

2. Sentencias de la Sala Quinta

(Arrendamientos rústicos)

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

SENTENCIA 24 JUNIO 1948

Una de las cláusulas de un contrato de arrendamiento decía: "La mencionada dehesa será destinada por la entidad arrendataria a una explotación nacional, realizada en las mejores normas de secano y regadío, manifestando dicha entidad que principalmente se dedicará a criadero de fibras textiles". Habiéndose dedicado a dichas fibras sólo una pequeña parte de la finca, el arrendador promovió el desahucio. El Tribunal Supremo, confirmando el criterio del Juzgado y de la Audiencia, dice que la manifestación del arrendatario es sólo un propósito de cultivo, no una obligación contractual impuesta al mismo, y que, por tanto, la sentencia recurrida no infringe ninguna obligación contractual, y menos con injusticia notoria, como sería preciso para que pudiera prosperar la causa de revisión en que el recurso se ampara.

SENTENCIA 1 JULIO 1948

Arrendamientos—aparcería—prórroga tácita de la aparcería—obligaciones del aparcerero: desahucio por incumplimiento.

Procesal—recurso extraordinario de revisión—elementos esenciales de forma: cita de los preceptos vigentes que lo autorizan.

CONSIDERANDO.—Que el recurso extraordinario de revisión establecido en la legislación sobre arrendamientos rústicos, al igual que su similar el de casación en materia civil, requiere como elementos esenciales de forma que si no se cumplen imponen su desestimación, la cita de los preceptos legales vigentes en el momento de su interposición y forma'ización que lo autoricen y amparen, y siendo los utilizados extraños a la materia del litigio, la consecuencia es que el error padecido, insubsanable de oficio, priva al recurso de los requisitos de forma indispensables para poder conocer de su fondo y debe ser desestimado.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 24 SEPTIEMBRE 1948

Arrendamientos—desahucio—causas: no es necesario manifestar el propósito de explotar directamente la finca cuando ello resulta de fundamentar la demanda en precepto que exige para actuar esta circunstancia base de lo accionado.

CONSIDERANDO.—Que la cuestión propuesta en los tres primeros motivos del recurso con diversas facetas, cual es la inexistencia de manifestación del demandante del propósito de explotar directamente la finca, no vale al efecto ni consta demostrada según se supone; pues de ser verdad porque expresamente no constare realizada al fin legal, bastaría al demandar de desahucio con el fundamento de precepto que exige para actuar esa circunstancia base de lo accionado, y la particularidad de que ese propósito se expresare en principio en nombre de dos conductos para accionar uno después, no quita la realidad aquella ni empece a su virtualidad en pro del único dueño ejerciente que justificó aquel carácter por medios legales no desvirtuados por otros eficientes. No hay, por tanto, ni error de apreciación de pruebas ni infracción legal alguna que puedan estimarse de las enunciadas en dichos tres motivos.

Procesal—requisitos de la sentencia—congruencia: no es incongruente la sentencia que determina el desahucio, aun cuando no conste el deseo de explotación directa por el que lo insta, si este hecho se deduce del precepto que se invoca.

CONSIDERANDO.—Que la incongruencia aducida en el cuarto motivo inferida de la omisión del demandante en establecer el compromiso del cultivo directo también carece de sustancia estimatoria, porque de la petita acorde con lo dispuesto en la adicional primera de la Ley de 23 de julio de 1942, que figura reiteradamente citada, era consecuencia natural dicho compromiso, y al fijarlo la Sala no rebasó los límites del cauce marcado, dentro del cual estaba, no existiendo, por otra parte, infracción de dicha adicional en la forma decidida, ya que se ve en ella cumplida la particularidad interesante que obliga a supeditar el tiempo al cultivo o, mejor dicho, la explotación a que se dedique.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 27 SEPTIEMBRE 1948

Arrendamientos—renta: fijación en trigo.

Constituye reiterada doctrina—según sentencias 28 mayo 1945, 19 mayo 1947, 10 febrero 1948 y especialmente 18 diciembre 1947—que la norma contenida en el párrafo 1.º, artículo 3.º Ley 23 julio 1942, ha de cumplirse inexorablemente, por ser norma que afecta al orden público, y si así no se hiciese, el acto o contrato celebrado contraviniéndola, queda afectado de un vicio radical de nulidad, conforme al artículo 4.º, párrafo 1.º Código civil, y ésta debe declararse de oficio (como ya señaló la última de las sentencias citadas), si del examen del pleito resulta claramente cometida dicha contravención.

Arrendamientos—revisión: cuestiones nuevas.

