

## SENTENCIA 15 NOVIEMBRE 1949

**Arrendamientos urbanos—Recurso de injusticia notoria por quebrantamiento de forma—su no procedencia cuando se fundamenta en la infracción de preceptos legales de carácter sustantivo.**

CONSIDERANDO: Que preparado ante el Juzgado de primera instancia, únicamente el recurso de injusticia por quebrantamiento de forma, único también admitido por esta Sala, en el escrito en que se debió formalizar, se funda el recurso solamente en supuestas infracciones de preceptos legales de carácter sustantivo (artículos del Código civil), por lo que, dándose el recurso preparado y admitido, solamente por quebrantamiento de las formalidades del juicio, según el artículo 172 de la anterior L. A. U., es notoria la improcedencia del mismo.

FALLO.—No ha lugar.

## SENTENCIA 29 DICIEMBRE 1949

**Procesal—competencia—sumisión tácita**

*La aceptación por el vendedor, mediante telegrama, del precio propuesto por el comprador, con la indicación de "franco bordo Valencia", hace lógicamente pensar que la innegable relación contractual creada entre los litigantes, había de tener por voluntad de las partes su cumplimiento en Valencia.*

## 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 1949

**Arrendamientos rústicos—recurso de revisión—requisitos para su interposición: carácter "necesario" de las normas que lo regulan.**

*No cabe la revisión cuando la sentencia de instancia alcanzó firmeza antes de la interposición de aquel recurso, ni pueden las partes alterar disposiciones rituarías que son de orden público.*

CONSIDERANDO: Que en juicio sobre desahucio concluso en la instancia por Decreto de lanzamiento, el rito procesal no se altera, cualesquiera que sean las alegaciones que el desahuciado reserve para exponerlas en re-

visión; principio éste evidente, porque otro opuesto conduce a estatuir que al arbitrio del demandado desahuciado queda—a resulta de excepciones ya desestimadas—la facultad de modificar normas de interés público; una de éstas, la contenida en el artículo 1.566 de la Ley de Enjuiciamiento civil, obligaba al recurrente, si había de respetar los términos en que la colocó el fallo condenatorio de instancia, a cumplir dicho canon procesal, y el Tribunal a proceder congruentemente. Omitido el deber allí impuesto, la sentencia por Ministerio de lo preceptuado en el artículo 1.567 “se tendrá por firme”, y así debe estimarlo esta Sala, porque la consignación de renta verificada ante ella en 4 de octubre de 1948 no puede retrotraer su eficacia al momento y trámite dispuestos en el citado artículo 1.566, ni—*para su caso*—pudiera cumplir la finalidad dispuesta en el párrafo último del apartado b) de la disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940, porque su fecha es posterior a la de 18 de septiembre de 1948, en que la parte actora acusó incumplimiento.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 27 JUNIO 1949

**Naturaleza jurídica de la herencia y del derecho hereditario—resolución por los herederos de un arrendamiento celebrado por su causante—asunción de las obligaciones con igüientes por los adjudicatarios, en la partición, de la finca arrendada.**

*La herencia se concibe en nuestra doctrina actual como un patrimonio unitario en tránsito desde un titular cuya personalidad se ha extinguido por muerte de otro titular, tránsito que se verifica por el hecho mismo de la muerte y desde que ocurre, mediante la aceptación del heredero.*

*Siendo varios los herederos, mientras no se realiza la partición, la concurrencia de esos varios herederos sólo puede tener el concepto de participación en una comunidad a la que necesariamente han de aplicarse las disposiciones que en el C. c. rigen esa institución.*

*La comunidad hereditaria tiene la titularidad sobre las relaciones jurídicas del causante, y si éste tenía la facultad de resolver un arrendamiento, también la tiene la comunidad, y si para ello ha de cumplir un requisito consistente en una obligación de cumplimiento futuro o sucesivo, cuando, por título que ponga fin a la comunidad, se trasladen a cada partícipe singularmente bienes determinados, asumirá por causa de sucesión las obligaciones colectivamente contraídas en relación con esos bienes (1).*

---

(1) Para comprender el alcance de esta doctrina deben verse los antecedentes y tener en cuenta que se trataba de la obligación de cultivo directo contraída sólo por la mayoría de los herederos.

