

2. Sentencias de la Sala Quinta

(Arrendamientos Rústicos)

A cargo de Juan Hernández Canut, con la colaboración de José Lois Estévez, Jerónimo López y José E. Greño.

SENTENCIA 1 DICIEMBRE 1947

Extensión del retracto arrendaticio.

Este es más amplio que el retracto legal, alcanzando a todo caso de transmisión a título oneroso, y, por tanto, a la permuta.

Subrogación del retrayente en caso de permuta.

La sustitución de valor por finca es modalidad necesaria en los casos de permuta para que pueda tener lugar la subrogación.

Recurso de revisión: requisitos para que prospere.

Cuando el motivo se refiere a manifiesto error en la apreciación de la prueba, es necesario demostrar que con ello se comete injusticia notoria.

ANTECEDENTES.—El 8 de abril de 1946, doña Cristina Casanellas y su hijo D. Pedro Güell Casanellas interpusieron demanda contra doña María Costa y D. Carlos Rafecas, solicitando les sea reconocido su derecho de retracto sobre una finca rústica que llevaban en arrendamiento, propiedad de doña María Costa, que fué permutada por otra urbana propiedad de D. Carlos Rafecas, valorándose cada una de ellas, a efectos de la permuta, en 12.000 pesetas. Los demandados se opusieron, alegando que no es posible ejercitar el retracto en el caso de tratarse de permuta de cosa específica, dada la imposibilidad de subrogación en el lugar del adquirente, y que, en caso de concederse, habría que atender al valor real de la finca y no al que a los efectos fiscales del impuesto de derechos reales se consignó en la escritura, valor que los demandados pretenden acreditar mediante dictámenes periciales.

El 5 de julio del mismo año dictó sentencia el Juzgado de Primera Instancia, declarando haber lugar al retracto por la cantidad de 12.000 pesetas y demás gastos de definitivo abono. Apelada ante la Audiencia de Barcelona, fué confirmada el 20 de febrero de 1947. El demandado D. Carlos Rafecas interpuso recurso de revisión, fundándolo en los siguientes

MOTIVOS.—Primero. Infracción del párrafo 1.º del artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935, al no interpretarlo de acuerdo con el artículo 1.251 del C. c., y aceptan, por tanto, la posibilidad de retracto, y porque en el precepto citado se habla de "valor" y no "de precio", y el valor no ha de ser el que a efectos fiscales señalan las partes, sino el valor real.

Segundo. Por evidente error en la apreciación de la prueba, al hacerse caso omiso de los dictámenes periciales de valoración de las fincas.

CONSIDERANDOS.—Primero. Que vuelve a plantear el presente recurso la cuestión ya resuelta en la sentencia de esta Sala de 11 de junio de 1945, de que si se da o no el derecho de retracto arrendaticio que concede el

artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935 en una transmisión por permuta, y como en aquella sentencia se reconoció, la nueva institución retractual creada por la Ley citada, tiende predominantemente a satisfacer una aspiración de carácter social, la de convertir en propietario al cultivador de la finca, y para ello, ha dado mayor extensión al retracto arrendaticio que la que el Derecho civil concede al retracto legal por ésta regulado, alcanzando aquél a todo caso de transmisión a título oneroso de finca rústica arrendada, expresión con la que claramente comprende a la permuta, y al estimarlo así la sentencia recurrida, no sólo no infringe los preceptos que se indican en el primer motivo del recurso, sino que los interpreta rectamente.

Segundo. Que por ser el contrato de permuta de finca rústica una transmisión onerosa en que no media precio en metálico, atiene al cumplimiento de la subrogación necesaria en todo retracto al último apartado del párrafo primero del artículo 16 citado, obligando al retrayente a reembolsar al comprador en el valor de la finca, con el abono de los demás gastos y pagos legítimos a que se refiere el artículo 1.518 del Código civil, haciendo así factible la subrogación que la Ley establece y que hace compatible con las transmisiones onerosas en las que no existe precio en metálico, ya que la sustitución de valor por finca es modalidad necesaria en los casos de permuta, que autoriza la última parte del párrafo primero citado del artículo 16, para que tenga lugar la subrogación que interpretación que, aparte de ser la racional con arreglo al texto de la Ley, que expresamente lo indica al consignar, *si la enajenación no se hubiere verificado por precio en metálico el retrayente satisfará el valor de la finca o participación objeto del retracto*, además de los citados reembolsos (se refiere a los expresados en el artículo 1.518 del Código civil), redacción que claramente establece la forma en que ha de hacerse la subrogación en los casos de permuta y que está de perfecto acuerdo con la extensión dada al retracto arrendaticio, *a todo caso de transmisión a título oneroso de una finca arrendada*, que la Ley de Arrendamientos Rústicos crea y que la sentencia recurrida interpreta con acierto, lo que obliga a desestimar el primer motivo de recurso.

Tercero. Que cualquiera que sea el juicio que merece a esta Sala la tasación pericial que obra en autos acerca de la finca objeto del retracto, no hay que olvidar que nos encontramos en un recurso de revisión contra una sentencia que ha estimado el valor de la finca retraída en la cantidad que las partes que intervinieron en el contrato de permuta asignaron, el mismo con que se inscribió en el Registro de la Propiedad, y con esos antecedentes no puede sentarse que haya incurrido en *injusticia notoria* el juzgador de instancia al conceder un valor a la finca objeto del retracto coincidente con el que las partes le señalaron en la escritura otorgada y con el que consta en la inscripción en el Registro a favor del comprador, por sólo el hecho de que los peritos nombrados por el demandado la señalen otro distinto, ya que si éste responde a la realidad, hecho que el retrayente, en el fuero de su conciencia, puede apreciar, por el cabal conocimiento que de las condiciones de la finca le ofrece el ser cultivador de la

misma, podrá crear en él una obligación de orden moral que esta Sala no puede imponerle calificando de notoriamente injusto un acuerdo de la sentencia recurrida que obedece a tan justificados antecedentes, razones por las cuales es forzoso desestimar también este segundo motivo del recurso.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 29 DICIEMBRE 1947

Procesal—requisitos de la sentencia: congruencia.

La congruencia ha de existir con relación a las pretensiones de las partes, pero sin que ello exija que los pronunciamientos del fallo se ajusten literal y rigurosamente a las pretensiones de las partes demandantes, basta que guarden conexión con los antecedentes de hecho discutidos.

Arrendamientos—retracto: condiciones para ejercitarlo.

El aprovechamiento principal—aunque no exclusivo—de una finca por precio y tiempo limitado y para fines pecuarios, permite al arrendatario solicitar el retracto arrendaticio con arreglo a lo dispuesto en el artículo 16, párrafo 6.º, de la Ley de 15 de marzo de 1935.

ANTECEDENTES.—En 23 de mayo de 1940, D. Luis Figueroa y Pérez de Guzmán el Bueno y Pérez de Quintanilla, D.^a Isabel Figueroa y D.^a Casilda Figueroa, concurriendo D. Luis Figueroa y Alonso Martínez, padre de los primeros, por ser menores de edad, venden a D. Victoriano Hernández todas las fincas, censos y derechos que figuran en la administración de Avila y las de Valdehonduras, Torrejoncillo de Sanabria, Rabos de las Cantimplas, Casita de Angel, Pasabados y otras. D. Victoriano, haciendo uso de la facultad que le confería la cláusula octava del compromiso de venta, endosó su derecho a D. Tiburcio Palomo, de las dehesas de Navatación y Castellanillos, por 525.000 pesetas. D. Victoriano Pindado, a 13 de junio de 1941, demanda a D. Victoriano Hernández Curto y D. Tiburcio Palomo, alegando que poseía por contrato verbal del administrador y desde 1939, por plazo de cuatro años, la dehesa de Navatación. El Juzgado de Primera Instancia de Avila, admitida la demanda, declaró suficiente la fianza de 24.000 pesetas, contra la que D. Tiburcio Palomo interpuso recurso de reposición, acordándose que el demandante consignara la cantidad de 262.000 pesetas, importe de la renta de la dehesa. Practicado el incidente sobre nulidad de actuaciones, se dictó por el Juzgado de Primera Instancia de Avila sentencia declarando la nulidad de lo actuado a partir de la diligencia de citación, y notificada de nuevo la providencia de 17 de junio de 1941, interpuso D. Tiburcio Palomo recurso de reposición por la que se declarase no haber lugar a la admisión de la demanda formulada por D. Victoriano Pindado, en el sentido de no tener por suficiente la fianza de 24.000 pesetas constituida por el demandante, providencia que fué confirmada por auto de la Audiencia de Madrid. Consignada por el demandante la cantidad de 238.500 pesetas, se emplazó a los demandados. Recibido el juicio a prueba se practicó la testifical, la confesión judicial del demandado y la documental. Y por sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Avila en que estimando parcialmente la demanda, se declara

haber lugar al retracto de la dehesa de Navatación por el precio de 262.500 pesetas.

APELACIÓN.—Interpuesta apelación por el demandado, la Audiencia Territorial de Madrid confirmó el fallo del Juzgado.

Interpuesto recurso de revisión, la parte actora lo fundamenta en los siguientes

MOTIVOS.—Primero. Injusticia notoria al infringir lo dispuesto en el artículo 259 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

Segundo. Infracción a lo dispuesto en los artículos 16 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935, 1.518 del Código civil y 1.618, núm. 2.º, de la Ley de Enjuiciamiento civil.

CONSIDERANDO.—Que se funda el primer motivo del recurso en la incongruencia de la sentencia recurrida, sin tener en cuenta, al hacerlo, que ha sido uno de los extremos de constante discusión en el pleito el relativo al valor de la finca vendida, que mientras la parte actora le asignaba el que le correspondiese con relación al valor global de 1.900.000 pesetas en que decía vendida la finca al Sr. Hernández Curto, el demandado sostuvo que no existió tal venta y solamente tuvo lugar la realizada por los señores Figueroa y Pérez de Guzmán el Bueno al recurrente, en cuya venta corresponde a la finca objeto de este pleito el precio de 262.500 pesetas, que es el fijado en la sentencia recurrida para que figure como precio de la finca que se retrae, y si se acoge una de las alegaciones de las partes litigantes resolviendo uno de los extremos discutidos en el pleito, no puede tacharse de incongruencia la sentencia que así lo resuelve, ya que “la congruencia ha de existir con relación a las pretensiones de las partes, pero sin que ello exija que los pronunciamientos del fallo se ajusten literal y rigurosamente a las pretensiones de la parte demandante, pues basta con que guarden conexión con los antecedentes de hecho discutidos en el pleito, y no puede negarse, y menos por la parte recurrente que ve acogido en el fallo el punto de vista constantemente mantenido por ella”, de que el precio de la finca retraída es el de 262.500 pesetas señalado en la sentencia, que ésta es congruente con sus pretensiones y, por tanto, no se ha cometido la infracción del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento civil que se invoca como fundamento del primer motivo del recurso.

FALLO.—No ha lugar a la revisión.

SENTENCIA 30 DICIEMBRE 1947

Arrendamientos—sucesión en el arrendamiento: alcance del artículo 18 de la Ley de 15 de marzo de 1935.

El derecho que este artículo concede, aun siendo de tipo sucesorio, no se guía en su determinación por el orden de los ordinarios de esa clase, ni debe considerársele equiparado porque obedece a fundamentos particulares.

La atribución de la facultad que este artículo concede no ha de en-

tenderse hecha de modo global, sino guiada por el método seguido en su exposición, que lleva a la prioridad del cónyuge.

Procesal—recursos: circunstancias.

Para que pueda prosperar es necesario referirlo a todas las causas que motivaron la sentencia.

ANTECEDENTES.—El 16 de mayo de 1946, D.^a Blanca Blanco formuló demanda contra D.^a Francisca Bermúdez, solicitando el desahucio de la misma de una finca rústica propiedad de la actora, que aquélla llevaba en arrendamiento como sucesora de su esposo D. Francisco Ojeda, con el cual había celebrado D.^a Blanca contrato en 1.º de enero de 1937, con un plazo de duración de cuatro años, y en el que se consignaba expresa prohibición de subarrendar. El 1.º de enero de 1943 avisó la actora a la demandada para que abandonase la finca al final de dicho año. A petición de aquélla, se le concedió continuar en la finca un año más, pasado el cual debía hacer entrega de la misma; extremo que hubo de serle reclamado al cumplirse el plazo mediante un acto de conciliación, al que no acudió, dándose por celebrado sin avenencia; por compromiso particular se obligó la demandada a entregar la finca después de la cosecha del año 1945, pero no lo cumplió. Asimismo cedió en subarriendo a dos personas 29 de las 69 aranzadas que tiene de cabida la finca. Citados los subarrendatarios a un acto de conciliación, no acudieron.

La demandada contestó aduciendo excepción por falta de acción, por no haberse demandado conjuntamente a todos los arrendatarios, puesto que para nada se cita a los hijos habidos de su matrimonio con D. Francisco Ojeda, en unión de los cuales es heredera del arrendamiento, y estimando asimismo que el plazo de duración del contrato es de seis años, por lo que, a tenor de la legislación vigente, ha de entenderse prorrogado el contrato.

Con fecha de 4 de julio de 1946, el Juzgado de Primera Instancia de Marchena concedió el desahucio, declarando nulo el acto de conciliación celebrado con los subarrendatarios. Apelada la sentencia, fué confirmada por la Audiencia de Sevilla, el 7 de mayo de 1947, aunque revocando la declaración de nulidad que contiene. Denegadas por auto de 13 de mayo del mismo año la adición y aclaración a la sentencia, solicitadas por la demandada, ésta interpone recurso de revisión, fundándolo en los siguientes

MOTIVOS.—Primeramente. Por a) manifiesto error en la apreciación de la prueba, y b) injusticia notoria por infracción de preceptos legales, citando a este respecto los artículos 930, 931, 834, 1.137, 1.139, 661, 659, 1.156 y 1.157 del Código civil, y 18 de la Ley de 15 de marzo de 1925, por cuanto no se admitió la excepción de falta de acción, a pesar de que por certificado de matrimonio, partidas de nacimiento de los hijos, y de defunción de su esposo, así como de un recibo entregado por el apoderado de la actora, y por aplicación de los preceptos legales citados se desprende el carácter de coarrendatarios que tienen los hijos de su matrimonio con D. F. Ojeda.