No puede estimarse como tal la declaración de nulidad del contrato en que se base la sentencia recurrida, a pesar de haber sido planteada por

la parte en los motivos de revisión, sino que por su propia naturaleza y consecuencias legales debe ser examinada y resuelta.

SENTENCIA 8 OCTUBRE 1948

Arrendamiento—fijación de la renta en dinero con posterioridad a la Ley de 23 de julio de 1942—¿da lugar a novación del contrato?—¿acarrea su nulidad?

ANTECEDENTES.—Concertada entre la propiedad de una finca—cuyos aprovechamientos lo constituyen pastos, labor, montanera y cabreril—y el arrendatario el arrendamiento de la misma, en virtud de contrato fecha 25 de noviembre de 1937, que terminaría el 30 de septiembre de 1941, por la renta anual de 5.000 pesetas, pagaderas el 30 de agosto. Llegado que fué el plazo previsto, las partes lo prorrogan por cuatro años más; antes del transcurso de este plazo, en el año 1943 elevaron la renta a 8.450 pesetas anuales, y en 1 de enero de 1945, merced a una cláusula adicionada al primitivo contrato, convinieron la vigencia del contrato hasta el 30 de septiembre de 1949, y por el precio anual de 10.000 pesetas.

La propiedad demandó al arrendatario de nulidad del citado contrato por haber pactado la renta en dinero. Desestimada la demanda en primera instancia, la Audiencia Territorial revoca este fallo, declarando nulo el contrato. Contra esta sentencia el arrendatario plantea recurso de revisión por injusticia notoria basada en el

MOTIVO ÚNICO.—Amparado en la Disposición transitoria 3.^a, apartado A), norma 7.^a, causa 3.^a de la Ley de 28 de junio de 1940: 1.^o) por infracción de los artículos 1.204, 1.207 y 1.208 del Código civil; 2.^o) por inaplicación de la Disposición adicional 1.^a de la Ley de 23 de julio de 1942 y artículo 3.^o de la misma, así como por inaplicación del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

CONSIDERANDOS.—Primero. Que en referencia al punto original de la litis, eficiencia del pacto posterior al 23 de julio de 1942, que señala en numerario la renta de arrendamiento rústico, ha de mantenerse por ahora la tesis de nulidad por acto contra legem, que viene sosteniendo la jurisprudencia de esta Sala; mas no ha de parecer ocioso en demasía, para obviar extralimitaciones, dejar nota de que esa nulidad no debe ser escudo para obtener prebenda su principal causante, que ello implicaría aliento para quien a la realización de acto prohibido unió la deslealtad contratante, lo cual repugna a la honrada conciencia, a la moral y a la justicia inmanente. En el caso no se impugna directamente en el recurso la repetida nulidad, razón más para sustentarla; pero han de estimarse inaceptables las consecuencias que de la misma vienen obtenidas, por contrarias al criterio que se deja expuesto, aparte de las específicas razones que desautorizan aquéllas.

Segundo. Que evidente la existencia de obligaciones arrendaticias anteriores al 1.^o de enero de 1945, la contraída en esta fecha variando sus principales condiciones de precio y plazo significa novación, que al nacer eficazmente extinguió la precedente, pero si la novada claudica por motivo sustancial equivalente a su inexistencia, pues sin el nacimiento a la vida del derecho tampoco la extinción ligada a aquél podía venir a menos de

autorizar desigual posición entre las partes: en su virtud, al reputarse nula la efectuada señalando en numerario la renta, queda con vitalidad su precedente, y la contraria tesis mantenida por la sentencia recurrida incide en injusticia notoria que, acusada, ha de remediarse, porque reconocida la realidad de la novación inexistente, no puede aceptarse la consecuencia extintiva que declara.

Tercero. Que al pervivir las obligaciones consignadas en el contrato origen de 25 de noviembre de 1937, y, por razón de lo consignado, influenciado en el mismo por las Leyes de 28 de junio de 1940 y 23 de julio de 1942 se obtiene la conclusión de que vencederó el arrendamiento en 30 de septiembre de 1945, como la arrendadora no recabo la finca para su directa explotación, se produjo por ministerio de la Ley la prórroga que previene la disposición adicional primera de la última citada; y, por lo mismo, no puede accederse al pretendido cese en la posesión ni debió decretarlo la Audiencia, que, al hacerlo, incidió también en injusticia.

Cuarto. Que pertinente, por lo razonado, la revisión deducida, procede al realizarla no olvidar los diversos puntos del problema que la demanda y reconvencción plantean, todos los cuales han de ser objeto de solución.