**Recurso de revisión—error en la apreciación de la prueba.**

*Es viciosa la alegación de error cuando sobre la misma base de hecho de la sentencia se pretende después construir la impugnación por suponer infringidos determinados preceptos legales.*

ANTECEDENTES.—Tres de los seis herederos del arrendador de una finca rústica escribieron al arrendatario sendas cartas comunicándole haberse hecho cargo cada uno de una parte de la finca y solicitando de él una entrevista para revisar la renta. No habiendo contestado el arrendatario, posteriormente, esos tres herederos y otro más pidieron judicialmente la rescisión del arrendamiento por falta de pago, y en su defecto, la terminación del contrato para el cultivo directo por los dueños. Por documento expedido por el Notario que se ocupaba de la testamentaria del arrendador, se probó que la partición aún no estaba realizada. En primera y segunda instancia se estimó la demanda, imponiéndose a los demandantes la obligación de cultivar personalmente la finca en nombre de la herencia durante tres años. El demandado interpuso recurso de revisión fundado en los siguientes

MOTIVOS DEL RECURSO.—1.º Error en la apreciación de la prueba: no habiéndose realizado la partición, no se puede saber a quién corresponderá la finca arrendada; luego no puede ser ejercitada la acción por parte de los herederos ni contraerse por ellos compromiso de cultivo directo.

2.º Infracción del art. 1.068 C. c. y de la disposición adicional 2.ª de la Ley de 23 de julio de 1942, por razones análogas a las del motivo 1.º

3.º Infracción de la doctrina legal referente al principio según el cual “nadie puede ir válidamente contra sus propios actos”, y error en la apreciación de la prueba resultante de las cartas de tres de los demandantes.

CONSIDERANDO: Que el presente recurso de revisión, como comprendidos en la causa cuarta de la norma séptima, apartado A) de la Disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de julio de 1940, en sus motivos primero y tercero, alega errores de hecho y de derecho que intenta demostrar, el primero, con el documento del folio 41 de los autos de primera instancia, y el segundo, con las cartas que obran en los folios 16, 17 y 18 de los mismos autos, pero la lectura de esos documentos evidencia que el Tribunal *a quo* no sólo acepta su contenido, sino que es la base de sus razonamientos y fallo, demostrando también que no existen esos errores los mismos fundamentos del recurso, que, en sus distintos motivos, combate la sentencia por admitir el contenido de los documentos y no deducir las consecuencias jurídicas que el recurrente estima pertinentes, como se verá cuando esos motivos sean examinados, de donde se deduce que *es viciosa la alegación de error cuando sobre la misma base de hecho de la sentencia se pretende después construir la impugnación por suponer infringidos los preceptos legales que cita el recurso.*

CONSIDERANDO: Que la herencia se concibe en nuestra doctrina actual como un patrimonio unitario en tránsito desde un titular cuya personalidad se ha extinguido por muerte—auctor, de cuius—y otro titular—heredero—; tránsito que se verifica por el mismo hecho de la muerte y desde que ocurra, mediante la aceptación del heredero, y conservando el conjunto patrimonial, con todo su contenido de derechos y obligaciones transmisibles, su unidad, que no se disgrega sino por el acto jurídico formal de la partición, cuando los herederos son varios, y mientras esto no ocurre la con-

