dominio de dichos bienes se dirija, hay que encaminarla hacia o contra quien de los mismos tiene su administración, no contra quien no puede soportar la carga de un proceso porque hay otras personas activadas por la Ley para sostenerla; una vez planteada esta excepción contesta sobre los hechos de la demanda, con base en los siguientes:

Primero.-Que está conforme con el correlativo de la demanda.

Segundo.-Que es incierta la adición del correlativo hecha de la demanda, porque la señora Beatriz no ha otorgado ninguna venta del local que se menciona, que deliberadamente se involucran los términos "compraventa;" y "permuta" y que si las cuatro acciones de la Sociedad minera "La Alianza", equivalentes a una hora de agua, pudieran constituir el precio de una compraventa, sobraría la palabra "permuta" en el Diccionario.

Tercero.-Que es completamente incierto el correlativo; que el actor ha pretendido ver en la limpia dicción de un contrato de permuta un artilugio que burla sus deseos; que se han permutado dos bienes perfectamente definidos en su individualización; la hora de agua, que no son acciones, sino parte alicuota de un bien común, por una finca urbana; parte alicuota completamente individualizada, numerada a los números 649 al 652 inclusive, formada por los títulos que amparan un derecho de propiedad de cosa.

Cuarto.-Que ni por un momento se ataca la validez del contrato de permuta celebrado, escriturado y registrado; contrato que a la fecha, y sin previo ataque, tiene toda la fuerza que al mismo da la Ley y que no puede distribuirse por el simple deseo del actor.

Quinto.-Que la consignación de que se habla en el correlativo, además de ser ineficaz, está mal hecha a los fines que persigue. Invocó los fundamentos de derecho que estimó aplicables en orden a la contestación, y referentes a la excepción alegada, y terminó suplicando se dictase sentencia en méritos a la excepción alegada, y, en su caso, a cuanto se inserta en esta contestación, no dando lugar al retracto ni a la misma, absolviendo a los demandados con costas:

RESULTANDO que practicada la prueba propuesta y declarada pertinente el Juez de Primera Instancia de Novelda dictó sentencia con fecha 22 de diciembre de 1956, por la que estimando la excepción alegada declaró la falta de personalidad de doña Almudena, para ser demandada en el juicio sin pronunciarse, por lo tanto, sobre la cuestión de fondo, y sin hacer expresa imposición de costas:

RESULTANDO que apelada dicha sentencia por la representación de la actora, y sustanciada la alzada con arreglo a Derecho, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valencia dictó sentencia con fecha 27 de septiembre de 1957, por la que confirmó en todas sus partes la apelada, sin hacer expresa condena de costas del recurso:

RESULTANDO que por el Procurador don Juan José Esteban Romero, representando a don Alfredo, y mediante su escrito de fecha 24 de enero de 1958, al que no acompaña el resguardo de depósito a que se refiere el



otrosí de su referido escrito, se interpuso contra la anterior sentencia recurso de injusticia notoria, con base en el siguiente motivo:

Único. - Se articula al amparo de la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , infracción por aplicación indebida, de los artículos 1.401 , 59 , 60 , 61 , 1.315. 1.412 y 1.413 del Código Civil , todos ellos invocados en las sentencias dictadas en ambas instancias. Infracción también por interpretación errónea del artículo 1.416, en relación con los 62 y 1.362 del Código Civil y de la doctrina establecida por las sentencias del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 1861 , 22 de junio de 1880 . 8 de abril de 1882 , 30 de diciembre de 1905 , 2 de diciembre de 1911 y 6 de mayo de 1944 . Dice el recurrente que la mujer casada tiene, por razón de su matrimonio, restringida su capacidad de obrar; esta restricción resulta de la autoridad del marido sobre la familia y del régimen patrimonial de la sociedad conyugal y desaparece en cuanto la esposa cuenta, para realizar actos o negocios jurídicos, con la licencia o consentimiento del esposo; doña Almudena adquirió la finca que es objeto del retracto mediante un negocio de transmisión, al que concurrió, según reza la escritura pública que lo formaliza, pactada de la oportuna licencia de su esposo; si las acciones de la Sociedad minera "La Alianza", que ella dio en supuesta permuta para adquirir, a cambio, la casa de que en este proceso se trata le correspondían privativamente, es evidente que bastaba con la licencia que el marido le otorgó, pero en este caso es también evidente que la finca urbana adquirida a cambio de las acciones tenía, como ellas mismas, el carácter de bien privativo o parafernalia; que si, por el contrario, las acciones de la Sociedad minera "La Alianza" no pertenecían a la esposa de manera privativa, sino que constituían parte del patrimonio correspondiente a la sociedad de gananciales, es evidente que esa licencia concedida por el esposo o no bastaba-en cuyo caso la transmisión sería, nula de derecho-, porque para que la mujer pueda enajenar bienes de la sociedad conyugal se precisa consentimiento y no licencia, o hay que entender que existía consentimiento, y en este caso, único en el que la adquisición de la casa es lícita y perfecta con arreglo a Derecho, no hay por qué hablar luego de falta de legitimación pasiva de la esposa que compra o adquiere debidamente autorizada por su marido, y, en consecuencia, con absoluta y plena capacidad; que se da además la circunstancia de que el esposo, don Alberto , ha sido parte en el proceso de retracto, según consta en el escrito de contestación a la demanda, y en la providencia de admisión de tal escrito; que, además, la legitimación procesal ("legitimatio ob causa") no es otra cosa sino la consideración especial en que tiene la Ley, dentro de cada proceso, a las personas que se hallan en una determinada relación con objeto del litigio, y en virtud de la cual exige, para que la pretensión procesal pueda ser examinada, que sean dichas personas las que figuren como parte en el proceso; en el caso de autos doña Almudena , con licencia del esposo, celebró el supuesto contrato de permuta y doña Almudena , con la misma licencia del esposo, resultó demandada en el pleito de retracto; que, por otra parte, la presunción legal de pertenecer a la sociedad conyugal los bienes adquiridos durante el matrimonio sin cumplida prueba de la procedencia del dinero utilizado en su adquisición onerosa, es una previsión legal establecida en interés y beneficio de los terceros, no un privilegio con cedido a los cónyuges para que, valiéndose de él y sembrando confusión con su actuación, puedan defraudar el derecho de esos terceros:

