

II. SENTENCIAS DE INSTANCIA.

Contrato de establecimiento a primeras cepas: Su distinción del arrendamiento: Competencia de los juzgados municipales en esta materia.

SENTENCIA 12 ENERO 1949 (1)

ANTECEDENTES

Se pedía, al amparo del número 2.º del artículo 1.656 del Código civil, la resolución de un antiguo contrato de "establecimiento a primeras cepas", porque la plantación de vid había desaparecido totalmente hacía tres o cuatro años y el cesionario, desde entonces, había venido dedicando la tierra al cultivo de cereales. El demandado se opuso a la pretensión actora, principalmente porque creía que después de la publicación de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1935 el contrato de autos—que originaria y expresamente reconocía había sido de establecimiento—había derivado en arrendamiento, en virtud de la amplia definición del artículo 1.º de aquella Ley especial y por la también amplia interpretación que a este precepto había venido dando la jurisprudencia, en el sentido de afirmar que toda cesión temporal de tierra con finalidad agrícola y mediante precio era arrendamiento, aunque su denominación de hecho fuese distinta; fortalecía su alegación en el hecho cierto y contrastado de que un Juzgado de esta provincia y la Sala de lo Civil de la Territorial de Albacete, recientemente y en un caso similar, habían resuelto de conformidad con su criterio, es decir, afirmando la existencia del arrendamiento rústico y negando la actual subsistencia e independencia de la figura del artículo 1.656 del Código.

El actor combatió tales argumentos, pues, según él, mal podía aceptarse la tesis defensiva del demandado, fundamentalmente por tratarse de negocios de distinta naturaleza jurídica, regulando el establecimiento por el Código civil como modalidad del censo enfiteútico. También se reclamaba una indemnización de daños y perjuicios por el tiempo que, desde el total desapeamiento de la finca, se aseguraba se habían irrogado al demandante al no haber sido devuelto el inmueble a su tiempo, según era obligación contractual.

El Juzgado municipal de Tomelloso dictó sentencia declarando resuelto el contrato de enfiteneamiento, pagando cada uno de los litigantes las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.

1. Remitida amablemente por el señor Juez de Alcázar de San Juan, D. Acisclo Fernández Carriedo y publicada por J. H. C.

Interpuesta por el demandado apelación y celebrada la comparecencia el demandado y apelante solicitó la revocación de la sentencia de primera instancia, con condena de costas en ambas instancias a la parte contraria, acordando la nulidad de las actuaciones en méritos de que—según el demandado—el contrato era de naturaleza arrendaticia. La parte demandante y apelada se opuso a las pretensiones del apelante.

La sentencia dictada comprende los siguientes

CONSIDERANDOS.—Primero. Que, ante todo, se han de estudiar y decidir las alegaciones defensivas o excepciones articuladas por el demandado, basadas en que el antiguo contrato de enfiñamiento o establecimiento a primeras cepas, reflejado en el indubitado documento del folio 8, es hoy, de conformidad con el artículo 1.º de la Ley de 15 de marzo de 1935, un auténtico contrato de arrendamiento rústico, aduciendo como consecuencia de ello incompetencia de jurisdicción, porque la vigente legalidad sólo concede competencia para conocer de las cuestiones de arrendamientos rústicos a los Juzgados municipales y comarcales cuando el interés de ellas es inferior a 1.000 pesetas y en el caso debatido asciende a 2.400, y porque, además, el trámite a seguir, puesto que se pretende la resolución de un contrato de arrendamiento del campo, era, a juicio del mismo demandado de acuerdo con la Ley de 28 de junio de 1940, distinto al premovido.

Segundo. Que el apartado 2.º del artículo 1.º de la Ley de 15 de marzo de 1935 establece bien claramente un principio de atracción para considerar relaciones jurídicas arrendaticias aquellas en que se ceda temporalmente y con finalidad agrícola el disfrute de finca rústica mediante y a cambio de renta o precio; basada en tal principio, la jurisprudencia ha venido acusando una marcada tendencia favorable a incluir en tal concepto legal todos aquellos casos de actos y contratos en los que, con rótulos distintos y diversos al de la locación en esencia, se encerraban aquellos típicos y clásicos requisitos del arrendamiento en el campo, recogiendo tal orientación, entre otras, en las sentencias de 14 de septiembre de 1939 16 de octubre de 1940, 24 de diciembre de 1940, 1.º de julio de 1941, 18 de marzo de 1942 y 28 de enero de 1946, ninguna de ellas, por cierto, especialmente expresiva de que la figura jurídica regulada en el artículo 1.656 del Código civil debía subsumirse en el dicho y comentado concepto del artículo 1.º de la Ley de 1935; y sin duda por aquella amplia y acogedora definición legal y por la influencia de esta jurisprudencia, y puede que también por el recuerdo de la doctrina anterior al expresado Código civil y a la sentencia de 18 de diciembre de 1901, en cuya pretérita época y en un período de ella se identificó el establecimiento con el arrendamiento por todo esto, en fin, se ha podido sostener modernamente con discutible corrección y con pertinencia aún hoy controvertible, incluso en sentencia o sentencias de algún Tribunal nacional distinto del Supremo (que si de éste se tratara ahora obligarían sus resoluciones), que la institución que el Código civil concibiera y catalogara como modalidad de la enfiteusis quedaba integrada y absorbida en el referido artículo 1.º de la Ley de 1935; criterio más defendible todavía si se tiene en cuenta que en los modernos arrendamientos rústicos y urbanos, regulados por especiales ordenamientos, se da tanta consistencia a los derechos de los arrendatarios que más

que los clásicos y simples de índole personal que aquel Código les concedía esos nuevos derechos suponen generalmente una afección de la finca similar a la propia de un derecho real desmembrado.