*currencia de varios herederos sólo puede tener el concepto de participación en una comunidad a la que necesariamente han de aplicarse, como ha resuelto este Tribunal, las disposiciones que en el Código civil rigen con institución; por consecuencia, las relaciones jurídicas del causante persisten activa y pasivamente como si su personalidad no se hubiera extinguido, y su titularidad corresponde a la comunidad hereditaria mientras no se practique la partición, de donde, si el causante tenía, como propietario y arrendador, la facultad de resolver el arrendamiento cuestionado, también la tiene la comunidad, que es ahora la arrendadora y propietaria; si para obtener la resolución precisaba cumplir algún requisito legal, igualmente habrá de cumplirlo la comunidad; y si el requisito implica una obligación de cumplimiento futuro o sucesivo, cuando, por el título que ponga fin a la comunidad se trasladen a cada partícipe singularmente bienes determinados, asumirá, por causa de sucesión, las obligaciones contraídas en relación con esos bienes, con la consiguiente responsabilidad respecto a personas extrañas, porque la determinación cuantitativa del derecho de cada partícipe, o fijación de cuota, exige tomar en consideración no sólo el valor de los bienes, sino las cargas que les afectan.*

CONSIDERANDO: Que en el tercer motivo y bajo el supuesto error de hecho que antes se ha rechazado se acusa una doble infracción: a) Por no aceptar la sentencia recurrida que las cartas de los folios 16, 17 y 18 demuestran que el contrato primitivo, cuya resolución decreta, quedó extinguido por novación y sustituido por otros tres, cada uno de los cuales tiene renta inferior a 40 quintales métricos de trigo. b) Infringe el principio de Derecho—constitutivo de doctrina legal, según múltiples declaraciones jurisprudenciales que cita—de que nadie puede ir válidamente contra sus propios actos.

CONSIDERANDO: Que la primera infracción no puede tomarse en cuenta, porque para ello sería preciso que citara el recurrente el precepto legal sustantivo que reputa infringido por haber negado la novación, ni ésta ni los otros vínculos obligacionales que el recurrente dice han sustituido al primitivo contrato pueden producirse por decisión unilateral.

CONSIDERANDO: Que tampoco puede estimarse la otra alegada infracción, porque si bien las actoras al producir su demanda contradicen un hecho, el de la partición, que antes habían afirmado, no contravienen ninguna situación jurídica creada por actos propios que pudiera afectar a ajenos derechos, puesto que de su manifestación, cuya inexactitud se demostró más tarde, de que les pertenecía la finca arrendada, no se dedujo ninguna consecuencia, por no con tar que el requerido para tratar sobre la revisión de la renta y formalización de contratos separados d'era respuesta alguna, y como sin su voluntad no se podía modificar la situación jurídica existente, quedó limitado el acto de los demandantes a una oferta no aceptada, sin que se les pueda exigir que la mantengan para siempre, en espera de una actitud de la otra parte que favorezca su propósito innovador, y no les sea permitido lograr la modificación que expresaron desear ni ejercitar acción alguna derivada del contrato anterior.

FALLO.—No ha lugar.

## SENTENCIA 6 OCTUBRE 1949

**Arrendamientos rústicos—aparcería: desahucio por incumplimiento de las obligaciones que derivan de este contrato.**

*La no entrega de la participación del propietario aparcerero en los frutos obtenidos implica contrariedad a la esencia del mismo contrato.*

CONSIDERANDO: Que el acto de negarse a entregar la participación del propietario aparcerero en los frutos obtenidos, implica, sin duda, contrariedad de la más esencial facultad de aquél para disponer de lo que le toque en la producción y supone cierta retención, incidente en desprecio de la lealtad requerida en las aparcerías, exigentes de confianza, que si falla arumba todo el fundamento de esa cooperación agraria; por lo cual no hay duda, y lo ha reconocido la misma parte al realizar esa entrega, ya dentro del juicio, en la justicia de la causa de desahucio aceptada; a la cual no puede ser óbice que, en efecto, hubiere adeudo alguno del demandante porque su existencia no autorizaba la retención efectuada, incumpliendo su obligación.