Segundo. Injusticia notoria por infracción de preceptos legales, citándose como infringidas las disposiciones adicionales 1.^a y 2.^a de la Ley de 23 de julio de 1942, puesto que en la sentencia de la Audiencia de Sevilla se señala que el plazo de duración del contrato no tiene relevancia, pudiendo el arrendador recabar para sí en cualquier momento la finca con objeto de cultivarla directamente, dada la cuantía de la renta.

CONSIDERANDOS.—Primero. Que al estudiar el contenido del artículo 18 de la Ley de 15 de marzo de 1935 se percibe que, no obstante mantener el principio de extinción del arrendamiento rústico cuando falleciere el arrendatario, lo enerva a seguida, limitándolo a cuando no queden herederos de éste hasta el segundo grado colateral, pues que, existentes, se instituye en su favor la opción para rescindir o continuar, que permite sostener el tracto cualesquiera, sin cambio en sus condiciones y en su unidad requerida por el segundo párrafo. Mentada facultad para seguir con el arrendamiento enuncia un derecho surgido con la muerte del titular del disfrute cedido, que, aun con tipo sucesorio, no se guía en su terminación por el orden de los ordinarios de esa clase, ya que ve establecido otro dispar, ni debe entendersele equiparado porque obedece a fundamentos particulares, que, si atienden a los beneficiarios, lo realiza consideradamente a la situación precedentemente ostentada, sin olvidar otros intereses cuyo respeto impone. Por eso, cuando señala los herederos favorecidos indícalos con sistema inadecuado a la sucesión por sangre, e impide el reparto del arrendamiento aunque sean varios los comprendidos.

Segundo. Que, ciertamente, la aludida facultad aparece otorgada a la parentela que menciona, sin señalar ordenación individual; pero como parece absurdo suponerla global o en modo que fuere para todos al par, lo cual saltaría por las preferencias de grado y llegaría a una confusión de intereses inexplicables, tiene que creerse guiada por el método seguido en su exposición, que lleva a la prioridad del cónyuge, donde por sí la unidad exigida queda guardada, y después la proximidad en grado con determinante de especie de calegalero que resulta el obligado para que no surja la división que ha querido impedirse.

Tercero. Que lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo cuarto de la Ley de 23 de julio de 1942, al conceder al arrendatario el derecho a designar sucesor arrendaticio en ciertos casos y al autorizar en otros al arrendador para designarlo entre los familiares, refuerza el sentido de inteligencia que antes se expuso respecto a la institución, pues bien se ve que no predomina en ella el carácter corporativo, y que no van por la misma concedidos derechos que impliquen participaciones a cuantos figuren llamados, o sea que el señalado por el orden legal o la voluntad continuará como exclusivo titular de los derechos derivados del arriendo.

Cuarto. Que con el criterio expresado huelga tratar de la conjunción de personas en la continuidad cuando exista alguna de grado o vínculo preferente y también del carácter mancomunado o solidario de sus obligaciones, porque aquélla no puede suceder y si ocurriera resultaría incompatible con la unidad contractual y porque si no existe pluralidad personal carece de efecto de distinción. En consecuencia, y pues que en el caso el cónyuge viudo sigue con el arriendo, es el primeramente llamado según el precepto y a nadie consta que cediere en su derecho; para el arrendador no aparecía otro titular que aquél, y claro que, no obstante los demás derechos a serlo, había de eliminarlo al demandar. No, por tanto, impertinente la supuesta falta de acción que en el primer motivo del recurso se aduce.

Quinto. Que fundado el lanzamiento decretado por la sentencia en la terminación del plazo, pero también en el subarriendo, es pueril referirse tan sólo a la primera de dichas causas, prescindiendo de la segunda, y como ésta no se ataca en el recurso y por ella habría de producirse la consecuencia, resultaría vacuo ocuparse de la otra, por lo cual tiene que desestimarse este motivo revisionista.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 14 ENERO 1948

Cumplimiento de contrato de arrendamiento rústico.

Ha de cumplirse como su naturaleza lo requiere y su carácter social lo determina, sin que al arrendatario le exima de sus obligaciones como tal el que lo sea en contraprestación transaccional.

Transacción

No puede calificarse de transacción el contrato de liquidación de un estado social si no consta que su objeto no tuvo por fin evitar un pleito.

ANTECEDENTES.—El 1.º de julio de 1942, doña Luisa y D. Luis Fernández Mazarambros, de una parte, y D. José M.ª Tradacete, de otra, suscribieron un documento privado para efectuar la disolución de una explotación agrícola-ganadera que había sido concertada entre los citados don Luis y D. José M.ª, y en sus estipulaciones, aparte de otros extremos, se establecía un arrendamiento de fincas rústicas, propiedad de los esposos Fernández Mazarambros, a favor de D. José M.ª Tradacete, señalándose como renta anual la cantidad de 80.000 pesetas, teniendo este último facultad para subarrendar todo o parte de las fincas, formalizando para ello los arrendadores directamente a las personas designadas por el arrendatario los necesarios contratos, y quedando solidariamente obligado con ellos al pago de la renta estipulada en el contrato que examinamos.

Formulada demanda solicitando el desahucio del citado D. José, basada en que éste había cedido una parte de las fincas en 90.000 pesetas, y el subarrendatario a su vez a un tercero en el mismo precio, todo ello sin conocimiento de los actores, se opuso a ella el demandado, alegando que la cesión de las fincas, calificada de arrendamiento por la parte actora, no lo constituye, por no ser sino una de las estipulaciones de un contrato de transacción, y, en consecuencia, pidió que se declarase la incompetencia del Juzgado para conocer del pleito, sosteniendo ambas partes sus posiciones en la réplica y dúplica.

En 1.º de febrero de 1947, el Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia declarando haber lugar al desahucio. Apelada ante la Audiencia de Madrid, ésta dictó sentencia confirmatoria el 28 de junio del mismo año. El demandado interpuso recurso de revisión, fundado en los siguientes

MOTIVOS.—Primero. Injusticia notoria por infracción de precepto legal al haberse utilizado un procedimiento inadecuado, en vez de someterlo a las reglas del procedimiento ordinario. Se alegan como infringidos los artículos 28, causa 4.ª, de la Ley de 15 de marzo de 1935; 1.º de la Ley de 23 de julio de 1942; disposición transitoria 3.ª, norma 1.ª, apart. A) de la Ley de 28 de junio de 1940, en relación con la regla 1.ª del artículo 62

L. E. C., y, finalmente, el artículo 1.809 C. c., puesto que no se tiene en cuenta la existencia de un contrato de transacción.

Segundo. Injusticia notoria por infracción de preceptos legales y por error en la apreciación de la prueba. Se citan como infringidos los artículos 1.285 y 1.286 C. c., al interpretar el contrato que se calificó de arrendamiento sin relacionarlo con las demás cláusulas del documento que lo contiene, lo cual llevaría a una solución diferente.

CONSIDERANDOS.—Primero. Que el dilema, única cuestión de esta litis en sus instancias y recurso, arrendamiento o transacción, no lo es, si se percibe que entre ambos conceptos no hay la antítesis que se ha supuesto; porque que aquél viniera originado en éste, no le priva de su condición esencial ni autoriza para que en su desarrollo se falten a las particularidades sus características, lo cual implica buen cobijo de su desnaturalización, y si pese a dicho origen tendría que verse el pacto arrendaticio regulado por sus normas adecuadas y sujeto a sus matices peculiares, el fin de su vulneración accionado no empece que fuere integrado como una de las relaciones jurídicas trabadas al transigir que siempre tendría que cumplirse según la Ley determina.

Segundo. Que concertado en el caso un típico arrendamiento rústico, según lo manifiestan las partes y lo califica su objeto de cesión del disfrute de predios por tiempo y precio cierto, había de cumplirse, como su naturaleza lo requiere y su carácter social lo determina, sin que al arrendatario le exima de sus obligaciones como tal que lo sea en contraprestación transaccional, porque ni en éste se advierte estipulación que le exonere de ninguna, ni es permisible pactarlo de las que el derecho necesario estableció.

Tercero. Que ni aun de ser aceptada la tesis demandada-recurrente surtiría sus pretendidos efectos, tanto menos ha de producirlos cuando no hay fundamento bastante para afirmar que el contrato de que se trata fuere en verdad de transacción, pues sus términos acreditan que su objeto no vino para evitar pleito, sino en liquidación de un estado social que acordemente se hizo cesar, asignándose los respectivos bienes y concertando nuevo modo de explotarse las fincas propias de unos socios; y, por tanto, resultan impertinentes los temas propuestos en el recurso.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 19 ENERO 1948

Arrendamientos—revisión: motivos del recurso.

El impugnar y rectificar el juicio de prueba merecido por el Tribunal de instancia exige injusticia notoria en su estimación y que el error se acredite por la resultancia documental o pericial del pleito.

Arrendamientos—retracto arrendaticio: presunción de abandono del derecho.

El derecho a retraer finca rústica arrendada, que el artículo 16 otorga al arrendatario, es de suyo renunciabile, rigiendo para él el principio, y sus

notorias consecuencias, del "abandono del derecho" cuando no se utiliza dentro del plazo condicionador de su subsistencia.

Propiedad—régimen temporal de la propiedad: ilegitimidad de su indeterminación.

El régimen del derecho de o a la propiedad no puede quedar en situación equívoca, indefinida por tiempo indeterminado.

Arrendamientos—retracto arrendaticio: conocimiento de la transmisión y cómputo del plazo prescriptivo.

El artículo 16 de la Ley de 1935 alude a tres supuestos distintos de conocimiento, que tratan de hacer vivir, a su modo, el precepto del artículo 1.969 C. c.: a) la información directa hecha por el comprador; b) la indirectamente adquirida por cualquier otro medio; c) la operada ex lege por el principio de publicidad registral. El día en que, de cualquiera de los tres modos, se conoce la posibilidad de subrogación, la acción puede ejercitarse y el plazo del retracto empieza a correr.

Arrendamientos—retracto arrendaticio: cómputo del plazo prescriptivo.

El hecho de haberse omitido por el comprador la notificación directa de su adquisición al arrendatario, no autoriza a éste para dar permanencia indefinida a una situación jurídica que el legislador quiso que no subsistiera más de un mes después de conocida con todas las circunstancias que hagan posible el ejercicio de la acción adecuada.

Interpretación—inadmisibilidad de una tesis injusta y contraria a derecho.

Es inadmisibile una tesis que conduce a conclusión injusta y contraria a derecho.

ANTECEDENTES.—Se trataba en instancia de un retracto legal arrendaticio. Frente a la pretensión del actor se alegó por el demandado la incompetencia de jurisdicción y la prescripción de la acción de retracto. La excepción de incompetencia fué desestimada por el Juez; pero el demandado fué absuelto en virtud de la segunda. La Audiencia confirmó después este pronunciamiento.

Interpúsose recurso de revisión fundado en los siguientes

MOTIVOS.—1.º) Injusticia notoria por manifiesto error en la apreciación de la prueba, acreditada por la resultancia de la documental obrante en autos. (Al amparo de la causa 4.ª), norma 7.ª, disp. trans. a) de Ley de 28-6-1940.)

La Sala afirma transcurrido con exceso el plazo de un mes en que la acción es viable, sosteniendo que de la prueba practicada se deduce que tuvieron conocimiento de la transmisión en 14 de febrero, y, en cambio, el certificado de inscripción registral, obrante en autos, atestigua que se efectuó por escritura pública de 26 de septiembre.

Fué un documento privado de 14 de febrero, el único que el Tribunal a quo afirma conocido de los arrendatarios. Pero, siendo enteramente diverso el contenido de los dos documentos, cualquier comunicación o noti-

ficación del primero no podría servir para estimar conocidas las condiciones esenciales de la transmisión.

2.º) Injusticia notoria por infracción del artículo 16 de la Ley de Arrendamientos rústicos de 15 de marzo de 1935 y de la doctrina legal sentada en SS. de 14-V-41, 2-XII-41, 21-XI-45, 6-II-46, 16-X-43 y 22-IV-46.

El citado artículo de la Ley de Arrendamientos predicha dice textualmente que "si el vendedor de la finca no diera cuenta del arrendamiento al comprador, o éste, por cualquier causa, incluso por ignorar el arrendamiento, no notificare la compra al arrendatario, este último conservará el derecho al retracto durante un mes, a partir de la fecha de inscripción de la escritura de compra en el Registro de la Propiedad, o, en su defecto, a la fecha en que el retrayente haya tenido conocimiento de la transmisión".

Por tanto, en defecto de notificación, el conocimiento por cualquier medio sólo entra en juego, para el cómputo del plazo, en defecto de inscripción en el Registro. Pero, practicada ésta, no cabe otro criterio de computación. Esta tesis, ratificada por la Jurisprudencia, ha sido violada por la Sala, aunque se estime que los actores tuvieron conocimiento de la transmisión.

El recurso fué desestimado en todos sus motivos.