Tercero. Que la rectificación del criterio precedente expuesto, propugnador de la implícita derogación del artículo 1.656 del Código civil por el 1.º de la mentada Ley de Arrendamientos Rústicos de 1935 la aconsejan y definen dos razones a las que se les concede virtualidad suficiente para inclinar el ánimo del juzgador en el nuevo sentido de patrocinar, si no como absolutamente segura e indiscutible, sí como más correcta e idónea, la opuesta solución a la enunciada, de cuyas razones seguida y separadamente se va a tratar.

Cuarto. Que la actual subsistencia e independencia del contrato de cesión del suelo para plantar viñas, muy recientemente, con indudable valor de interpretación auténtica posterior a la Ley de marzo de 1935, ha sido reconocida por la de 18 de diciembre de 1946, que ha venido a acrecentar el ya numeroso acervo de disposiciones normadoras de los arrendamientos del agro, previniendo que en los contratos de cesión del suelo para la plantación conjunta y combinada de vid y olivos en que concurren las condiciones que dice, que en puridad entrañan generalmente la figura jurídica del artículo 1.656 del Código civil, cuando el plazo de la cesión fuera inferior a los treinta años y cuando tal plazo estuviera próximo a finalizar, podían los cesionarios, en virtud de la facultad que se les concedía, continuar como arrendatarios, coligiéndose de ello que el legislador, de manera bien evidente, entendió que antes y por lo menos en los más de esos casos no debían ser arrendatarios ni el vínculo era arrendaticio, ya que si no, y por virtud de vigentes disposiciones reguladoras del tiempo de duración de tales contratos, puede incluso que en muchas de las situaciones afectadas no se hubiera necesitado a fin de subvenir a las necesidades invocadas en el preámbulo de esa Ley de la publicación de ella; y si ese moderno criterio legislativo de no asimilación al arrendamiento vale para la cesión y plantación mixta de vid y olivo, mucho más indudable (núm. 4.º del citado art. 1.656) sería y se manifestaría así como en el caso de autos acontece, si lo plantado exclusivamente fuera viña. La propia exposición de motivos de la Ley, además, al literalmente decir "los contratos de cesión de suelo para plantar viñas", de gran difusión en algunas comarcas, regulados por el artículo 1.656 del Código civil, revela cabalmente el claro designio e inequívoca opinión del legislador, afirmadora de la vigencia de ese precepto del repetido Código, suponiendo ello esclarecimiento bien estimable y corroborador del criterio que sobre el particular va a sentar esta sentencia.

Quinto. Que la otra razón antes aludida, en la que también se va a basar el criterio referido de autonomía de la *rabassa-morta*, es la que, tras minuciosa búsqueda, se ha conseguido ahora y estudiando la resolución de este proceso, hallar en una sentencia del Tribunal Supremo, que quizás sea la única que después de la publicación de la moderna legislación de arrendamientos rústicos incidental y especialmente se ocupe de la cuestión debatida, de fecha 23 de diciembre de 1935 y, por tanto en plena vigencia del artículo 1.º de la Ley de marzo de ese año, una referencia bastante explícita y sancionadora del punto de vista

que se va a establecer, en cuanto al discutirse si el contrato de entonces era rústico, digo arrendamiento rústico o *rabassa-morta*, lejos de declarar la integración del segundo en el primero por virtud de aquel primer precepto de la tan mencionada Ley de 1935, en uno de sus considerandos puede leerse: "El negocio jurídico tendrá el carácter de establecimiento a primeras cepas transportado al artículo 1.656 del Código civil, si su finalidad principal fué la plantación de viñas", estimando después la Sala que en aquel caso concreto había arrendamiento y no la otra figura jurídica, infiriéndose de todo ello bien palmariaamente que el Tribunal Supremo y su Sala especializada en la materia, la de lo Social, en esta puede que única ocasión después de la vigencia de la Ley de marzo de 1935, reconoció de manera especial y expresa la compatibilidad y diferencia del arrendamiento rústico y del contrato de establecimiento a primeras cepas, y esta expresa compatibilidad a juicio del Juzgado excluye y elimina la presunta integración y confusión que pudiera deducirse de aquellas otras sentencias citadas en el segundo considerando de la presente resolución, dictadas en casos en los que específicamente no se trataba de delimitar e identificar las dos figuras que nos interesan.