FALLO.—No ha lugar

## SENTENCIA 7 OCTUBRE 1949

**Arrendamiento de finca con destino pecuario—prórroga y novación del contrato (1).**

*Si la prórroga de arrendamiento de fincas con destino pecuario no ocurre por imperativo legal, ni es admisible la tácita reconducción, no cabe, constando al vencer los tres años de tenencia arrendaticia de aquella índole la oposición del arrendador a la subsistencia del vínculo, admitir la posibilidad de una novación trinal por el hecho de que el requerimiento del arrendador para dar por terminado el contrato se refiriese a un momento ulterior al del vencimiento de aquellos tres años.*

**Juicio de desahucio—cuestiones ajenas a la naturaleza del mismo—consecuencias de la percepción durante el mismo de las rentas devengadas.**

*En juicio de desahucio no tienen cabida cuestiones distintas de las que legítimamente corresponden a su naturaleza, y ajena a ella es la consolidación de dominio y usufructo ocurrida cuando este acaecimiento no podía influir ni estorbar el lanzamiento.*

*Los artículos 5.166 L. E. C. y el penúltimo párrafo del apartado b) de la disposición transitoria 3.ª de la Ley de 28 de junio de 1940 obligan al*

---

(1) Si bien los considerandos de la sentencia hablan repetidamente, tal vez por error de copia, de aparcería, se tratafa, y así aparece en todos los resultados, de un contrato de arrendamiento cuya naturaleza de tal no fué discutida en ningún momento del proceso.

*arrendatario a pagar la renta porque de hecho continúa ocupando la cosa; pero ni gramatical ni lógicamente pueden entenderse en el sentido de que la percepción de aquélla implique modificación del título y derecho a desahuciar.*

ANTECEDENTES.—La propietaria de parte de una finca y usufructuaria del resto la dió en arrendamiento al nudo propietario de la parte usufructuada por la arrendadora. El arrendamiento era de las hierbas y pastos de la finca y del disfrute de los edificios existentes en ella, pudiendo el arrendatario cultivar cereales y leguminosas en las parcelas que al comienzo del arriendo estuviesen dedicadas a tal cultivo, pero sin poder alterar la explotación de la finca. La renta era de 40.000 pesetas anuales equivalentes a 476,20 Qm. de trigo. El contrato debía entrar en vigor en 1 de octubre de 1943, siendo de dos años y tres meses de duración, prorrogables por anualidades. Concluido el plazo contractual, las partes convinieron tácitamente prorrogar el contrato un año más, o sea hasta 31 de diciembre de 1946. En junio de 1946, la arrendadora escribió al arrendatario expresándole su voluntad de dar por rescindido el contrato el 31 de diciembre de dicho año. No obteniendo respuesta, interpuso demanda de desahucio en enero de 1947. El demandado alegó no ser la pecuaria la principal explotación de la finca, siendo, por tanto, de seis años el plazo mínimo del arriendo; y aunque lo fuera, habiendo seguido el arrendatario en la finca tres meses desde el final del plazo mínimo de tres años señalado por la Ley, había que entender prorrogado el arrendamiento por otros tres años. Entre la prueba documental se aportó un certificado de la Jefatura Agronómica provincial, según el cual, aunque hubiera otros aprovechamientos más importantes, la finca en cuestión tenía la concepción de agrícola en virtud de la Ley de intensificación de cultivos; y un certificado del Registro de la Propiedad, del que resultaba que la finca arrendada había sido dividida en otras 13 antes de celebrarse el contrato de arrendamiento discutido. Por diligencia para mejor proveer se solicitó dictamen pericial, según el cual, si bien resultaba más importante el aprovechamiento agrícola que el pecuario, se advertía que ciertas zonas en cultivo habían sido roturadas muy recientemente, habiendo estado antes dedicadas a pastos. El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda. Durante la apelación murió la arrendadora, consolidándose en el arrendatario el pleno dominio de parte de la finca. El arrendatario fué consignando las rentas vencidas, una parte de las cuales fueron entregadas a la heredera de la demandante, que las aceptó. La A. T. confirmó la sentencia de primera instancia. El demandado interpuso recurso de revisión fundado en los siguientes

**MOTIVOS**—Primero. Error en la apreciación de la prueba: la carta de la demandante decía que deseaba dar por rescindido el contrato. Pero no se da ninguna causa legal de rescisión en sentido técnico.

Segundo. Error en la apreciación de la prueba: del certificado de la Jefatura Agronómica y del dictamen pericial se deduce que la finca es predominantemente agrícola.