CONSIDERANDOS.—Primero. Que de dos modos dió a conocer la Ley de 1940 en la causa 4.ª de las enunciadas en la norma 7.ª de la disposición transitoria 3.ª, cuál había de ser el criterio de los recurrentes en revisión y el del Tribunal que debía decidir, para impugnar aquéllos y ratificar éste el juicio de prueba merecido al Tribunal de instancia; exige notoria injusticia en la estimación de prueba, y que el error se acredite por la resultancia documental o pericial del pleito: ni uno ni otro de tales requisitos se cumple en el caso de autos. La Sala de instancia no se limita a hacer suyo el juicio vertido en los Considerandos que acepta de los del Juzgado, sino que lo perfeccionó en el sentido de puntualizar todos aquellos pormenores que revelan su plena convicción de que los demandantes, porque así se lo hicieron saber los otorgantes de la venta, conocieron íntegramente, en todo momento, de modo cabal, la génesis, la evolución y la consumación de aquélla, no obstante lo cual, dejaron transcurrir con exceso el plazo legal para retraer, contado desde el tiempo en que se lo hizo saber: la certificación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de 26 de septiembre de 1946, único documento en que los recurrentes se fundan para demostrar el error origen de notoria injusticia que a la sentencia de instancia achacan, nada contrario dice a las concluyentes afirmaciones que la Sala estima probadas; según ellas, "los demandantes, *en todo momento*, no ya "después de celebrar el contrato de 14 de febrero de 1946, sino con anterioridad a esta última fecha, tuvieron conocimiento de la transmisión que se iba "a realizar, y *de lo que medió después* de que las partes interesadas estuvieron conformes sobre la venta de la finca que por los mismos se pretende "retraer, *hasta el punto de que los vendedores pusieron en su conocimiento, "con todo detalle*, la celebración del contrato de tal fecha, *al igual que "hicieron los demandados*, cual se deduce de lo que en los autos consta, "y ese conocimiento que fué perfecto a raíz de tan expresada fecha, *vuelven a tenerlo al otorgar la escritura pública* ante el Notario de Mérida, "señor Valverde, el 26 de septiembre de 1946, por lo que el conocimiento "de la venta que ha de ser completa no puede ser puesto en duda en el caso

"presente, dado que de la prueba practicada en este procedimiento se infiere de modo inequívoco que los actores, a partir del 14 de febrero de 1946, tuvieron conocimiento de la transmisión que se había operado a favor de los Sres. Valhondo de la Dehesa Cachafre y Retamales, del término de Mérida."

Segundo. Que si los demandantes, instruidos por vendedores y compradores, tuvieron conocimiento cabal y exacto de todos los hechos anteriores y posteriores a 14 de febrero de 1946, relacionados con los causales de la demanda, tal como se relatan en la consideración precedente; si en 27 de septiembre de 1946 supieron también el otorgamiento y contenido de la escritura pública de tal fecha; si hasta el 11 de diciembre de dicho año no presentaron su reclamación retractual, evidentemente ésta inicia su actuación jurídico-procesal después de transcurrido el mes siguiente a la fecha en que a los demandantes se les hizo saber con todo detalle la venta y sus condiciones, cuya rescisión han pretendido, con olvido del plazo señalado improrrogablemente para tal fin en el párrafo cuarto del artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935.

Tercero. Que de dos modos cumple analizar el tema propuesto en el segundo motivo de revisión; una, desde el punto de vista general de la influencia del tiempo en la génesis y extinción de los derechos; otro, concordancia de tal doctrina en el modo como se aplica en el párrafo cuarto del artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935.

Cuarto. Que el derecho a retraer finca rústica arrendada, que el artículo 16 otorga al arrendatario, es de suyo renunciable; rige, pues, para él el principio y sus naturales consecuencias del "abandono del derecho" cuando no se utiliza dentro del plazo condicionador de su subsistencia; rige también el otro fundamento jurídico-racional de la influencia del tiempo en la biología de las relaciones jurídicas, cual es la de que el régimen del derecho de o a la propiedad no puede quedar en situación equívoca, indefinida por tiempo indeterminado. Las consecuencias de ambos principios las recogen los artículos 1.930, 1.935, 1.961, 1.969 y concordantes del Código civil.

Quinto. Que el estudio del segundo de los aspectos atrás aludidos ofrece las siguientes observaciones: 1.^a Nada hay en el artículo 15 de la Ley de 1935 que ni directa ni indirectamente se oponga a la doctrina recogida en la consideración precedente. 2.^a Para todo caso, fija en un mes la vida inestable de la acción retractual arrendaticia. 3.^a La alusión a tres supuestos, a saber: de notificación de venta, falta de ella sin inscripción y falta con inscripción, coincide en un punto común, cual es el de que la Ley busca siempre el modo cómo ha de vivir en su artículo 16 el precepto del 1.969 del Código civil, y esa búsqueda concluye en dichos tres supuestos en el conocimiento por el arrendatario de las condiciones subrogables del caso; a saber, conocimiento transmitido directamente por el comprador; conocimiento indirectamente adquirido por cualquier otro medio de información; conocimiento impuesto (éste en algún modo ficto) por la nota de publicidad que caracteriza los actos presididos por la Ley del Registro de la Propiedad. 4.^a Es, pues, el día "en que la acción pudo ejercitarse" (artículo 1.969 del Código civil), por conocer el arrendatario la extensión

de su posible subrogación (artículo 16 de la Ley de 1935), aquel en que comienza el plazo retractual. 5.^a El citado artículo 16 no da preferencia al modo de conocer, sino que *resuelve cuando* el arrendatario *conoció*, para fijar en ese momento cognoscente el inicial de la acción de retracto. 6.^a El hecho de haberse omitido por el comprador la notificación directa de su adquisición al arrendatario no autoriza a éste para dar permanencia indefinida a una situación jurídica que el legislador quiso que no subsistiera más de un mes, después de conocida con todas las circunstancias, que hagan posible el ejercicio de la acción adecuada. 7.^a El conocimiento de los datos necesarios para entablar la acción de retracto adquirido por cualquiera de las tres modalidades antes aludidas, tomado como único momento inicial del plazo para retraer, presta a la Ley, mediante las oportunas declaraciones judiciales tomadas del juicio de prueba de hechos en el pleito, ocasión suficiente para imponer su dominio ante la pasividad del comprador, que omitió notificar la compra, y la del arrendatario, remiso en ajustar sus iniciativas al plazo legal, cortando—mejor aún—, impidiendo, que tal plazo pueda actuar extensiva o adquisitivamente, subordinándolo a efugios ideados por cualesquiera de los interesados con fin *contra-Ley*. 8.^a La tesis contraria a la que se propugna conduciría a la conclusión, inadmisibles por injusta y contraria al derecho expresado en el párrafo cuarto del artículo 16 de 15 de marzo de 1935 y sus fundamentos doctrinales, de admitir la subsistencia indefinida del plazo retractual para el arrendatario de quien se hubiese probado cumplidamente en juicio que había leído—oficiosamente si se quiere—una copia de la escritura pública de venta no inscrita, sin que tan cumplido conocimiento afectara a dicho plazo porque no hubiere obedecido a un acto del comprador. 9.^a La subsistencia del repetido plazo no puede considerarse como sanción impuesta al comprador que no notificó, porque la lectura del último inciso del párrafo cuarto del comentado artículo 16 enseña que no es posible tal interpretación, pues alude al caso en que el comprador hubiere dejado de notificar e inscribir, no obstante lo cual manda que el *conocimiento* inicie el plazo para retraer.

Sexto. Que si *notificar* equivale, en sentido gramatical y lógico, a “hacer saber” (*facere-notum*), en el caso de autos, según el juicio de prueba, vendedores y compradores de la finca objeto del pleito *hicieron saber* en todo momento a los demandantes no sólo la venta, sino todas y cada una de sus singularidades; en este sentido, y puesto que la Ley no exige forma predeterminada para la notificación a que se refiere el párrafo cuarto del artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935, ha de concluirse que los arrendatarios demandantes han sido *notificados* de la evolución íntegra de la aludida venta, y, no obstante ello, exigieron su rescisión a título de retrayentes cuando ya había transcurrido con exceso el plazo de un mes, computado desde el conocimiento de la transmisión dominical, adquirido no sólo por las relaciones de estrecho parentesco que entre todos mediaban y que para el caso en litigio han sido causa de que las gestiones que condujeron a la consumación del negocio no hayan sido ocultas entre ellos, sino y muy singularmente porque, como atrás se dice, compradores y vendedores *hicieron saber* a los arrendatarios cuanto és-

tos necesitaban conocer; por eso, con acierto, dice la Sala sentenciadora, tomándolo de la sentencia de Primera Instancia, al tener por reproducidas sus consideraciones (salvo la que exceptúa), que en el análisis de la prueba se propone “poner bien de manifiesto que no estamos en presencia del típico arrendatario a quien se le oculta la venta para burlarle en sus derechos, sino muy por el contrario, en enfoque de un caso en el cual los retrayentes acuden al retracto cuando estiman convenirle...”

Séptimo. Que ante las categóricas conclusiones de prueba de la sentencia recurrida; la doble repulsa que en ambas instancias merecieron en derecho las pretensiones de los demandantes; la inexplicada rectificación de conducta adoptada por éstos después del proceso de enajenación de la finca, no obstante conocerlo en la integridad de su desenvolvimiento y consumación, obligan a reputar temeraria la interposición del recurso de revisión y, por tanto, puramente gravoso para los demandados su llamamiento ante esta Sala, por todo lo cual es justo condenar a los recurrentes al pago de las costas que temerariamente causaron a sus contrarios.

SENTENCIA 23 ENERO 1948

Arrendamientos—recurso extraordinario—defectos: no citación del precepto legal que lo regula.

La falta, en un recurso extraordinario, de la cita del precepto legal vigente que lo regula, constituye un defecto esencial de forma suficiente para ser desestimado, sin entrar en el examen de su fondo.

· ANTECEDENTES.—Don Vicente García Alvarez, en 31 de agosto de 1945, como arrendatario durante más de veinticinco años de una finca sita en Leganés, interpone una demanda contra D. Amador González Borrajo, por retracto de esta finca.

Con fecha 23 de enero del 40, muerto el dueño de la finca, sus herederos expresaron al señor García Alvarez la conveniencia de hacer constar por escrito el arrendamiento que existía sin contrato formal entre la anterior propietaria y el señor García Alvarez.

Realizada la venta de la finca, el comprador no hizo saber al arrendatario la firma de la escritura de la compraventa; la que conocida por el señor García en virtud del requerimiento notarial a desalojarla de la otra parte, y desconocido el precio de venta de la misma y otras condiciones del contrato, se comprometió, no obstante, a consignarlo en forma legal tan pronto como fuera conocido.

Intentada en 7 de julio de 1947 la demanda de conciliación y no puestas de acuerdo las partes en cuanto a lo en ella solicitado, se presentó la correspondiente demanda, admitida por providencia de 1.º de septiembre de 1945.

El demandado, en su contestación, niega todos los hechos de la demanda, salvo el de la venta en 1.º de julio de 1941 de la quinta objeto de la litis.

Terminada la práctica de las pruebas, a las que se concedió un término de veinte días, por la variedad de puntos en que habían de solventarse, realizándose la de confesión del demandado, pericial reconocimiento judicial, testifical, confesión del demandante. En el curso del proceso, D. Vicente García consignó la cantidad de 12.000 pesetas, en que se valoró por los prácticos el terreno llevado por él en arrendamiento.

El Juez comarcal de Getafe, en funciones de Juez de Primera Instancia, en su fallo declara no haber lugar al retracto de la finca rústica, punto primero de la demanda interpuesta por la parte actora. Interpuesta contra la anterior resolución recurso de apelación, el fallo de la Audiencia confirma en 21 de febrero de 1946 la sentencia del Juez comarcal de Getafe. Preparada contra aquélla recurso de revisión, la representación de D. Vicente García la fundamenta en los siguientes

MOTIVOS.—Primero. Causa primera y segunda del artículo 52 de la Ley de Arrendamientos rústicos.

Segundo. Amparado en la causa tercera del artículo 52 de la Ley de Arrendamientos rústicos.

Tercero. Causa tercera del artículo 52 de la Ley de Arrendamientos rústicos y error en la apreciación de la prueba, vulnerando el artículo 16 de la Ley de Arrendamientos rústicos de 15 de marzo de 1935 y el párrafo segundo del artículo 1.618 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

CONSIDERANDO.—Que el error manifiesto en que se incurre al formalizar el presente recurso citando como precepto legal que ampara sus diferentes motivos el artículo 52 de la Ley de Arrendamientos rústicos, omitiendo, además, la expresión de la fecha de ese ordenamiento, siendo patente que dicho texto adjetivo de la Ley de 15 de marzo de 1935, a la que ha de suponerse se refiere, fué modificado en varios aspectos sustanciales por la de 25 de junio de 1940, en su disposición transitoria A) y concretamente en su norma séptima, en la que se señalan, numerándolas, las causas en las que inexcusablemente ha de fundamentarse el recurso de revisión, constituye un defecto esencial de forma de entidad suficiente en esta clase de recursos de carácter extraordinario, para que, carente dicho escrito de la cita del precepto legal vigente que lo regula y ampara, debe ser desestimado el deducido, por defectos sólo imputables a la parte que lo promueve, y sin entrar en el examen de su fondo.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 29 ENERO 1948

Arrendamientos—retracto—condiciones para ejercitarlo: derecho preferente del arrendatario del aprovechamiento principal.

El arrendatario del aprovechamiento principal está facultado para solicitar por sí solo el retracto de la finca.

ANTECEDENTES.—En 22 de enero de 1945, D. Inocente Bermúdez compró a D.^a Clementina Salgado una finca rústica denominada "Bosque de Alamparte" por precio de 30.500 pesetas. De esta finca, y desde 28 de abril de 1934, era arrendatario D. José Sanovez, de la que llevaba en arrendamiento una parcela. Enterado el demandante de la venta requirió al comprador, ejercitando la acción de retracto y consignando el precio de venta. Contestada la demanda y recibido el juicio a prueba, practicada la confesión del demandado y la pericial, para determinar si el arrendamiento constituye por su calidad el principal aprovechamiento del citado bosque, y reiteradas en el trámite de conclusiones por las partes sus posiciones, el Juez de Primera Instancia de Mondoñedo, con fecha 4 de

junio de 1945, dictó sentencia desestimando íntegramente la demanda declarada, por estimar que por tratarse de finca, parcelada entre dos arrendatarios, uno que cultiva labradío y otro que cultiva labradío y disfruta monte, no tiene el demandante por sí solo y sin la concurrencia del otro arrendatario acción para retraer en su exclusivo beneficio la totalidad de la finca objeto de la demanda.