VISTO siendo Ponente el Magistrado don Luis Vacas Andino:

## CONSIDERANDO

CONSIDERANDO que la finca arrendada fué adquirida por la demandada con licencia de su marido mediante escritura pública, que fué inscrita en el Registro de la Propiedad, haciéndose constar en la inscripción que la adquirente no había justificado su adquisición privativa y, por lo tanto, la misma ha de entenderse hecha para la sociedad de gananciales por virtud de lo prevenido en el artículo 1.407 del Código Civil , y como la demanda se dirigió contra la mujer exclusivamente, en lugar de dirigirse contra el marido, que es a quien corresponde la administración de la sociedad de gananciales y además, las facultades de enajenarlos y obligarlos a título oneroso, como establecen los artículos 1.412 y 1.413 de dicho cuerpo legal , es obvio que la demanda fue defectuosamente formulada, pero como el marido no se limitó a comparecer en los autos para el solo efecto de completar la capacidad procesal de la mujer, sino que otorgó en nombre propio poder a favor de un Procurador, quien, en su representación, compareció en el pleito, en el que se le hubo por parte, y alegó cuanto estimó conducente a la defensa de su derecho, solicitando que se le absolviera de la demanda; el defecto inicial de ésta quedó subsanado y defendidos los derechos de la sociedad de gananciales a que la finca arrendada pertenecía por quien ostentaba la representación legal de dicha sociedad, y al no entenderlo así la sentencia recurrida, infringe por indebida aplicación los artículos del Código Civil antes citados y obliga a estimar el único motivo del recurso;

CONSIDERANDO que como la sentencia recurrida, resolvió únicamente sobre la excepción que calificó como de falta de personalidad de la demandada, estimando dicha falta se abstuvo de pronunciarse sobre la cuestión de fondo que en la litis se discute, a saber; si por haberse realizado un contrato de compraventa sobre la finca arrendada a un solo arrendatario de la misma, el actor puede ser ejercitada por éste la acción de retracto que le



reconoce el artículo 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , o si tal acción no es viable por no corresponder a tal contrato la calificación de compraventa, sino la de permuta y estar limitado el ejercicio de tal acción a los casos en que conforme previene el artículo 1.521 del Código Civil tenga lugar la adquisición de una cosa por compra o dación en pago;

CONSIDERANDO que por la escritura pública de 30 de mayo de 1956 se convino en que doña Emilia , conocida por Beatriz , adquiría por permuta una hora de derecho de agua de la Sociedad minera "La Alianza", representada por las acciones números 649 al 652, inclusive, y doña Almudena adquiría por idéntico concepto el local arrendado que en dicha escritura se describe con todos los derechos que a los bienes permutados correspondieran y esto sentado se impone declarar que el contrato en cuestión tiene los caracteres de un contrato de permuta y esto no porque las partes lo califiquen así, porque podría tal calificación no corresponder a la realidad de las cosas, sino porque constituyendo la permuta según la definición del artículo 1.538 del Código Civil un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra, tales caracteres convienen al contrato discutido, cuya naturaleza no puede ser afectada porque el derecho al agua objeto de la permuta con el local arrendado esté representado por cuatro acciones de la mencionada sociedad, cuya naturaleza y características se desconocen, ya que no obra en los autos la escritura de constitución de tal sociedad ni la misma figura inscrita en el Registro Mercantil ni como Sociedad anónima, ni como limitada, ni como comanditaria, ni como de ninguna otra clase, ni, por lo tanto, las mencionadas acciones ostentan otro carácter que el de documentos justificativos del derecho real a que se refieren, pero no el de títulos, que, como los aludidos en el artículo 1.170 del Código Civil , pagarés a la orden, letras de cambio u otros documentos mercantiles, sean signos representativos del dinero y otorguen al contrato en que sean utilizados como forma de pago el carácter de un contrato de compraventa y no correspondiendo tal carácter ni el de dación en pago al contrato de autos falta la base necesaria al derecho de retracto que se ejercita en la demanda.

#### FALLAMOS

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de injusticia notoria interpuesto por don Alfredo , contra la sentencia dictada por la Audiencia Territorial de Valencia con fecha 27 de septiembre de 1957 , por la que estimó la excepción de falta de personalidad de la demandada doña Almudena , y, en su consecuencia, desestimamos dicha excepción, y resolviendo sobre la cuestión de fondo, decretamos no haber lugar a la demanda de retracto con imposición al actor de las costas de la primera instancia y sin hacer especial mención de las causadas en la segunda ni 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 ésta 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.- Manuel Ruiz Gómez. - Luis Vacas Andino.-Eduardo Ruiz.-Bernabé A. Pérez.-Baltasar Rull (rubricados).