Tercero. Error en la apreciación de la prueba: Del certificado del Registro de la Propiedad resulta que la finca estaba dividida en 13, luego no cabe apreciarla en su conjunto para determinar el predominante aspecto agrícola o pecuario.

Cuarto. Error en la apreciación de la prueba: Habiendo fallecido la arrendadora, se consolida en el arrendatario el pleno dominio de una parte de las fincas, luego no cabe el desahucio respecto a todas. Además, habrá que ver si la renta referente al resto es o no superior a 40 Qm. de trigo.

Quinto. Interpretación errónea del artículo 6.º de la Ley de 23 de julio de 1942. Transcurrido el plazo de tres años exigido por la Ley, y

habiendo seguido el arrendatario tres meses en posesión de la finca, el contrato ha de durar otro plazo de tres años.

Sexto. Violación del penúltimo párrafo del apartado b) de la disposición transitoria 3.<sup>a</sup> de la Ley de 27 de junio de 1946: la arrendadora aceptó el pago de una parte de la renta consignada, luego reconoció la ulterior vigencia del contrato.

CONSIDERANDO: Que es inestimable el primer motivo del recurso porque las alegaciones del demandado en el curso del pleito demuestran de modo indiscutible que en la carta de la demandante sólo ha visto requerimiento para que, por conclusión de plazo arrendaticio, tuviera por extinguido el contrato de 1 de octubre de 1943. El uso en dicho documento de la palabra "rescisión", contrastado con los términos en que el litigio ha evolucionado revelan que sólo arbitrariamente se pretende hoy rectificación inexplicable. Por otra parte, el uso de dicha palabra menos pudiera tomarse en el sentido que el recurrente pretende si se observa que la "rescisión" no ocurriría por el acaecimiento de vencer el día 31 de octubre de 1946—único que como causa la carta cita—, sino en el momento en que hubiere ocurrido la causa legal de rescisión en el peculiar sentido jurídico de este concepto, y por la presencia cierta y probada del hecho legítimamente rescisorio.

CONSIDERANDO: Que manda la norma 7.<sup>a</sup> de la disposición transitoria 3.<sup>a</sup> de la Ley de 28 de junio de 1940 que el error en la estimación de la prueba, origen de injusticia notoria, ha de resultar del estudio en revisión de documentos o dictámenes periciales obrantes en autos; con minuciosidad y notorio acierto examina la sentencia de instancia ambos modos de prueba, y este examen en revisión enseña: 1.º Que el contrato de aparcería de 1 de octubre de 1943, de obligatoria obediencia según ley para los contratantes, vistas sus cláusulas 1.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup>, no permite ni indicios racionales de duda para afirmar que lo convenido en virtud de pacto expreso no ha tenido por materia más que el arriendo en aparcería de prados para el aprovechamiento de hierbas y pastos, sin otra excepción que la mínima de "utilizar para el cultivo de cereales y leguminosas las parcelas que en la actualidad se encuentran dedicadas a este cultivo". 2.º Que el estudio de la prueba pericial en todas sus manifestaciones ha comprobado: a) que en las fincas objeto del arrendamiento (y éstas son las que interesan a efectos del pleito) la explotación pecuaria es muy superior a la mínima agrícola, coincidiendo tal resultado del informe pericial con los indicados términos—general y excepcional—del pacto arrendaticio"; b) que el arrendatario demandado (aun a cambio de infringir la estipulación 5.<sup>a</sup> del contrato de aparcería) pretendió, para dar ficticio fundamento a sus alegaciones en juicio, dar nota de agrícola al laboreo de parcelas que durante los años precedentes no lo habían tenido, si bien tal propósito vióse frustrado como consecuencia de la inspección y dictamen pericial que llevó a la sentencia recurrida a admitir como suya la afirmación de la del Juzgado, según la cual con tal conducta el demandado "lo único que ha conseguido es poner de manifiesto una conducta antijurídica que llevaba implícita la violación de la estipulación 5.<sup>a</sup> del contrato"; c) que cuando los peritos afirmaron la primacía del laboreo agrícola se referían a la totalidad de la dehesa, mas cuando limitaban sus conclusiones a las parcelas materia del contrato de

aparcería según los términos del mismo, o se contrastan las dimensiones a que se refieren sus conclusiones, prestan sólido fundamento para afirmar que los Tribunales de instancia recogieron en sus sentencias, con notorio acierto crítico, las afirmaciones que hoy tilda de erróneas el recurrente en el segundo de los motivos de revisión.