APELACIÓN.—La sentencia de la Audiencia Territorial de La Coruña estima en parte la demanda interpuesta por el actor, declarando haber lugar al retracto de la parte de la finca que llevaba el arrendamiento.

MOTIVO.—Fundado en la causa tercera, norma séptima de la disposición transitoria de la Ley de 28 de junio de 1940, por interpretación errónea del artículo 16, párrafos primero y sexto de la Ley de 15 de marzo de 1935.

CONSIDERANDOS.—Primero. Que, sin lugar a duda, el párrafo penúltimo del artículo 16 de la Ley de 18 de marzo de 1935 distingue dos supuestos para resolverlos con la misma aspiración; son aquéllos: primero, finca material y jurídicamente una; arrendada parcelariamente a diversos arrendatarios para que cada cual explote y aproveche exclusivamente la producción íntegra de la suerte de que sea arrendatario el titular; segundo, finca, con igual carácter unitario, arrendada a diversos arrendatarios para que cada uno explote y beneficie íntegramente uno o varios —nunca todos— de los varios aprovechamientos de que aquélla sea susceptible, percibiendo la integridad de la producción del inmueble que corresponda a la índole del aprovechamiento arrendado. La aspiración de la ley, común para ambos supuestos, es la de armonizar los derechos de los arrendatarios conforme a la naturaleza de sus respectivos titulares arrendaticios, pero sin perjudicar al comprador, como indudablemente perjudicado resultaría si se le obligara a que la cosa comprada quedara en su poder reducida a una cuota inservible para el fin que se había propuesto al comprarla.

Segundo. Que, para el primer supuesto, ordena el comentado párrafo séptimo del artículo 16 la unidad de reclamación hecha conjuntamente por todos los arrendatarios; para el segundo, otorga la facultad de retraer al arrendatario del aprovechamiento principal. Dedúcese de ello que no es posible confundir bajo ningún concepto ni los hechos ni el derecho que los regula, porque el aprovechamiento *de todos* los productos de una parcela es hecho distinto e incompatible con el de alguno tan sólo de los aprovechamientos de *toda la heredad* y, por tanto, imposible que en derecho pueda aplicarse solución igual a hechos heterogéneos cuando tal heterogeneidad se tuvo en cuenta para regularla de modo distinto.

Tercero. Que en la indicada confusión inciden el razonamiento y fallo de él deducido que se contienen en la sentencia recurrida. Olvida ésta que habiendo estimado cierto que la finca objeto del retracto se halla arrendada en porciones determinadas a titulares distintos, no es posible —sin vulnerar rotunda y claramente el primer supuesto del párrafo séptimo del artículo 16 de la Ley de 1935— acceder a la pretensión re-

tractual de uno de los parcelarios sin que tal pretensión relativa a toda la finca sea conjunta con la de los demás coarrendatarios, también parcelarios, y nunca si la repetida pretensión tiene por objeto tan sólo la parcela arrendada por el demandante de retracto, y por último, como contrario al segundo de los supuestos del repetido precepto y norma legal, para él dictada, ha de rechazarse la tesis nacida del aludido confusionismo, según la cual cabe que un arrendatario de parcela sea preferido a otro parcelario, o quede exento de actuar conjuntamente con él en razón a mayor intensidad o volumen de "cultivo principal", confusión sin duda radicada en el concepto erróneo de lo que ha de entenderse por arrendatario parcelario y arrendatario de aprovechamientos limitados a lo que atrás se aludió.

FALLO.—Ha lugar.

SENTENCIA 30 ENERO 1948

Extinción del contrato de arrendamiento—muerte del usufructuario arrendador: extensión del derecho del arrendatario a continuar en la finca arrendada.

Unicamente subsiste durante el año agrícola en que tuvo lugar el fallecimiento del usufructuario, cualquiera que fuere el plazo de duración que se hubiere señalado en el contrato.

Procesal—costas.

No procede hacer declaración de costas cuando sólo tiene lugar el acto procesal de la personación de la parte recurrente en el recurso.

ANTECEDENTES.—El 22 de abril de 1939, doña Ana Planas, usufructuaria de unas fincas, las cedió en arrendamiento a D. José Rueix, por un plazo de dos años a partir del 1.º de febrero de 1939, prorrogables año a año si no hubiere aviso en contrario con uno de antelación. El 21 de febrero de 1944, y en vigor el contrato, falleció la arrendataria, y el hasta entonces nudo propietario vendió las fincas el 7 de junio de 1946 a D.ª Rosa y D. Pedro Pineda, por mitad y proindiviso, libres de cargas, pues el vendedor no había celebrado pacto alguno para dar vigor al extinguido contrato de arrendamiento, ni aceptó cantidad alguna del arrendatario. El 15 de junio del mismo año comunicaron los compradores a D. José Rueix su voluntad de que dejara libre la finca al final del año agrícola, a lo que no accedió, contestando que deseaba ejercitar el derecho de retracto que le otorgaba la Ley, con protesta de los gastos que se le ocasionaron al no habersele permitido ejercitar el tanteo. El 30 de noviembre del mismo año, los compradores formularon demanda contra D. José Rueix, solicitando el desahucio, por considerar que su derecho de arrendamiento se había extinguido al fallecer D.ª Ana Planas. El demandado se opuso, alegando que, en virtud de lo preceptuado en la Ley, el contrato se encontraba en vigor. Con fecha de 3 de febrero de 1947 se dictó sentencia por el Juzgado de primera instancia de Sabadell, declarando haber lugar al desahucio; apelada por el demandado, fué confirmada por

la Audiencia Territorial de Barcelona en sentencia de 21 de octubre de dicho año. Se interpuso por el demandado recurso de revisión, fundado en el siguiente

MOTIVO.—Infracción por inaplicación de los artículos 2.º de la Ley de 28 de junio de 1940, 9.º de la Ley de 23 de julio de 1942, y aplicación indebida del artículo 9.ª de la Ley de 15 de marzo de 1935, al considerar la sentencia recurrida como extinguido el contrato de arrendamiento, a pesar de la tácita aceptación del nudo propietario y de los plazos legales de prórroga.

CONSIDERANDOS.—Primero. Que reconocido por el demandado que el contrato inicial que le otorgó la posesión arrendaticia de la finca objeto del pleito fué otorgado por D.ª Ana Planas, como arrendadora y en concepto de usufructuaria de la finca objeto del arriendo, es manifiesto que tal contrato quedó resuelto al fallecimiento de la misma por ordenarlo así el párrafo segundo del artículo noveno de la Ley de 15 de marzo de 1935 y no realizado por el propietario acto ninguno que indique su voluntad de pactar un nuevo contrato o prórroga del otorgado por la usufructuaria; antes al contrario, expresada su voluntad de darle por terminado, negándose hasta a admitir la renta convenida en el contrato, se tiene base legal la pretensión del recurrente de continuar en la posesión de la finca arrendada bajo el pretexto de que su abusiva posesión durante el largo espacio de tiempo transcurrido desde el fallecimiento de la usufructuaria y arrendadora ha creado un nuevo contrato a su favor que le da derecho a continuar en la posesión arrendaticia de la finca por el plazo de duración mínima que la Ley señala a estos contratos.

Segundo. Que el derecho del arrendatario a continuar en la posesión de la finca arrendada cuando el arriendo se pactó por quien solamente tenía el usufructo de la finca únicamente subsiste durante el año agrícola en que tuvo lugar el fallecimiento del usufructuario, cualquiera que fuese el plazo de duración que se hubiese señalado en el contrato, porque, como terminantemente dispone el artículo noveno de la Ley de 1935, citada, tal contrato quedó resuelto al terminarse el usufructo, y si, como se dice en el considerando precedente, no existe ningún motivo para estimar que el nudo propietario haya celebrado un nuevo contrato ni haya prorrogado el anterior, es a todas luces injustificada la pretensión del demandado de dar vida a un contrato que no existe ni de concederle un mínimo de duración, que la Ley sólo otorga a los que tienen existencia legal, careciendo, por tanto, de toda razón la alegación en que se apoya el recurso de infracción por injusticia notoria en la sentencia recurrida de los preceptos que en el mismo se enumeran, lo que obliga forzosamente a rechazarlo.

Tercero. Que la personación de la parte recurrente solamente en el recurso hace innecesaria declaración sobre las costas del mismo.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 10 FEBRERO 1948

Arrendamiento—renta: fijación en trigo.

Es nula la cláusula contractual arrendaticia posterior a la Ley de 1942, que estipula la renta en dinero, y hace inválido el pacto en que conste.

ANTECEDENTES.—El 24 de septiembre de 1942 adquirió D.^a Asunción Martín una finca conocida por “El Labrado de Zúñiga”, reservándose el anterior propietario el usufructo vitalicio de la finca.

Con fecha 24 de abril de 1944 el usufructuario, D. José Crespo, arrienda a D. Martín Campos, D. José Mariscal y D. Zoilo Mariscal la mayor parte de la finca reseñada por seis años, que empezaron a contarse del 30 de septiembre de 1934.

Con fecha 29 de septiembre de 1945 gestionaron los arrendatarios, de la nueva propietaria de la finca, por muerte del anterior usufructuario, un nuevo contrato, que conservó las mismas cláusulas, salvo la de fijar en metálico el precio de arrendamiento por valor de 40.000 pesetas. Ante el Juzgado de Primera Instancia de Trujillo, D. Eladio Rodríguez, como representante legal de su esposa, formuló demanda en la que solicita la nulidad del contrato de arrendamiento suscrito en aquella fecha entre su esposa y los arrendatarios actuales de la finca. Contestada la demanda y verificada la prueba documental, el órgano judicial dicta en 20 de marzo de 1947 sentencia en la que declara nula la estipulación de modificación de precio en el contrato suscrito en 23 de septiembre de 1945, y subsistentes las relaciones contractuales que niegan a las partes con anterioridad al acto nulo. Interpuesta apelación, la Audiencia revoca la sentencia apelada y declara nulo el contrato de 29 de septiembre del 45 con todas sus consecuencias legales. Los arrendatarios interponen recurso de revisión, fundado en los siguientes

MOTIVOS.—Primero. Causa tercera y cuarta de la norma séptima, apartado A) de la disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940 e infracción de los artículos 2.º de la Ley de 23 de julio de 1942 y 1.261 del Código civil.

Segundo. Causa tercera, norma séptima, apartado A) de la tercera disposición transitoria de la Ley de 28 de junio de 1940, por infracción del artículo 9.º de la Ley de 15 de marzo de 1935 y los artículos 1.º y 3.º de la Ley de 23 de julio de 1942.

CONSIDERANDOS.—Primero. Que luego de las dos sentencias posteriores a la de 28 de mayo de 1945, que recalcan la tesis por ésta iniciada, de la nulidad plena de la cláusula contractual arrendaticia posterior a la Ley de 1942 que estipulare la renta dineraria, contrariando la necesidad impuesta por esta Ley de que fuere en trigo, ya ha de pasar por doctrina legal efectiva y consecuentemente de guardar la expresada conclusión. En su virtud y cuando en la litis actual se ha decidido tal invalidez del pacto que fija en numerario la merced del arrendamiento de que se trata, no se incidió en la interpretación errónea de esa doctrina legal ni del precepto que aplica y queda invirtual esta faceta del recurso.

Segundo. Que aun de aceptar el criterio recurrente sobre la continuidad del primer contrato, pese a la defunción del arrendador usufructuario y porque no opere *ipso-facto* por ésta su resolución, no se obtendría efecto de persistencia real o eficiente del mismo, al encontrarlo cual:

queda después de su modificación en la especie y cuantía de la renta y de la nulidad de ésta, falta de tan esencial convención en punto indeclinable; pues la concorde voluntad de los interesados al señalar distinto tipo y modalidad rentística, mató la antigua, que no es ni puede ser recidiva por la invalidez ahora declarada, ya que el cambio de la personalidad arrendadora y la expresa voluntad contraria de la nueva impiden suponer un asentimiento que la actualizare. Y, por tanto, dicha falta insuplible, pues no hay datos para establecerla, que unos, los primeros, no sirven por arrumbados, y otros, los nuevos, no pueden tener ningún efecto, arrastra todo el artificio recurrente en este aspecto.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 13 FEBRERO 1948

Valoración de prueba: apreciación conjunta

El juzgador está obligado a ponderar conjuntamente la prueba, pues en tal conjunción ha de hallar contraste entre los distintos elementos singulares informativos recogidos en el litigio para formar estado de conciencia que le permita admitir o rechazar los hechos base de las resoluciones jurídicas pretendidas por los litigantes.

Arrendamientos—revisión—motivos: alcance de la norma séptima, disposición transitoria tercera.

Los preceptos meramente formales, como lo son los artículos 504 y 506 de la Ley de Enjuiciamiento civil, no tienen cabida en la norma séptima de la disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940.

La causa tercera predicha no permite bajo su epigrafe que se impugne la verdad de las conclusiones de hecho que la Sala de instancia declaró ciertas.

Casación—cuestiones de hecho: novación de contrato.

La cuestión referente a si el contrato fué novado es de puro hecho y se halla sometida a la apreciación del Tribunal sentenciador.

Aparcería—novación del contrato: ausencia de “animus novandi”.

En un contrato de aparcería en el cual los interesados, partiendo de la subsistencia del mismo, convienen una ligera modificación de la cuota a pagar en metálico o en especie, falta el “animus novandi”, falta la declaración “terminante” de extinción del primitivo contrato para que el nuevo lo substituya y no existe incompatibilidad de prestaciones ni los requisitos novatorios del artículo 1.204 del Código civil.