Sexto. Que, como consecuencia de lo expuesto en los dos anteriores considerandos, en tan dicho artículo 1.º de la Ley especial de Arrendamientos Rústicos de 1935 pese a su arriba señalado principio de atracción, no deben en la por él autorizada equiparación o asimilación de arrendamientos rebasarse los límites de una prudente interpretación y extenderla a contratos que, como en el de cesión del suelo para plantar viñas del artículo 1.656 del Código civil, han solido tener tradicionalmente diferente naturaleza y, desde luego, propia sustantividad, sin que la circunstancia cierta de que en ellos juegue importante papel la tierra sea por sí suficiente para admitir la apuntada consideración analógica, y por eso, además de rehusarse las excepciones alegadas, como según expresamente acepta el hecho segundo de la contestación a la demanda, desde hace tres años la finca de autos está descepada en su totalidad y dedicada al cultivo de cereales, y puesto que el demandante tampoco ha probado y eso que el hacerlo era de su exclusiva incumbencia, su alegación de que esa siembra de cereales la venía haciendo con el tácito beneplácito de la dueña, quien no cobraba la que se aseguraba adecuada renta por inmotivadamente negarse a ello, es visto y procedente se repite también que por esa falta de prueba, de conformidad con la cláusula octava del contrato de 1.º de noviembre de 1915 y con la regla segunda del tan mentado artículo 1.656, el acceder a la pretendida resolución del mismo y confirmar en este punto la sentencia recurrida.

Séptimo. Que en lo que no se estima acertada la sentencia recurrida es al afirmar la improcedencia del pronunciamiento condenatorio sobre el solicitado desalojo de la finca, porque, según se sigue asegurando, ello competía a una acción de desahucio no ejercitada y al subsiguiente lanzamiento en su caso, no pedido, ni susceptible de pedirse—agregamos—, en un proceso en que se ejercita una acción resolutoria, y no se juzga convincente ese razonamiento porque lo que en el fondo e indudablemente pide la súplica de la demanda es que, como consecuencia de la resolución contractual pretendida y lograda se le entregue

la parcela de autos, sin tener por qué iniciar para ello después juicio de desahucio, sino pura y simplemente, si voluntariamente el demandado no la abandonara y pusiera a disposición de la actora, instando en su día y procediéndose después en forma ordinaria a la ejecución de la sentencia según, por cierto muy recientemente, en 2 de junio de 1948, ha declarado el Tribunal Supremo, quedando a salvo el derecho que pudiera asistir al demandado—que no se prejuzga ahora—, si la finca estuviera actualmente sembrada a reclamar por ello lo que entendiera legalmente procedente; de ahí que en este particular extremo y en el sentido acabado de reflejar sea revocable la resolución de primera instancia.

Octavo. Que, por el contrario, es de confirmar el fallo apelado también en lo concerniente a no facilitar la pedida condena de daños y perjuicios reclamados por el denunciado incumplimiento contractual, pues es muy sabido y está muy reiterado por la jurisprudencia tanto que resulta ocioso e innecesario hacer citas expresas de sentencias, que para que prevalezca aquella condena es requisito indispensable e ineludible el de la prueba de los daños y perjuicios, el acreditamiento de su existencia por la parte que los reclama, pues el simple incumplimiento no implica ni por sí denota el que se ocasionaran aquéllos, y a este juicio no se aportó prueba ni luego se practicó para justificar que los supuestos y repetidos daños y perjuicios fueran ciertos, aunque se hubiera prescindido en el proceso—que ello es legalmente posible—de su determinación cuantitativa y se hubiera diferido la liquidación al período de ejecución de sentencia, motivo por el cual se impone en este punto el pronunciamiento absolutorio; y, naturalmente, por imperativa disposición de la regla octava del apartado C) de la base décima de la Ley de 19 de julio de 1944, al no ser total la estimación de la demanda no puede haber expresa condena en costas en ninguna de las instancias.

FALLO.—Primero. Que confirmando esencialmente, con la rectificación y aclaración que luego se dirán, la sentencia apelada que dictó en este proceso el señor Juez municipal de Tomelloso en 7 de diciembre anterior, debo declarar y declarar resuelto el contrato de establecimiento a primeras cepas que, referente a la finca que expresa la demanda y el primer resultando de la sentencia de primera instancia concertaron en 1.º de noviembre de 1915 ambas partes.

Segundo. Que, como consecuencia de ello, debo condenar y condeno al demandado a estar y pasar por esa declaración y a que inmediatamente entregue y ponga a disposición de la actora la tierra de autos, o parcela de seis fanegas al sitio de "Doña Ana", del término municipal de Argamasilla de Alba; ello sin perjuicio del derecho que pudiera tener el demandado a reclamar después si la finca estuviera actualmente sembrada, la indemnización que, en su caso, le correspondiera; y

Tercero. Que debo absolver y absuelvo al repetido demandado de la pretensión actora de que se le condenara a la indemnización de daños y perjuicios. Todo ello sin hacer expresa condena en costas, pagando cada parte las que respectivamente y a su instancia hayan causado y las comunes por mitad.