CONSIDERANDO: En orden al tercer punto de la argumentación contra la sentencia recurrida: que la unidad objetiva preside el contrato de aparcería de 1 de octubre de 1943; así resulta de la voluntad contractual manifestada sin distingos reveladores de distinta condicionalidad de régimen de hecho y de derecho; de la unidad de destino para la producción; del señalamiento de precio arrendaticio—único y conjunto—, esto es: unidad en el ánimo, en la acción, en los medios y en el fin; dase, pues, a través de todos estos elementos de hecho, una sola relación jurídica, con régimen único, sin que la multiplicidad de cosas objeto de la misma, todas de igual naturaleza, pueda, tan sólo por la influencia de aquella multiplicidad, conocida en su causa de duración por los litigantes antes del contrato de aparcería en litigio, dar lugar, cuando la conveniencia de uno de los litigantes le invite a intentarlo, a dividir una convención jurídica contractual en tantas como cosas hayan sido materia de aquélla, y precisamente para reclamar en nombre de dicha diversidad consecuencias jurídicas distintas de las legítimamente coordinadas con la unidad objetiva del contrato; en suma, coexisten todas las circunstancias que aun dentro de nuestro sistema registral hipotecario autorizarían la inscripción bajo unidad orgánica y de explotación.

CONSIDERANDO: Que el cuarto motivo, formulado con manifiesta complejidad es inaceptable en cada cual de sus varios y en buena parte discordantes aspectos para ser presentados bajo un sólo número: 1.º El fallo de instancia se atiene escrupulosamente a los elementos personales y reales del litigio: artículo y medida de la litis-contestatio; al derecho discutido y modo de su actuación procesal, para definir y resolver, sin traspasar los límites que señalan el artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento civil y sus concordantes. 2.º La acción ejercitada en la demanda se refiere a plazo de día cierto, y en éste vivía la actora; por tanto, el derecho a desahuciar en la fecha de la demanda formaba parte del patrimonio de dicha señora, y por ello, y en relación a tal fecha, ese derecho, en orden a sus posibles y retroactivas consecuencias, pertenece íntegramente a su heredera, sin perjuicio de que, con independencia de la declaración de eficacia o ineficacia del derecho a desahuciar en el día para que se pidió, litiguen o se entiendan el demandado y aquélla respecto a las derivaciones de la confusión de usufructo y nuda propiedad que se dice operada y subsistente con posterioridad a la fecha de la demanda. 3.º *En juicio de desahucio no tienen cabida cuestiones distintas de las que legítimamente corresponden a su naturaleza, y ajena a ella es la consolidación de dominio y usufructo ocurrida cuando este acaecimiento no podía influir ni estorbar el lanzamiento.* 4.º En la instancia no se ha pedido que el desahucio se limite a aquellas fincas en las que no se ha dado la repetida confusión, sino que el hoy recurrente solicitó que “se suspendiera el curso del pleito reservando a las partes su acción para que puedan ejercitar su derecho en el adecuado proce-