Aparcería: alcance de la opción del artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940

El derecho concedido al aparcerero cultivador por el artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940, de transformar la aparcería en arrendamiento, no puede dejar sin efecto aquel que otorgan al propietario el segundo de dicha Ley y el sexto y los dos primeros adicionales de la del 42 para recuperar la libre disposición de la cosa al transcurrir el tiempo en que son las prórogas "ex lege" facultativas del arrendatario.

ANTECEDENTES.—La demanda inicial de los autos solicitaba la declaración del vencimiento de un contrato de aparcería con el desalojo consiguiente del demandado. Alegaba éste en su contestación la *exceptio sine actione agis*, pretendía su absolución y reconvenía por su parte al actor pidiendo que se le reconociera el derecho de opción del artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940, transmitiéndole, en régimen de arrendamiento, las tierras sujetas a la aparcería y haciéndole reserva expresa para ejercitar todas las acciones que le correspondan en caso de incumplimiento por el actor.

Formulada la oposición a la demanda reconvenional y celebrada la comparecencia, el Juez estimó la demanda, lo que fué ratificado por apelación.

MOTIVOS DEL RECURSO.—(Al amparo de la causa tercera, norma séptima, disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940.)

Primero. Infracción de los artículos 504 y 506 de la Ley de Enjuiciamiento civil y doctrina legal de sentencias de 30 de abril de 1909, 15 de febrero de 1917, 17 de agosto de 1927 y 4 de abril de 1942.

Estimada en el fallo la acción del actor, basada en documentos no presentados al tiempo de deducir la demanda, se ha infringido la Ley y doctrina citadas.

Segundo. Infracción de los artículos 1.203 y 1.204 del Código civil y 49 y 44 de la Ley de Arrendamientos de 15 de marzo de 1931.

El fallo declara el vencimiento del contrato desconociendo la novación operada en el mismo al variar, según consta probado, el precio, y prescindiendo del período de cuatro años de rotación de cultivo en aparcería que rige en Cataluña.

Tercero. Infracción de doctrina legal sentada en sentencias de 26 de junio de 1899, 8 de noviembre de 1911, 25 de junio de 1920, 29 de septiembre y 5 de diciembre de 1935, 25 de febrero de 1926, 14 de enero de 1930 y 30 de abril de 1928, según las cuales "para que la costumbre pueda ser aplicada en juicio, a falta de ley escrita, es indispensable que sea debidamente justificada su existencia y alcance".

La sentencia recurrida se basa en una costumbre (rotación de cultivo "año a año") que sólo se da para fincas de pequeña cabida y cuya existencia, por demás, no ha sido demostrada en autos.

Cuarto. Infracción del artículo 6.º del Código civil.

En ausencia de ley exactamente aplicable al caso, el juzgador debió aplicar la costumbre local de la rotación de cuatro años, pues la distinción de cabida no consta en autos.

Quinto. Infracción del artículo 7.º de la Ley de Arrendamientos de 28 de junio de 1940.

El fallo dispone el vencimiento del contrato de aparcería, desestimando el derecho de opción, correspondiente al demandado y pretendido en vía reconvenional, de continuar como arrendatario en una porción de tierra proporcional a la participación en la aparcería.

Sexto. La injusticia notoria que juntamente con la infracción de pre-

cepto legal exige la norma se produce al desestimar la reconvencción del demandado, privándole de su derecho de opción, y al acceder a la demanda disponiendo el vencimiento de un contrato que, según las disposiciones legales, debiera estimarse vigente.

CONSIDERANDOS.—Primero. Que la Sala de instancia, en juicio que no versa sobre declaración de dominio, estimó comprobado que la acción de aparcería pertenece al actor en calidad de propietario de la cosa, deduciendo esta condición del contenido de *toda* la prueba, modo de juicio que está obligada a ponderar conjuntamente, pues en tal conjunción ha de hallar contraste entre los distintos elementos singulares informativos recogidos en el litigio para formar estado de conciencia que le permita admitir o rechazar los hechos base de las resoluciones jurídicas pretendidas por los litigantes; ocurre, además, en el caso aludido en el primer motivo del recurso, que el demandado nunca alegó propiedad del inmueble al actor con el que quiere que la aparcería se convierta en arrendamiento, y así lo pide en vía reconvenccional; tampoco niega la verdad de su título adquisitivo, como que él dice al contestar la demanda: “¿No es más cierto que la copia *auténtica* de la calendada escritura (alude a aquella que el actor presentó por copia simple) obra unida a cierto expediente en tramitación en el Ministerio de Agricultura...?” Revela toda la argumentación en que el primer motivo de revisión se apoya, que, al formularlo, se quiso encontrar en el modo de actuar preceptos *formales*, ocasión para discutir hechos que la Sala declaró probados; mas esa aspiración no puede tener éxito porque tal motivo se articuló para sostener que la causa de revisión era la tercera de la Ley de 28 de junio de 1940, y en ella no tenía cabida, porque los artículos 504 y 506 de la Ley de Enjuiciamiento civil y doctrina a ellos relativa son puramente formales. Por otra parte, tal impugnación de apreciación de prueba, aun en el supuesto de que se hubiere argumentado fundando la razón de revisión en la causa cuarta, tampoco pudiera prosperar, porque ni documentos ni peritos enseñan nada contrario a la calidad de propietario que la Sala admite como hecho cierto concurrente en el demandante.

Segundo. Que en el segundo motivo vuelve su autor a olvidar que la causa tercera atrás aludida no permite bajo su epígrafe que se impugne la verdad de las conclusiones de hecho que la Sala de instancia declaró ciertas. “La cuestión referente a si el contrato fué novado, es de puro hecho, y se halla sometido a la apreciación del Tribunal sentenciador” —dijo este Tribunal Supremo en su sentencia de 12 de febrero de 1908—. Si, pues, la Sala que falló la instancia negó por el resultado de la prueba que en el caso de autos hubiera ocurrido la novación pretendida por la parte demandada, ínterin los hechos en que tal declaración se fundó no se impugnen y se justifiquen en el modo y por los medios dispuestos en la causa cuarta de la norma séptima antes citados, es inútil toda discusión que tienda al fin propuesto en el segundo de los motivos por los que pide revisión. Por otra parte, y sí sin abandonar la declaración de prueba, tomándola como base, se pretende que en derecho se declare que los hechos probados son suficientes (contra el criterio de la Sala de instancia)

para causar novación, esta Sala no acepta tal propuesta, porque en un contrato de aparcería en el cual los interesados, partiendo de la subsistencia del mismo, convienen en ligera modificación de la cuota a pagar en metálico o en especie por el aparcerero cultivador, falta el *animus novandi*, falta la declaración *terminante* de extinción del primitivo contrato para que el nuevo le sustituya y no existe incompatibilidad de prestaciones, esto es, hállese ausente del caso la totalidad de los requisitos novatorios exigidos por el artículo 1.204 del Código civil y reiteradamente reclamados por la jurisprudencia.

Tercero. Que consecuente con su inaceptable criterio, en los motivos tercero y cuarto, olvidando de nuevo la causa cuarta de revisión, razona el recurrente tomando como fundamento hechos contrarios a los que la Sala estimó probados, mas como ni documental ni pericialmente ha demostrado (ni aun seguido la vía que a tal demostración pudiera conducir) que el Tribunal de instancia haya sufrido error cuando estimó probadas las costumbres del lugar y las modalidades de la misma en lo que al caso en cuestión atañe, dichos motivos tampoco pueden ser estimados.

Cuarto. Que el derecho que al aparcerero cultivador concede el artículo séptimo de la Ley de 28 de junio de 1940, de transformar el contrato de aparcería en el de arrendamiento, no puede dejar sin efecto aquel otro que al propietario del fundo otorgan los artículos segundo de dicha Ley y el sexto y dos primeros adicionales de la del 42, cual es el de que una vez ocurrido el límite máximo de tiempo durante el cual el arrendatario está facultado para imponer prórroga arrendaticia, pueda aquél recuperar la libre disposición de la cosa arrendada. Abonan este criterio las siguientes observaciones: Primera. Los textos legales citados nada disponen contrario a esta solución. Segunda. Si el interés público-social conviene que durante largo plazo, pero con límite cierto, el arrendatario goce de la producción del fundo, también al mismo interés importa, con manifiesta utilidad, que el dueño no se vea privado más allá del plazo legal de una de las facultades más destacadas del derecho de propiedad, cual es la del libre uso del predio, porque así lo exige la naturaleza de tal derecho, una vez cumplido en él el deber de cooperación en fines sociales legítimamente impuestos o válidamente pactados. Tercero. Si ante idéntica razón de ley la lógica impone soluciones iguales para casos análogos, tal regla de hermenéutica ha de aplicarse como rectora del régimen de aparcería, a falta de disposiciones prohibitivas, cuando hayan de solucionarse supuestos comunes de las instituciones arrendamiento-aparcería. Cuarto. Si la Ley de 1935, en su artículo 49, autorizaba al propietario para dar fin a la aparcería al concluir el tiempo pactado o el ciclo por aquélla señalado *sin prórroga obligatoria* para ningún caso, ciertamente que nada autoriza para *interpretar extensivamente* que el legislador quiso en el artículo séptimo de la Ley de 1942 estatuir, *sin mandarlo de modo expreso*, cuál corresponde a la imposición de cualquier gravamen, un cambio tan radical, que no sólo privara al dueño de recuperar la tenencia de su finca en el tiempo previsto por los contratantes o prescrito en el artículo 49, sino que le prohibía ejercitar dere-

chos que le correspondían a quien la viniera cultivando a título de arrendatario por tiempo superior al señalado en los artículos segundo de la Ley de 1940 y sexto y adicionales primera y segunda de la del año 1942. Tal exégesis no puede estimarse conforme al propósito de la Ley.

Quinto. Que en el caso de autos, el aparcerero, que en vía reconvenicional es demandante, no sólo deja subsistente la afirmación del actor, según la cual aquél "lleva cultivando la finca por tiempo muy superior a quince años" (folio 34), sino que en trance de prueba, se aportó a los autos certificación (folio 66 v), en la que consta que el señor Rifá, cuando en juicio de desahucio de la misma heredad instado por el señor Fontemberta contestó las pretensiones de éste, alegó como hecho primero que "desde tiempo inmemorial sus familiares antepasados vienen ocupando la casa "El Maciá", cultivando las tierras anexas a la misma en calidad de colono, cuya finca la han explotado siempre hasta el presente régimen de arrendamiento mediante un contrato verbal..." Esto es, que concurren en el caso en litigio las circunstancias mencionadas en las precedentes consideraciones que impiden al aparcerero (con tal calidad reconvinó el señor Rifá) gozar de mayores beneficios que los concedidos a los arrendatarios aun a los singularmente protegidos, para el caso de pretender, contra la voluntad del propietario, prórrogas cuya suma exceda del tiempo legal de tenencia arrendaticia obligatoria.

Sexto. Que el sexto motivo de revisión, limitado a calificar de notoriamente injusto el fallo recurrido porque no se acomoda a las pretensiones del recurrente, ha de desestimarse por las mismas razones que quedan expuestas para decidir que la Sala sentenciadora pronunció aquél conforme a derecho.

Séptimo. Que no se aprecian motivos suficientes para hacer especial condena de costas en este recurso.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 27 FEBRERO 1948

Civil—mandato: facultades del mandato.

Son inexistentes los actos ejecutados por el mandatario sin facultades para realizarlos o desnaturalizándolos; tal inexistencia afecta a quienes contrataron con el apoderado; no infringe la ley del contrato la sentencia que declara la nulidad del celebrado por quien para ello no tenía autorización; los contratos generadores de derechos reales son actos de riguroso dominio, y para llevarlos a cabo por medio de mandatario ha de estar éste autorizado por un mandato expreso, según ordena el artículo 1.713 del C. c.; el mandatario cuando extralimite el apoderamiento carece de representación del mandante.

Nulidad—ejercicio de acción y excepción: declaración previa de nulidad.

El deber rituario de pedir previamente la nulidad de algún acto, documento u obligación, en cuya nulidad se funde la pretensión litigiosa, si

obliga al actor, a menos que la nulidad sea consecuencia indeclinable de estimarse la pretensión deducida, no obliga al demandado, que cumple excepcionando la nulidad del documento y sus consecuencias.

Arrendamientos—revisión: ámbito del recurso.

Lo dispuesto en la causa 4.^a, regla 7.^a, disp. trans. 3.^a, de la Ley de 28-6-940 impide la rectificación de la apreciación de la prueba, fundándola en desacertado criterio, si documentos o peritos no prestan suficiente base para razonar que la crítica del recurrente se impone con notoria justicia a la notoriamente injusta del Tribunal sentenciador.

ANTECEDENTES.—Fundamentalmente la cuestión debatida se centra sobre la procedencia de un retracto arrendaticio. Tal era el objeto de la demanda inicial. Días después, mediante escrito de ampliación, se acumulaba eventualmente a la súplica de la demanda esta otra pretensión: “que se declare previamente la ineficacia en derecho y consiguiente nulidad o rescisión de la rectificación material del primitivo contrato de compraventa y subsiguiente donación, dejando subsistente la venta misma, e igualmente ineficaz y rescindida la cesión de bienes... decretando la cancelación de inscripciones... y dando lugar al retracto”.

La causa de la adición era, según el mismo escrito ampliador, el llegar a conocimiento de la parte los siguientes hechos, de influencia decisiva en la litis. Pero antes de describirlos es menester un poco de historia.

En 7 de abril solicitaron los actores, del Notario otorgante, copia simple de la escritura de venta, que les fué denegada por ser el protocolo reservado. Y el 11 de abril comparecen ante el mismo Notario los demandados manifestando que en la escritura de venta habían incurrido en el error material de considerar vendidas fincas que en realidad habían sido objeto de donación, por lo que los interesados consentían y solicitaban la cancelación de la inscripción de venta y la substitución por otra de donación. Lo que se hizo el día 13 del mismo mes. Y el 14 de mayo se constituye por el adquirente una fundación benéfica a la que son cedidos todos los bienes, lo que también fué inscrito.