FALLAMOS.—Dando lugar al recurso de revisión formalizado, y dejando sin valor la sentencia impugnada por el mismo, suplimos sus pronunciados en el siguiente modo estimatorio en parte de la demanda y reconvencción: a) declaramos nula la estipulación en numerario de la renta del arrendamiento establecida en la obligación firmada con fecha 1.º de enero de 1945 y, consiguientemente, que no produjo efecto alguno sobre las obligaciones arrendaticias precedentes; b) declaramos se halla en vigor sobre la finca de que se trata contrato de arrendamiento prorrogado por seis años, a contar de 1945.

SENTENCIA 18 OCTUBRE 1948

Arrendamientos—recurso de revisión—presupuestos.

En este recurso, al igual que en el de casación, resulta ineficaz el motivo que se articula a base de combatir uno solo de los considerandos o fundamentos de la sentencia recurrida, si no fué ese el único ni significa el principal que la Sala sentenciadora tuvo en cuenta para pronunciar su fallo.

Arrendamientos—renta: su cuantía.

Operada la revisión de rentas en el caso que se discute en contra de la voluntad del arrendador, y en virtud de un imperativo legal, limitado en el tiempo también por norma de la Ley, ha de tenerse por evidente, cesada esa transitoriedad y expresamente derogadas las disposiciones que la establecieron, que la medida y el módulo de las obligaciones de ambas partes no puede ser otro que el que ellas mismas hayan convenido, sin perjuicio de su facultad de utilizar, en el modo y forma establecido (art. 7.º, Ley 15 marzo 1935), el derecho de revisión de renta.

Arrendamientos—recurso de revisión—presupuestos.

No puede alegarse error de hecho si no se demuestra mediante la cita concreta de documentos o dictámenes periciales obrantes en autos.

Arrendamientos—recurso de revisión—presupuestos.

No puede recurrirse por infracción de precepto legal, sin explicar el concepto en que dicho precepto haya sido infringido.

SENTENCIA 19 OCTUBRE 1948**1.º) Excepción de cosa juzgada: influjo del desistimiento.**

“No se da excepción de cosa juzgada cuando la sentencia hace patente que el punto quedó fuera de la litis por el desistimiento del demandante.”

2.º) Desahucio: repercusión de la possessio actoris.

“El hecho de estar las fincas objeto del desahucio en posesión de sus titulares arrendadores al tiempo de pronunciarse la sentencia, no impide la pertinencia de la acción, si, como en el caso, han mediado cuatro años entre la sentencia y la resolución, pues, aunque el objeto principal del procedimiento esté cumplido, no los accesorios, como frutos y costas.”

3.º) Costas—temeridad: excesiva dilación en juicio sumario.

“La excesiva dilación que la actitud del demandado produjo, impropia de un proceso sumario, revela temeridad, que, continuada en el recurso, lleva como justa medida la imposición de costas.”

ANTECEDENTES.—La demanda inicial de la litis se dedujo con el propósito de ejercitar la acción de desahucio; la oposición fué basada en la extinción del contrato de arrendamiento—en cuya consideración accionaba el actor—y en la inexistencia de cosa juzgada. Por estimar esta excepción, el Tribunal de instancia absolvió a los demandados, pero la sentencia fué revocada por la Audiencia.

MOTIVOS DEL RECURSO.—(Causa 3.ª, regla 7.ª disp. trans. 3.ª, Ley 23 junio 1940.)

1.º) Infracción del artículo 1.252 del Código civil, que impone, como excepción, la cosa juzgada en los solos límites de cosas, causas y personas.

2.º) Infracción de los artículos 1.543 y 1.569, 1.º, del Código civil, pues se ha accedido a una petición de desahucio cuando los bienes están ya poseídos por el actor.

SENTENCIA 22 OCTUBRE 1948**Arrendamientos—renta en dinero—falta de objeto cierto.**

El artículo 3 de la Ley de 25 de julio de 1942 estatuye condicionalidad relativa a la renta considerada como elemento real de la contratación so-

bre fincas rústicas, condicionalidad que ha de inscribirse en la relación del primer inciso del artículo 1.273 con el 1.261 del Código civil, para deducir del conjunto que si, según la Ley de 1942 el elemento real "renta" se ha de fijar necesariamente en una determinada cantidad de trigo, y los presuntos contratantes la fijan en dinero, el supuesto legal no se cumple por diversidad de especie (y aun de cantidad, visto el juego de equivalencias), y, por tanto, falta la determinación de uno de los elementos reales de la contratación, falta prevista en la inicial dicción del artículo 1.261, cuando ordena que "no hay contrato", subsiguendo consiguientemente la nota de insubsanabilidad (art. 1.310 C. c.).