dimiento a fin de llegar a fijar la renta que corresponda después de la confusión"; por tanto, tal como este tema se presenta en el 4.º motivo de revisión, es nuevo en los autos, y como tal, inadmisibles en todo caso; además, la petición de suspensión del juicio de desahucio ha sido resuelta por autos firmes de la Sala de instancia dictados en 5 de marzo y 9 de abril en sentido negativo. 5.º La sentencia recurrida no niega que la tan repetida confusión de dominio y usufructo haya ocurrido; por tanto, no puede achacársele error respecto a ese extremo. La Sala sentenciadora, no en su sentencia, sino en los autos firmes de 5 de marzo y 9 de abril antes citados, declaró, resolviendo incidencias propuestas en los referidos términos por el demandado, que el fallecimiento de la actora, sustituida en el pleito por su heredera, no autorizaba la suspensión de la vía judicial de desahucio. 6.º Tampoco ha sido tema del litigio la declaración de la cuantía de la renta una vez efectuada tan repetida confusión, ni puede formar parte de su materia: a) porque la virtualidad del derecho a desahuciar por extinción de plazo es anterior a la confusión; b) porque, sentenciado el lanzamiento, el precio arrendaticio—como tal—deja de existir. 7.º Que la unidad objetiva jurídica de la cosa materia del contrato de 1 de octubre de 1943, razonada en el tercero de los considerandos de esta sentencia no permite sostener—como lo hace el recurrente en el cuarto de los temas de revisión—que, después de expuestas en el trámite procesal pertinente las proposiciones litigiosas con referencia a día cierto, haya de desaparecer aquella unidad en virtud de acaecimientos posteriores, que, con relación a tal día, en orden a los fines del pleito en curso, en nada alteran los términos del mismo; al contrario, la solución pendiente, una vez promulgada y siendo desestimatoria del desahucio, pasaría a ser antecedente necesario de futuros acuerdos o decisiones, entre ellos, el de renta posterior a la reducción objetiva; mas, respecto a este punto, importa observar la inconsecuente argumentación del recurrente en relación con su conducta en el litigio, pues si en él sostuvo la individualidad de cada parcela, no por ello formuló su oposición al régimen sustantivo y procesal del caso propuesto por la actora en la cuota de precio que a cada suerte cupiera corresponderse con referencia al equivalente trigo, pero, en cambio, arguye ahora efectos distintos a la misma causa jurídica, olvidándose que al duplicar en el acto del juicio, expresamente hizo oposición a la demanda alegando que... "respecto a las disposiciones citadas en el adverso, que ni el artículo 28 de la Ley de 1935 se comprende este caso de desahucio, ni el 8.º de la Ley de 1942 es aplicable, por ser referido a rentas inferiores a 40 quintales métricos de trigo", alegación que corrobora ser cierta la idea de unidad objetiva que el demandado tuvo siempre de la cosa dada en aparcería.

*CONSIDERANDO: Que si la prórroga de aparcería de fincas con destino pecuario no ocurre por imperativo legal; si al vencer los tres años de tenencia arrendaticia de aquella índole constaba al demandado la oposición de la arrendadora a la subsistencia del vínculo aparcerero; si la tácita reconducción no es admisible, falta razón jurídica al recurrente para presentar como tesis del quinto motivo de revisión la existencia de un contrato nacido por novación con vida trienal; tan sólo destaca el consentimiento de arrendadora y arrendatario de cumplir el precepto legal que daba al*

contrato de 1 de octubre de 1943 tres años de vigencia en vez del estipulado en la cláusula segunda del mismo.

CONSIDERANDO: Que los artículos 1.586 de la Ley de Enjuiciamiento civil y el penúltimo párrafo del apartado b) de la disposición transitoria 3.ª de la Ley de 28 de junio de 1940 obligan al arrendatario a pagar la renta porque de hecho continúa ocupando la cosa, pero ni gramatical ni lógicamente puede entenderse en el sentido de que la percepción de aquélla implique modificación del título y derecho de desahuciar. Tampoco el Decreto-Ley de 28 de julio de 1946 tiene relación alguna, ni aun de analogía, con el caso de autos; refiérese aquél a desahucio por falta de pago, y, aparte de tan fundamental razón de inaplicación, haría la cita inestimable el incumplimiento de los requisitos exigidos para los verdaderos supuestos de régimen de tal ordenamiento legal. El motivo sexto del recurso es, por tanto, radicalmente infundado.