La principal alegación justificativa de sus pretensiones—aparte de la motivación propia del retracto—era para los actores que la calificación jurídica de una relación no depende de la voluntad de las partes, sino de su propia naturaleza. Por tanto, el carácter de gratuidad, esencial a la donación, excluye el precio, que el adquirente confiesa recibido antes. Por otra parte, la fundación creada el 14 de mayo es un intento de fabricar a toda prisa un tercero hipotecario, que no puede prosperar por el conocimiento pleno y eficaz que tenían los contratantes del retracto intentado, pues anteriormente se había celebrado el acto de conciliación y practicado el emplazamiento.

La oposición a la demanda se contrajo a estos motivos: 1.º Falta de acción por inexistencia de contrato de compraventa. El compareciente al otorgamiento de la escritura de venta carecía de facultades para obligar a título oneroso a la Institución que representaba. 2.º Aun admitida la validez de la escritura, los actos anteriores, coetáneos y posteriores muestran que la intención de las partes era efectuar una donación. 3.º Inexistencia de los contratos de arrendamiento en que se funda la demanda. Ni el adquirente fué prevenido de ésto, ni lo han probado los demandantes, por lo cual, habiendo adquirido libre de cargas, según el Registro, no puede ser perjudicado por un contrato verbal. 4.º Prescripción. La demanda ha sido presentada fuera de plazo, pues el contrato fué conocido antes de la inscripción por los demandantes, que realizaron gestiones para la adqui-

sición de las fincas poco después del otorgamiento de la escritura. 5.º, 6.º y 7.º) Defecto legal en la proposición de la demanda. Por tales razones se suplicaba la absolución. Además, contestando al escrito de ampliación, se añadía especialmente que el procedimiento especial asignado al juicio de retracto es, por su sumariedad, inadecuado para obtener resoluciones propias del juicio declarativo correspondiente, como la nulidad que se persigue con el escrito de ampliación.

El Juez de instancia admitió en parte la demanda, excluyendo de la viabilidad del retracto los montes o fincas forestales. La sentencia fué objeto de doble apelación, una promovida por el demandado y otra por una parte de los actores en cuanto a las cosas excluidas del retracto. La Audiencia dictó pronunciamiento absolutorio revocando la decisión del inferior.

MOTIVOS DEL RECURSO.—Por presentar el recurso la nota irregular de no puntualizar separadamente sus varios aspectos, el primer considerando concreta así los motivos de revisión alegados por el recurrente: 1.º) Infracción por la sentencia recurrida del principio tuitivo de los intereses de los arrendatarios de fincas rústicas contenidos en la legislación arrendaticia y en este caso con referencia al artículo 16, en relación con los 1.º y 2.º de la Ley de 15-3-1935. 2.º) El apoderamiento en virtud del cual quien en el contrato de 21 de enero de 1943 figura como comprador obra en condiciones de obligar a la entidad representada, basta para que el acto adquisitivo de dominio realizado por el mandatario engendre un vínculo jurídico eficaz. 3.º) El contrato expresa una relación de compraventa, ni anulable ni rescindible, y no una donación. 4.º) En todo caso, en la escritura de 11 de abril se convino una donación remuneratoria, y en cuanto lo es, por lo que de onerosa tiene, causa posibilidad de retracto, por lo que, denegándolo, la Sala infringe el citado artículo 16. 5.º) La sentencia recurrida, al estimar la relación entre las escrituras de 21 de enero y 11 de abril, falta a la regla de presunción lógica del artículo 1.253 del C. c. (Los demás extremos del recurso—declara el mismo considerando—no tienen acceso al tema de revisión.)

CONSIDERANDOS.

Segundo. Que es cierto, como el recurrente arguye en el primer término de su propuesta de revisión como argumento en favor de su tesis, que el artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935 quiso facilitar al arrendatario el modo de adquirir la propiedad de la finca que trabaja, y cierto también que la jurisprudencia de esta Sala, secundando en su esfera de acción tal propósito, veló porque “no prosperaran habilidades de quienes se propusieran obstaculizar aquella aspiración”. Evidente que la Ley y jurisprudencia se inspiraron en la idea del interés público-social que preside el citado artículo, que tal amparo nunca puede traspasar los límites de justicia distributiva, y éstos se rebasarían cuando se olvidara, en beneficio de tal *curatela*, la máxima consignada ya en clásicas y pretéritas Compilaciones legislativas—aun en las de derecho eminentemente formalista—y enraizada siempre en la historia del derecho, porque es eterno el principio de justicia que la fecunda, según la cual “Cuando a la Regla se la toma como *causa*, si se vicia en algo, *deja de hacer su oficio*”. A este propósito tampoco es lícito olvidar que la pretendida “tuitión” nunca puede invocarse legítimamente, cuando visto en cada caso el engranaje de los hechos ciertos y probados lo *justo*, según derecho razonablemente entendido, obligue a impedir enriquecimientos torticeros, porque así se

cumple la misión de hacer imposible que la idea "summum jus" degenera contra la aspiración de la Ley en "summa injuria". El fallo de la Sala de instancia, contrastado con el razonamiento que lo autoriza, concierne con tal principio de justicia, y por ello no infringe los preceptos legales ni la jurisprudencia citados en el primer aspecto del recurso.

Tercero. Que como segundo punto de los acumulados con relativa heterogeneidad en el único articulado motivo de revisión, figura la impugnación de las razones que llevaron a la Sala de instancia a estimar insuficiente el apoderamiento en virtud del cual el R. P. Piña tomó la calidad de comprador en la escritura de 21 de enero de 1943. La disección de este tema presupone el análisis de otro tan trascendental en el caso de este recurso como es el de la crítica de lo que el mandante—Orden Hospitalaria de San Juan de Dios—entendió lo que con ella quería contratar doña Concepción de Cerragería, la actuación de dicha institución religiosa con relación directa a tal fin, y el modo como fué—por lo menos formalmente—cumplido, sin que quepa olvidar que el dictamen sobre este aspecto del recurso forma sustancial base para decidirlo, teniendo en cuenta que el área de la demarcación de tal recurso la delimitan, de un lado, la sentencia de instancia concretada al punto de capacidad del apoderado, y de otro, el contenido de las pretensiones de revisión sometidas a la consideración de esta Sala, de las cuales, las que no tienen por fundamento la eficacia del discutido apoderamiento, quedan subordinadas a la decisión que sobre éste recaiga, para tratarlas, si llegare el caso en que el único tema jurídico de la sentencia recurrida "hubiere de rectificarse como contrario a derecho por inspirarle criterio notoriamente injusto como infractor de precepto legal, o radicado en documentos e informes periciales patentemente opuestos a él".

Cuarto. En orden al juicio que *la Congregación demandada formó* respecto al propósito contractual de la persona que formalmente se llama *vendedora* en la escritura de 21 de enero de 1943 y *donante* de la cosa común de ambos instrumentos en la de 11 de abril del mismo año: Primero. Que de ella se dijo en la revista *Caridad*, publicada en diciembre de 1942 por la Orden de San Juan de Dios, que "... en Respaldiza, cabeza de partido del Valle de Ayala, a cinco kilómetros de Amurrio y 29 de Bilbao, por ferrocarril, se establecerá esta fundación (se refiere al Instituto Asilo de San José y San Buenaventura para niños lisiados pobres), *debido a los nobles sentimientos de una distinguida y aristocrática dama de rancio linaje que, ocultando su nombre conforme a los dictados puros del Evangelio, desea perpetuar en este Instituto el apellido preclaro de sus antepasados, mediante el ejercicio de la caridad en favor de los niños pobres y enfermos... De momento será capaz para 15 ó 20 niños, plazas que podrán ser ampliadas según las necesidades y posibilidades de la Fundación, que, por cierto, se entregó a la Orden sin regateos ni restricción de ningún género, sino con la generosidad y gentileza propia de esas almas hidalgas y magnánimas que han aprendido y cultivado en regazo materno aquellas virtudes de que las dieron ejemplo sus ilustres progenitores*". Segundo. Que de la misma señora, en escrito publicado en

Caridad, revista editada por la Orden de San Juan de Dios, en su número 26 correspondiente a febrero de 1943, se dijo: "Instituto Asilo San José y San Buenaventura para niños lisiados pobres (Casa Cerragería). En Respaldiza-Valle de Ayala (Alava). Como noticia de avance, tenemos el gusto de consignar estas breves líneas para anunciar a los amables lectores de *Caridad*, que el día 21 del pasado enero se firmó la escritura de esta fundación por la donante, Excma. Sra. D.^a Concepción de Cerragería Cavanillas, Condesa de Cerragería, y el muy Reverendo Provincial de la Provincia de Castilla, Fray Claudio Ipiña, por medio de cuyo instrumento notarial se hacía cesión de todos los bienes pertenecientes a este noble título de rancio linaje, al objeto de establecer en la finca del palacio condal o casa solariega una institución en favor de la niñez pobre y desvalida, cuya entrega ha sido incondicional y sin la menor restricción, generosidad muy en consonancia con las altas virtudes de fe y caridad practicadas en beneficio de los pobres, características que siempre fueron el distintivo de esta hidalga y aristocrática familia... En breve comenzarán las obras del Instituto Asilo propiamente dicho, a las que se dará un ritmo acelerado..." Tercero. A dicha señora ensalza la Orden de San Juan de Dios en *Caridad* como donante, por medio de la escritura de 21 de enero de 1943, de los bienes con los cuales se dota la futura e inmediata fundación benéfica; se elogió su liberalidad, aplaudiéndola, como plena y sin restricciones, sin que nunca se aluda al hecho *compraventa*, hecho que bastaría para que con ella compartiera méritos en la formación del Instituto quien cooperara con el valor del precio, cooperación que, ensombreciendo el concepto *donante*, le trocaría en el menos caritativo de *vendedora*. Cuarto. La fundación lleva al lado de denominaciones genéricas las específicas de *Casa Cerragería*, hecho comprobante en todo tipo de fundaciones, de quien las dió vida. Quinto. Doña Concepción de Cerragería, que para la Orden de San Juan de Dios, en *Caridad*, era la "aristocrática dama de rancio linaje que oculta su nombre (alude al personal sustituyéndolo por el de sus antepasados), conforme a los dictados puros del Evangelio, para realizar la caridad", otorgó la escritura de 21 de 1943, no sólo callando su obra y el fin de la misma, sino que encubre su caridad de *fundadora* para tomar el de *vendedora*, mas cuando se percató de que el cambio de tales calificados ponía en peligro todas sus aspiraciones y las de la Orden que había de consumarlas, reacciona para declarar públicamente cuáles eran aquéllas y tratando de restablecer la verdad en el calificado por medio de la escritura de 11 de abril del mismo año. Sexto. Con fecha 30 de diciembre de 1942, el Definitorio General en Roma de la Orden de San Juan de Dios, accediendo a lo solicitado por el Provincialato de Alava en instancia de 19 de diciembre, aprueba la formación de la fundación benéfica titulada Instituto Asilo de San José y Buenaventura (Casa Cerragería), en Respaldiza (Alava), para niños pobres. Hecho que, atendidas sus fechas, indudablemente son reveladoras de cuál ha sido, antes, en el momento y después de las escrituras de 21 de enero y 11 de abril de 1943, el espíritu informador de la actuación de las personas entre quienes los sucesos han ocurrido.

Quinto. Que las observaciones anotadas en la precedente consideración persuaden de que la Orden Hospitalaria de San Juan de Dios en todo momento tuvo como cierto, y en virtud de tal creencia se decidió a actuar; que D.^a Concepción Cerragería *daba* y no *vendía* la cosa objeto de la escritura de 21 de enero de 1943. Por tanto, la persona que, en calidad de mandatario, tomó en ella, en virtud de apoderamiento, la posición de comprador, no reflejó, al hacerlo, la voluntad de la Orden religiosa demandada. En la operación hay, consiguientemente, oposición entre la voluntad del mandante y el acto realizado por el mandatario inautorizado legítimamente antes y desautorizado después de conocido el contenido de la escritura de 21 de enero por la Orden para consumarla tal como lo verificó (artículo 1.259 del Código civil), en calidad de comprador, cualquiera que haya sido el propósito personal que en su ánimo estuvo para realizar tal mutación.