Arrendamientos—renta en dinero—acto contra ley.

La fijación de la renta en dinero revela una voluntad ostensiblemente contraria a la Ley, incurriendo por ello en la sanción de nulidad decretada por el artículo 4.º del Código civil.

Arrendamientos—renta en dinero—posibles obstáculos a la nulidad del contrato.

No son obstáculos a la nulidad citada la alegación de ignorancia por los contratantes (art. 2.º C. c.), ni la práctica en contrario (art. 5.º del Código civil), ni la protección que las Leyes Agrarias dispensan al cultivador (que debe obedecerlas para ser protegido), ni la conformidad de las partes en la validez del título (por mediar un interés públicossocial).

Arrendamientos—desahucio basado en título nulo.

Debe revisarse la sentencia que ordena desahucio de finca rústica fundado en título de arrendamiento contra Ley.

AN. ECEDENTES.—Se trataba de demanda de desahucio por falta de pago. El título arrendaticio era un contrato verbal en que se fijaba la renta en dinero. En primera y segunda instancias la discusión versó sobre si la consignación hecha por el demandado en la mesa del Juzgado había sido suficiente y hecha en tiempo hábil. El Juzgado y la Audiencia declararon haber lugar al desahucio. El Tribunal Supremo revisa la sentencia de la Audiencia y declara no haber lugar al desahucio.

SENTENCIA 3 NOVIEMBRE 1948

Arrendamientos—desahucio por cultivo directo del adquirente del usufructo. nal 2.ª de la Ley de 23 de julio de 1942.

Al declararse que el arrendador podrá recabar la explotación directa de la finca al "terminar" lo saños que a continuación enumera, no fija otra condición que la de que siempre se comprometa a llevar la explotación en esa forma directa por un plazo de tres años, pero en modo alguno significa que el verbo "terminar" empleado suponga el establecimiento de un plazo de caducidad de la acción que concede al arrendador, y ello se com-

prende fácilmente porque dicha acción es potestativa y no se fija límite alguno para su ejercicio, como lo demuestra el último inciso del párrafo que se examina. El verbo "terminar" es, pues, el principio del ejercicio con éxito de la acción otorgada, ya que si se ejercitase antes de terminar el año agrícola correspondiente en cada caso, no podía prosperar por opuesta al proceso liquidatorio de los contratos de arrendamiento de fincas rústicas, que el legislador estableció en la adicional de que se trata, y siendo así resulta absurdo que sea al mismo tiempo el momento de terminar el año agrícola—no uniforme en todas las regiones ni idéntico en todos los pactos—principio y fin del ejercicio de la acción.

SENTENCIA 4 NOVIEMBRE 1948

Arrendamientos—desahucio por cultivo directo del adquirente del usufructo

Siendo indiscutible el derecho del usufructuario a transmitir el usufructo sobre finca rústica y arrendar ésta, no puede negarse al adquirente de ese usufructo el de ejercitar la facultad establecida en el párrafo 2.º del artículo 9.º de la Ley de 23 de julio de 1942, de recabar el cultivo directo de la finca arrendada, con el compromiso que la citada disposición establece, por quedar subrogado dicho adquirente en todos los derechos y obligaciones con respecto al arrendamiento, debiéndose interpretar el precepto con criterio restrictivo por significar una limitación de los derechos del usufructuario.

Arrendamientos cultivo directo: plazo para adquirir el compromiso.

Aun sin necesidad de previo aviso, es oportuno si fué adquirido en la demanda de desahucio, según reiterada jurisprudencia (entre otras, las sentencias 28 junio 1943 y 10 octubre 1947).

Arrendamiento—desahucio por cultivo directo: condiciones para la validez de su manifestación.

Esta es válida cuando se hace al terminar el plazo contractual, teniendo otorgada en su favor el usufructuario escritura pública de transmisión de su derecho, aunque no estuviese inscrito en el Registro de la Propiedad, y habiéndose citado en el requerimiento la fecha de la escritura y el Notario ante quien se otorgó.

Arrendamientos—recurso de revisión—cuestiones nuevas: presupuestos.

La falta de eficacia del compromiso de cultivo directo por no haberse consignado en el fallo, es cuestión nueva que, como tal, no puede plantearse en revisión, ya que adoleciendo la sentencia de primera instancia del mismo defecto, no consta que fuese objeto de apelación sobre ese extremo, y en todo caso la estimación de ese motivo de desahucio presupone en la sentencia el reconocimiento del compromiso, que, se diga o no, debe cumplirse.

Arrendamientos—desahucio—cultivo directo—posibilidad de adquirir este compromiso el usufructuario.

No es obstáculo el carácter de usufructuario vitalicio de la finca en la persona que transmitió el usufructo al actor, para la constitución por éste de tal compromiso, que, como es lógico, habría de acomodarse a la duración del usufructo, y sólo mientras éste subsista, como sucede con el arrendamiento, que tiene que supeditarse en su duración a la que tenga el usufructo, quedando resueltos dichos arrendamientos al terminar aquél, sea cualquiera el plazo por el que se hubiesen concertado, según dispone el artículo 9.º de la Ley de 15 marzo de 1935, y, por tanto, terminados por dicha causa los arriendos, no hay que hablar de la mayor duración del compromiso, que no puede exceder de la del derecho que la origine.

Arrendamientos—desahucio—cultivo directo—momento en que procede realizar su manifestación.

La disposición adicional 1.ª de la Ley de 23 de julio de 1942 señala la terminación del plazo arrendaticio para recabar la explotación directa de la finca arrendada, coincidiendo con lo que dispone el artículo 9.º, párrafo 2.º de la misma Ley, y ninguna eficacia puede concederse a las estipulaciones de las partes en contra de dichas disposiciones legales.

SENTENCIA 17 NOVIEMBRE 1948

Arrendamientos rústicos: alcance de las disposiciones adicionales 1.ª y 2.ª de la Ley de 23 de julio de 1942.

La Ley de 1942, en sus citadas disposiciones adicionales 1.ª y 2.ª, estableció un sistema liquidatorio y escalonado de todas las situaciones arrendaticias existentes en el momento de su promulgación, formando con ellas dos grandes grupos, de tal modo amplios, que ninguna quedara fuera de sus normas; y así como en la primera de estas adicionales, extremando el respeto a la voluntad de las partes, sólo comprendió los arrendamientos en los que al publicarse la Ley estuviera vigente el plazo señalado en el contrato, o la prórroga del mismo, establecida por expresa voluntad de las dos partes, incluyó en la segunda todos los que al publicarse dicha Ley no estuvieran comprendidos en la anterior.

ANTECEDENTES.—Se trata de un desahucio, y se discute la duración y vigencia del contrato de arrendamiento. La acción de desahucio fué desestimada en primera instancia, y la Audiencia confirmó la resolución.

MOTIVOS DEL RECURSO.—1.º Injusticia notoria por infracción de precepto legal (causa 3.ª, norma 7.ª, ap. A), disp. trans. 3.ª, Ley 28 junio 1940). Infringido, por inaplicación, el párrafo 1.º, disposición adicional 2.ª, y aplicación indebida del párrafo 1.º de la disposición adicional 1.ª de la Ley de 23 de julio de 1942.

Se ha considerado aplicable la disposición primera de la Ley, cuando es la segunda la procedente.

2.º) (*Ad cautelam*). Causa 4.ª, norma 7.ª, apartado A), de la disposición transitoria 3.ª de la Ley de 28 de junio de 1940. Manifiesta error en la apreciación de la prueba.

SENTENCIA 19 NOVIEMBRE 1948

Arrendamientos—retracto—precio en moneda extranjera.

Habiéndose pactado en moneda extranjera el precio de la enajenación que da base al retracto, precio al que, sin embargo, se asignó en el mismo documento de transmisión una equivalencia convencional en pesetas, dicha equivalencia es la que ha de servir para la subrogación en el lugar del comprador que significa el retracto, y el reintegro al mismo de su desembolso; y el admitir el retracto por el citado precio en pesetas no supone desconocer la certeza de la cotización expresada en documento procedente del Instituto Nacional de Moneda Extranjera.

Arrendamientos—retracto—conocimiento de la transmisión.

El conocimiento de la transmisión que sirva de raíz para el cómputo del plazo del retracto ha de ser completo, sin deficiencia alguna influyente en la decisión de subrogarse en la compra.

Arrendamientos—retracto—plazo de la acción.

Cualquiera que fuere el calificativo (caducidad o prescripción) que merezca el plazo de vida de la acción de retracto, usada ésta ante los Tribunales durante dicho plazo, debe servir, y la demanda de conciliación implica su uso, siempre que el proceso de fondo se incoe en el tiempo en que ella vale.

Arrendamientos—retracto—consignación del precio.

No conociéndose exactamente el precio de las fincas a retraer, en moneda española, al presentarse la demanda, la consignación que con ella se hizo del que se suponía, unida a la oferta de fianza por el exceso, cumplió de momento la finalidad de exigirse consignar para asegurar el pago.