Sexto. I. Que el art. 1.714 del Código civil es el verdadero núcleo de las "facultades del mandatario"; de tal precepto subsiguense, conforme a reiterada jurisprudencia, que *inexisten* los actos ejecutados por el mandatario sin facultades para realizarlos o desnaturalizarlos; que tal inexistencia afecta a quienes contrataron con el apoderado; que no infringe la ley del contrato la sentencia que declara la nulidad del celebrado por quien para ello no tenía autorización; que los contratos generadores de derechos reales son actos de riguroso dominio, y para llevarlos a cabo por medio de mandatario ha de estar éste autorizado por un mandato expreso, según ordena el artículo 1.713 del Código civil; que el mandatario, cuando extralimite el apoderamiento, *carece de representación del mandante*". II. Concordante con la doctrina de nuestro Código civil lo es tradicionalmente la disciplina eclesiástica cuando regula los actos contractuales que se celebren en nombre y representación de la Iglesia y sus Ordenes religiosas; baste recordar que ya las Decretales dijeron en el Capítulo VIII del Título *De Regulis*, XLI del libro V: *Qui facit alitar quam debet, non dicitur*: "Quien hace una cosa de manera distinta de como debe hacerla, se entiende que *no la hace*" (inexistencia); y evolucionando en precisión esta doctrina, informa los textos, gravemente punitivos, contenidos en la Constitución *Ambitiosae-Cupiditati* de Paulo II; sección 22, Capítulo IX del Concilio de Trento; Constitución *Apostolicae Sedis* de Pío IX, y actualmente en el canon 2.347 del Código de Derecho Canónico, todo lo cual conduce a interpretar restrictivamente cualquier acto que implique el hecho de *disponer*, y con más razón cuando el acto dispositivo es delegado en mandatario con delegación imperfecta, deficiente o para acto distinto. III. El apoderamiento en virtud del cual actuó el R. P. Ipiña en la escritura de 21 de enero de 1943—que no es especial para el caso y anterior en años a 1933, cuando no podía preverse el acto notarial de 1943—contiene una nota que condiciona absolutamente cuantas facultades expresamente en aquél se mencionan; es ella la de que ha de ejercerlas *guardando la norma de nuestras Constituciones*, y éstas, en los apartados c) y d) de la norma 233 mandan... que para... *contraer obligaciones* (y el comprador las contrae) es necesaria la au-

diciencia previa del Capítulo y Consejo; y en el caso en cuestión, el Definitorio declaró (folios 193 v y 194) que *la Orden* tenía previsto al contratar en 21 de enero de 1943 que adquiriría por donación y no por compra, declaración de la que ciertamente se deduce que tal Definitorio no había sido respecto a este segundo modo de adquirir. Dispone la norma 39 de las aludidas Constituciones que el régimen de bienes "ha de conformarse en todo y por todo a las Leyes de la Santa Iglesia", y éstas, en el canon 1.533, refiriéndose literalmente no sólo a la *enajenación propiamente dicha, sino también—añade—a cualquier contrato* (por tanto, a la compraventa) *del cual pueda quedar la Iglesia en peor condición*; manda, para todos ellos, observar las formalidades previstas en los cánones 1.530-1.532, todos los cuales guardan indispensable relación con el 534, que exige para los casos de administración extraordinaria—entre ellos *contraer obligaciones*—licencia escrita del Superior con el *consentimiento de su Capítulo o Consejo*; sabido es que, en disciplina eclesiástica, en la llamada administración extraordinaria, se comprenden los actos de enajenación (cánones 532-534). IV. La compra de bienes rústicos arrendados lleva implícita la posible enajenación en favor de los arrendatarios, de suerte que en tal compra se contiene el doble concepto de contrato a "consecuencia del cual pueda quedar la Iglesia en peor condición" y el de "enajenación de bienes" adquiridos por y para la Iglesia. La *peor condición* a la que alude el canon es evidente, atendida la diferencia entre donación y venta; entre adquirir cosa sujeta a retracto o exenta de tal eventualidad, por razón y según la índole del título adquisitivo; la posible "enajenación" va inherente al caso de éxito de la acción retractual, y como necesariamente previsible, queda sujeta en su causa mediata a las reglas canónicas condicionadoras de los actos jurídicos por medio de los cuales la Iglesia pierde dominio sobre sus bienes. V. En el caso concreto del litigio, en el cual la recepción de precio se confesó como imputado a cantidad antes percibida, supone la posibilidad de múltiples medios de tal imposición susceptibles de referirse a actos respecto a los cuales no consta que el mandatario comprador estuviera autorizado para convenir. VI. No actúa en forma más ventajosa para el mandante—como en el recurso se alega—el mandatario que compra aquello que el mandante entendía recibir por donación, y que, sin restricciones, por tanto, el apoderado debía limitarse a aceptar (artículo 1.715 del Código civil).

Séptimo. Que el análisis crítico que queda expuesto impone en el campo del derecho solución conforme con la adoptada por la Sala de instancia, pues de aquél resulta que quien en la escritura de 21 de enero de 1943 tomó el nombre de comprador carecía de facultad debidamente discernida para representar a la Orden de San Juan de Dios en adquisición de cosa a título de compraventa, y, por tanto, al acto jurídico formalmente hecho constar en aquel instrumento notarial, falta capacidad de otorgamiento en el apoderado y consentimiento de su mandante. Surge de esta premisa: I. Inexistencia jurídica del contrato que se calificó de compraventa, en atención a las razones de derecho y jurispruden-

ciales hechas notar en el precedente considerando, en relación con el requisito primero del artículo 1.261 del Código civil. II. Esterilidad de tal instrumento de contratación, en tanto no la califica de compraventa, como razón y causa de derecho para dar origen a la facultad concedida a los arrendatarios en el artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935 (*nullus est negotium, nihil actum est*, se dice ya desde el derecho clásico). III. Esterilidad del mismo instrumento, con igual fin, aun reputándolo de donación: a) porque faltaría en tal supuesto la nota de contrato traslativo de dominio por título oneroso exigido en el último precepto citado; b) porque, como tal donación, el acto jurídico intentado no se aceptó en los términos instrumentados por el presunto donatario (Orden de San Juan de Dios), como lo demuestran la escritura de 11 de abril de 1943 con el testimonio en ella inserto y artículo 630 del Código civil. IV. La escritura de 11 de abril no rescinde o anula la de 21 de enero por rectificación voluntaria de actos propios y como consecuencia de ellos su condición de sobrevenidos, sino que reconociendo el vicio *contra ley* que impidió a la de 21 de enero dar nacimiento al vínculo jurídico en ella relacionado, buscó el medio de adaptar causa, consentimiento y objeto al predeliberado propósito de sus otorgantes por derecho propio, observación ésta que coloca el suceso, en su aspecto sustantivo, en el caso de la doctrina expuesta en las precedentes consideraciones de esta sentencia, y procesalmente amparado en cuanto al modo de sus alegaciones en este pleito, por aquella otra reiteradamente decidida por la jurisprudencia, según la cual "el deber rituario de pedir previamente la nulidad de algún acto, documento u obligación, en cuya nulidad se funde la pretensión litigiosa, si obliga al actor, a menos que la nulidad sea la consecuencia indeclinable de estimarse la pretensión deducida, no obliga al demandado, que cumple excepcionando la nulidad del documento y sus consecuencias". Sentencias, entre otras, las de 14 de noviembre de 1883, 5 de abril de 1888 y 2 de enero de 1924.

Octavo. Que si las razones expuestas en los precedentes apartados autorizan la solución de plena intrascendencia, a efectos del derecho demandado por los actores, del acto jurídico intentado en la escritura de 21 de enero de 1943, es inútil, y como tal inoportuno, argüir en el sentido propugnado en el tercero de los temas enunciados en tercer lugar del primero de los considerandos de esta sentencia, porque ya queda descartada su procedencia. Tampoco puede aceptarse la proposición del quinto de tales enunciados porque, también por las razones dichas, la Sala de instancia, sin infringir el artículo 1.253 del Código civil, pudo y debió llegar a la conclusión que, tildando de errónea por nacida de equivocada estimación de prueba, piden se la rectifique, mas olvidando que ni el error existe, "ni, en todo caso, según lo dispuesto en la causa cuarta de la regla séptima de la disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940, puede acusarse tal error fundándolo en desacertado criterio, si documentos o peritos no prestan suficiente base para razonar que la crítica del recurrente se impone con notoria justicia a la notoriamente

injusta del Tribunal sentenciador", y tales elementos de contradicción no existen.

Noveno. En orden al cuarto de los aspectos del recurso, que un acto jurídico origen de derechos para terceros, civiles o hipotecarios, no puede ser *simultáneamente* y con *igualdad de características*, compraventa y donación cuando aquellos derechos se vinculan por la Ley en caso de transmisión onerosa (artículo 16 de la arrendaticia de 1925), y con deberes de rígida subrogación, subrogación que distaría de la realidad, en general, cuanto pudiera distar la afección moral remunerada del valor (en múltiples casos también posiblemente afectivo) de la cosa remuneradora; y en el actual, faltaría en ella el deber de fundación impuesto a la Orden pseudo-compradora, y de permanencia de destino y aplicación de sus medios económicos, tan rigurosamente salvaguardados, cuanto resulta del contenido de las normas 237 de la Constitución de la Orden Hospitalaria en sus apartados a) y b), en la 239 y en el Código de Derecho canónico, entre otros con estos concordantes, en sus cánones 1.544, que considera la fundación legítimamente aceptada un contrato *do ut facias*, el 1.514, regulador de la acuciosa diligencia en el cumplimiento de los deberes fundacionales; el 532, que la extiende a la administración conforme a las Constituciones. Todo ello hace ver cómo—dentro del indiscutible propósito de liberalidad inspirador de la escritura de 11 de abril de 1943—, si la aspiración de los demandantes prosperare en este cuarto aspecto, que el recurso, la *real* subrogación sería tan imperfecta que su función jurídica y moral se desnaturalizaban, mas el lucro obtenido bajo su nombre sería tan pingüe como supone la diferencia entre valor ofrecido, 169.000 pesetas, y valor tasado, 1.467.897 pesetas, a la que habría que sumar la percepción de tal resta exenta del deber de asistencia al desvalido.

Décimo. También en orden al cuarto aspecto del cuestionario epigrafiado en el primero de estos considerandos: que en la escritura de 11 de abril de 1943 falta radicalmente la condición de donación remuneratoria que el recurrente le asigna, fundándola en el pacto que se refiere a dos fincas excluidas de la donación para ser objeto de venta futura. Tal pacto en modo alguno condiciona la donación de las heredades en aquélla comprendidas; lejos de obligar a la Orden Hospitalaria a comprarlas condicionando la donación, la faculta incondicionalmente para adquirirlas con libertad de acción, si los Superiores religiosos lo autorizan.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 1 MARZO 1948

Retracto—consignación del precio de la finca.

El no hacer consignación del precio del retracto, por el valor de la transmisión, al no demostrar su desconocimiento, hace válida la demanda desestimatoria.

Procesal—incongruencia.

La petición subsidiaria que pretende se conceda el retracto por el precio que se debió consignar significa incongruencia respecto de la petición del derecho de retracto por el precio depositado.

ANTECEDENTES.—En 1.º de octubre de 1929, la Compañía mercantil “Islas del Guadalquivir, S. A.”, arrienda a D. Bernardo Alvarez una suerte de tierra conocida por “Cortijo de Ortega”, en terrenos de su propiedad de “Isla Mayor del Guadalquivir”. El contrato fué prorrogado en diversas ocasiones, la última de las cuales establecía un plazo de arrendamiento de diez años, a partir de 1 de octubre de 1941. En 20 de julio de 1933, la Compañía Hispalense de Valoración de Marismas arrienda a D. Manuel Japón, por el plazo de un año, a partir de 1 de octubre de 1933, contrato también prorrogado sucesivamente.

En 20 de junio de 1941, “Isla Mayor del Guadalquivir, S. A.”, otorga con D. Manuel Campos Jiménez una suerte de tierras situada también en la “Isla Mayor”, por un plazo de nueve años y a partir de 1 de octubre de 1940. En este contrato se establece la cláusula f): Para el caso de quedar sin efecto el retracto establecido en la Ley de Arrendamientos rústicos vigente en favor de los arrendatarios, la Compañía “Isla Mayor del Guadalquivir” reconoce en favor de D. Manuel Campos Jiménez la preferencia de compra sobre los terrenos que en el momento de realizarse esa venta llevara dicho señor en arrendamiento, siempre que el señor Campos acepte las mismas condiciones de cualquier comprador.

El 12 de noviembre de 1941 “Isla Mayor del Guadalquivir” y D. Manuel Campos Jiménez otorga prórroga de contratos anteriores por seis años y a partir de 1 de octubre de 1941.

Por escritura pública de 15 de enero de 1943, “Islas del Guadalquivir” y “R. Seca y Compañía, S. L. de Industrias Agrícolas”, esta Sociedad adquiere la totalidad de los bienes y derechos que constituían el antiguo de “Isla Mayor del Guadalquivir”, sucediéndole en cuantos derechos y obligaciones aquélla hubiera asumido, recibiendo el Gerente de esta Sociedad un resguardo provisional de 2.000 acciones “R. Seca y Compañía, S. L. de Industrias Agrícolas”.

En 1.º de octubre de 1943, “R. Seca y Compañía, S. L.”, otorga el arrendamiento a D. Pedro Tirno, por plazo de ocho años, a partir de 1.º de julio de 1943, y a su vez y por seis años, y a partir de la misma fecha, a D. Joaquín Gómez, de terrenos sitios también en la “Isla Mayor”.

Con fecha 27 de noviembre de 1945, “R. Seca y Compañía, S. L.”, constituye con “Española de Inmuebles, S. A.”, la misma Sociedad denominada “Agropecuaria del Guadalquivir” (vendiendo 4.500 acciones a diversas Compañías extranjeras). Los distintos arrendatarios de las diversas parcelas de “Isla Mayor” interponen demanda ante el Juzgado de Primera Instancia número 2, de Sevilla, en 27 de agosto de 1946, contra la Sociedad “Agropecuaria del Guadalquivir, S. A.”, haciendo constar que la Sociedad demandada adquirente de la finca objeto del retracto no había cumplido con la obligación de notificar a los arrendatarios de la finca la adquisición de la misma, pidiendo en su escrito el otorgamiento a los demandantes por la entidad demandada de las escrituras públicas de venta de las tierras que llevan en arrendamiento. Consignada por los demandantes la suma de un millón ciento noventa y cinco mil pesetas, se dictó por el Juzgado de Primera Instancia de Sevilla, con fecha de 20 de febrero de 1947, haber lugar a la demanda de retracto por la cantidad consignada, fallo que, recurrido en apelación por la Sociedad demandada, revocó la sentencia de la Audiencia de Sevilla. Los demandantes dedujeron contra dicha sentencia recurso de revisión, fundados en los siguientes

MOTIVOS.—Primero. Causa tercera de la norma séptima de la disposición tercera de la Ley de 28 de junio de 1940, consistente en la infracción del espíritu informativo del art. 16 de la Ley de 15 de marzo 1935.

Segundo. Comprendido en las causas primera y cuarta de la norma séptima de la disposición tercera A) de la Ley de 28 de junio de 1940 e infracción de los artículos 1.274 y 1.276 del Código civil.

Tercero. Comprendido en la causa tercera de la séptima disposición transitoria tercera A) de la Ley de 28 de junio de 1940, por infracción de los artículos 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935 y 1.445, 1.447, 1.448, 1.516 y 1.525 del Código civil.

Cuarto. Y subsidiariamente comprendido en la causa tercera de la norma séptima de la disposición transitoria tercera A) de la Ley de 28 de junio de 1940, con infracción de la Ley de 15 de marzo de 1935.

CONSIDERANDOS.—Segundo. Que para el recto entendimiento y aplicación de las normas precitadas hay que encuadrar el tema en el preciso marco de los hechos indiscutibles que lo delimiten tal y como ha sido planteada la acción de retracto, y a tal efecto considerar: a) que dicha acción retractual ha sido dirigida por los actores y hoy recurrentes sólo y exclusivamente contra la persona jurídica "Agropecuaria del Guadalquivir, S. A.", como adquirente de la finca rústica objeto del retracto; b) que ni esta Sociedad como tal adquirente ni la "R. Seca y Compañía, S. A.", como vendedora o transmitente, han cumplido las obligaciones notificadoras que respectivamente las impone el artículo 16 de la Ley de Arrendamientos de 1935; c) que utilizando los recurrentes, en razón de la omisión antes dicha el plazo para el ejercicio de su derecho a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad el de la escritura pública de compraventa de 27 de noviembre de 1945, de su contenido parten para el ejercicio de su acción; d) que en la referida escritura, por la que se constituyó la mencionada Sociedad Anónima "Agropecuaria del Guadalquivir" consta como capital social, que se desembolsa totalmente en el momento de su constitución, el de 4.750.000 pesetas, del cual la Compañía Española de Inmuebles, S. A., aporta *doscientas cincuenta mil pesetas en metálico* y recibe en cambio las acciones números 4.501 a 4.750, ó sea el importe de su valor nominal, y R. Seca y Compañía, S. L., aporta la finca objeto de la litis, transfiriendo a la nueva Sociedad el pleno dominio de la misma con todos los derechos, usos y servicios inherentes a ella, valorándola de común acuerdo en 4.500.000 pesetas y recibiendo en cambio las acciones números 1 a 4.500.

Tercero. Que a la vista de los hechos transcritos, cuya realidad y exactitud hay que reconocer y mantener, como asimismo los reconoce la parte recurrente, siquiera pretenda oponerlos otros en el motivo segundo del recurso que, aunque se estimen como ciertos, no enervan su eficacia ni engendran la notoria injusticia por manifiesto error en la apreciación de la prueba a que se refiere la causa cuarta de la norma séptima de la disposición transitoria tercera A) de la Ley de 28 de junio de 1943, surge por modo evidente que del propio título que sirve de base a la demanda y que ésta utiliza para el ejercicio de su acción de retracto aparece como precio de la finca cuestionada en el de 4.500.000 pesetas, valor asignado a la misma por común acuerdo de las partes, y que éstas esti-

maron como efectivo el nominal de mil pesetas cada acción, como lo demuestra el hecho no impugnado de que por doscientas cincuenta de estas acciones se aportaron 250.000 pesetas en metálico; luego si el precio de la transmisión onerosa de la finca a retraer resulta perfectamente determinado en la propia escritura pública de compraventa y esto es lo que se utiliza como medio de conocimiento de la transmisión por la nota de publicidad que le confiere su inscripción en el Registro de la Propiedad, es notorio que dicho precio de 4.500.000 pesetas es el que debieron consignar los retrayentes para utilizar con éxito su acción, ya que no pueden alegar válidamente su desconocimiento, y al no haberlo hecho así conforme a la exigencia de los artículos 1.518 del Código civil y 1.618 de la Ley de Enjuiciamiento civil, cuyo número segundo en su último extremo de esta ley procesal no aparece utilizado ni en realidad es aplicable al supuesto contrario, la desestimación de la demanda por el fallo recurrido resulta ajustada a los preceptos legales citados y doctrina de esta Sala contenida, entre otros muchos, en sentencias de 10 de diciembre de 1940, 25 de mayo de 1943 y 31 de marzo de 1944.

Cuarto. Además de la condición subsidiaria que se formula en el cuarto motivo del recurso pretendiendo se conceda el retracto mediante el pago de 4.500.000 pesetas que se debieron consignar, aparte de que reconoce ser éste el verdadero y efectivo valor de la transmisión, por lo cual cae por su base toda la argumentación referente a la suma muy inferior asignada, significa una incongruencia con respecto a lo pedido en la demanda, a la cual no puede accederse, siendo por lo razonado improcedentes todos los motivos del recurso.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 17 MARZO 1948

Motivos de revisión—manifiesto error en la apreciación de la prueba.

Para actuarlo con eficacia en revisión no basta la mera cita de documentos obrantes en el pleito, sino que de su contenido aparezca de modo evidente la manifiesta equivocación del juzgador al apreciar la prueba y que este error demuestre la injusticia notoria cometida, y siendo necesario puntualizar en qué consiste ésta.

Motivos de revisión—injusticia notoria por infracción de precepto legal.

No pueden ser citados eficazmente en revisión, bajo el amparo de esta causa, preceptos que se refieren a la facultad de los jueces y Tribunales para apreciar la prueba testifical.

Es necesario indicar en qué concepto aparecen infringidos los preceptos legales cuya infracción se estima.

Consignación de rentas.

No cabe aplicar el penúltimo párrafo de la disposición transitoria 3.ª B) de la ley de 28 de junio de 1940 cuando, por no haberse efectuado cierta liquidación, no se sabe si la renta está o no pagada y en qué proporción.

ANTECEDENTES.—El 18 de junio de 1943. D. F. Arbós Grané, como mandatario de su madre, doña M.^a Grané, y D. Jaime Suñol formalizaron un contrato mixto de arrendamiento y aparcería, al que pertenecen las siguientes condiciones: Si antes del plazo señalado para término del contrato quedase éste sin efecto por voluntad del Sr. Arbós (arrendador), se pagará al Sr. Suñol la cantidad de 3.000 pesetas, y, transcurridos sesenta días a partir de la fecha de vencimiento de la renta sin que el pago se haya hecho efectivo, podrá el arrendador quedarse con la cosecha perteneciente al Sr. Suñol, sin más derecho por parte de éste que el percibir la diferencia entre lo adeudado y el valor de la cosecha.

A consecuencia de desavenencias entre las partes contratantes, y por orden del Gobernador civil, al que había recurrido el arrendatario, se dictó un laudo por el prohombre de la Hermandad sindical provincial de labradores y ganaderos, en el cual se determinaba una indemnización al arrendatario como resarcimiento de los daños ocasionados por la conducta del arrendador y se le imponía la rescisión del contrato en el plazo máximo de un mes; dicho laudo no fué aceptado por el arrendador, quien habiendo solicitado, tras algunas dilaciones, un plazo para arreglar definitivamente la cuestión, no lo hizo así.

El 23 de noviembre de 1945, el Sr. Suñol formuló demanda ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 10, de Barcelona, exponiendo como hechos los perjuicios sufridos por la conducta del Sr. Arbós (apropiación de las cosechas, destrozos, etc., que ya habían ocasionado tres sumarios), lo antedicho sobre el laudo, y que en el día 1.º de octubre de 1944 no quiso aceptarle el pago de la renta manifestando que era su voluntad rescindir el contrato, de acuerdo con la condición que en él se contenía, no verificándose esto, así como tampoco la liquidación entre el valor de los frutos apropiados por el arrendador y la cuantía de la renta. Solicitó que se condenara al demandado a cumplir el contrato, practicar la liquidación antedicha y abono de daños y perjuicios. El demandado contestó negando los hechos aquí aludidos y señalando que el laudo carecía de valor por no cumplir los requisitos legales, y formuló reconvencción atribuyendo diversos incumplimientos al demandante.

El Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia el 23 de abril de 1946 desestimando la reconvencción y condenando al demandado a abonar la diferencia que resultase de la liquidación de que venimos hablando y el importe de los daños y perjuicios; apelada por el demandado, fué confirmada por la A. Territorial en sentencia de 12 de marzo de 1947, señalándose que el Letrado del recurrente formuló "in voce" en el acto de la vista que se tenga por desistido al actor, por no haber consignado los plazos de renta correspondientes al período de sustanciación del pleito. El demandado interpuso recurso de revisión, y, después de señalar diversas infracciones de procedimiento, en su opinión cometidas, lo funda en los siguientes

MOTIVOS.—Primero. Infracción por inaplicación del penúltimo párrafo de la disposición transitoria 3.ª B) de la ley de 28 de junio de 1940, puesto que la sentencia recurrida estima que se efectuó el pago de la renta por el hecho de haberse apropiado el arrendador de la cosecha, pero aun cuando esto fuera así, habría que cumplir el precepto aludido y estar a lo que decidiera el juzgador.

Segundo. Fundado en idéntica causa. Se citan como infringidos los artículos 1.820 del C. c. y 790, 792, 793 y 794 L. E. C., pues la sentencia recurrida se funda en un laudo que nunca tuvo valor alguno.

Tercero. Igual que los anteriores. Se citan como infringidos los artículos 1.248 del C. c. y 659 L. E. C., por basarse la sentencia recurrida en declaraciones de testigos del actor que no ofrecían garantías suficientes de exactitud; y

Cuarto. Injusticia notoria por evidente error en la apreciación de la prueba referente a diversos extremos.

CONSIDERANDOS.—Primero. Que para actuar con eficacia en revisión la causa cuarta de la norma séptima de la disposición transitoria 3.^a A) de la Ley de 28 de julio de 1940 que se utiliza en el cuarto motivo del recurso no basta la mera cita de documentos obrantes en el pleito, sino que de su contenido aparezca de modo evidente la manifiesta equivocación del juzgador al apreciar la prueba y que este error, independientemente de los demás elementos probatorios del pleito, demuestre la injusticia notoria cometida. Los elementos documentales que utiliza el recurrente en este motivo se limitan a entresacar del laudo obrante el folio 98 de los autos de instancia el pasaje que dice "No obstante que tampoco por parte de éste—se refiere al arrendatario—se ha comportado debidamente en el cultivo de la finca", documento que el propio recurrente impugno en el debate como inexistente en lo que a él se refiere, y la cita de los documentos obrantes a los folios 25 al 29, inclusive, de los propios autos referentes a jornales hechos en la finca Mas Bestit y a labores de arrancamiento de cepas en dicha heredad, débiles elementos por sí, dada su inconcreción, para enervar y anular la copiosa prueba practicada y que fué apreciada en conjunto, por lo cual y porque no se puntualiza en qué consiste la notoria injusticia que esta causa requiere para su eficacia en revisión hace inestimable el motivo examinado.

Segundo. Que con amparo en la causa tercera de la disposición transitoria citada se articula el tercer motivo del recurso y pues se dan como infringidos los artículos 1.248 del Código civil en su relación con el 659 de la Ley procesal civil, preceptos que hacen referencia a la facultad de los jueces y Tribunales para apreciar la prueba testifical, es visto que con tal fundamento resulta ineficaz e inoperante en revisión.

Tercero. Que tampoco el segundo motivo puede prosperar, porque plantea como tema la infracción por inaplicación de unos preceptos legales como el artículo 1.820 del Código civil y 790, 792, 793 y 794 de la Ley de Enjuiciamiento civil, cuyo contenido no se dice en qué concepto aparece infringido, limitándose el recurrente a impugnar la existencia legal del laudo de los folios 98 y 99 de los autos, dictado por la Hermandad Sindical de Labradores y Ganaderos, de 10 de marzo de 1945, en lo que a él respecta, por no haberle dado su aprobación y a sentar la afirmación errónea de que tanto la sentencia en primera instancia como la recurrida se basan esencialmente, para estimar la demanda y desestimar la reconvencción de los estimadores de dicho laudo, cuando lo cierto es que lo principalmente tenido en cuenta por la Sala sentenciadora fué el contrato mixto de arrendamiento y aparcería de 18 de junio de 1943, cuyas

cláusulas examinó en conjunción con el resultado de toda la prueba practicada apreciada en su conjunto y detalle, y entre ella, claro es, como uno de sus elementos documentales, el mencionado laudo, que en modo alguno constituye la razón única del fallo como equivocadamente se afirma en este motivo.

Cuarto. Por último, que la cuestión planteada en el primer motivo de revisión se halla tan íntimamente relacionada con lo que constituye el fondo nervio del pleito, que excluye por completo, en este caso, la aplicación al mismo del precepto que erróneamente se supone infringido por su no aplicación del párrafo penúltimo del apartado B) de la tercera disposición de la Ley de 28 de junio de 1940, relativo a la obligación del arrendatario de consignar los plazos de las rentas contractuales que vengzan durante la sustanciación del pleito bajo pena de tenerlo por desistido de la reclamación o del recurso, porque debiendo respetarse la libertad de las partes para contratar siempre sus pactos no sean opuestos a la Ley en general ó a la especial de la materia basta examinar lo establecido en el contrato de que antes se hizo mención de 18 de junio de 1943 en cuya cláusula cuarta y apartado f) se establece "Que transcurridos sesenta días a partir de la fecha del vencimiento sin que el pago se haya hecho efectivo podrá el Sr. Arbós quedarse con la cosecha de algarrobas, viña, huerto y demás frutos y hortalizas propias del Sr. Suñol y sin derecho por parte de éste a reclamación ni abono de ninguna clase, salvo en el caso de que el valor de dichas cosechas excediere del valor de lo adeudado por el Sr. Suñol, en cuyo caso el Sr. Arbós pagará al Sr. Suñol la diferencia", para comprender que declarado probado, como así lo estimó el fallo recurrido, y declarado que la demandada señora Grané se ha incautado de las cosechas y pedido en la demanda el cumplimiento del repetido contrato, uno de los extremos a cumplir resulta el consignado en la cláusula copiada, y hasta tanto que no se determine el valor de las cosechas incautadas por la demandada no puede saberse si la renta está o no pagada y en qué proporción, y no cabe aplicar el precepto invocado en este motivo del recurso.

FALLO.—No ha lugar.