CONSIDERANDO: Que en ambas instancias se razonó con precisión y claridad que no permite dudas la improcedencia de las alegaciones del demandado; las fundamentales de la pretendida revisión son tan francamente opuestas a Derecho que sólo con notoria temeridad pudo solicitar aquélla. Ello obliga a imponer al recurrente la obligación del pago de las costas de este recurso.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 15 OCTUBRE 1949

**Arrendamientos rústicos—carácter del desestimiento o renuncia a los actos del proceso: sus requisitos.**

CONSIDERANDO: Que entre los modos por los que puede ser terminado el proceso, calificados por los actores de extraordinarios, existe el desestimiento también llamado renuncia a los actos del proceso, ya que implica el abandono por el actor de la pretensión que le ha movido a iniciar el juicio, acto procesal del que si bien se ocupa la Ley de Enjuiciamiento civil, por lo que respecta al desistimiento de los recursos, no existe en la expresada Ley precepto alguno que lo regule cuando del desistimiento de la demanda se trata, por lo que para determinar los efectos de éste habrá que acudir a la doctrina científica y muy especialmente a la sentada por la jurisprudencia, la que distingue entre el desistimiento de la demanda efectuado por el actor antes de establecerse entre las partes la contienda judicial mediante la contestación a la misma en cuanto al fondo y el producido con posterioridad a la intervención del demandado en actuación, que afectasen al fondo del pleito, declarando en el primer caso libre el desestimiento del actor y exigiendo en el segundo la conformidad del demandado para que aquel acto procesal pudiera tener eficacia.

CONSIDERANDO: Que en el presente caso el desistimiento de la actora de la acción procesal, acogido por la providencia dictada por el Juez de Primera instancia el 10 de julio de 1946, no se impugnan tomando como fundamento la necesidad de la aceptación del denunciado para que aquél

se produjera, ya que la única alegación que en oposición al mismo hace el recurrente en el escrito por el que solicita la reposición de la indicada providencia es la de estimar que el expresado desistimiento ha sido condicionado, lo que deduce, no de los términos en que está redactado el escrito de la actora ni los de la providencia, sino del sostenido del poder en virtud del que obra la representación de la demandante solicitando, en consecuencia, en el suplico del expresado escrito de reposición el que se deje sin efecto dicha providencia, "sin perjuicio de que la parte actora pueda producir su desestimiento sin sujetarlo a ninguna clase de salvedades y reservas", por lo que, al resolver el presente recurso se ha de prescindir de toda cuestión que no haya sido planteada ni debatida en el momento procesal oportuno.

**CONSIDERANDO:** Que fundado el primer motivo del recurso en la causa tercera de los establecidos en la norma séptima de la disposición transitoria tercera de la Ley de 22 de junio de 1940, para que la misma pudiera prosperar, era preciso—como de su texto se colige—que al dictar el Tribunal "a quo" la resolución recurrida hubiera infringido algún precepto legal, produciendo con ello una injusticia notoria en perjuicio del recurrente, requisitos cuya concurrencia no puede ser apreciada en el caso debatido, ya que solicitado por el Procurador de la actora que en nombre de su mandante se le tuviera por desistido de la acción que venía ejercitando contra el demandado, sin expresar reservas ni condiciones, y acordado así por el Juzgado de Instancia en la providencia de 10 de julio de 1940, que fué mantenida por el auto dictado el 22 del mismo mes, al impugnar el recurrente al auto del Tribunal de apelación conformatorio del dictado por el Juzgado, no cita precepto alguno que, con los efectos antes indicados, sea infringido por la expresada resolución aprobatoria del desestimiento, toda vez que aun estimando que por la representación de la actora al interesar el desestimiento en la forma realizada se había vulnerado—según afirma el recurrente—los artículos 1.714 y 1.719 del Código civil—reguladores de obligaciones del mandatario en relación con la ejecución del mandato—, las supuestas infracciones no habían de producir, en relación al recurrente, la injusticia notoria que requiere la viabilidad del motivo, puesto que implicando la firmeza de la expresión providencia la terminación del proceso con las costas a cargo de la actora, no podía obtener el demandado recurrente resolución para él más beneficiosa si el juicio hubiera continuado y terminado por sentencia, ya que seguía conservando su condición de arrendatario de la finca objeto del desahucio, sin impedirlo—caso de reproducción de la demanda—el oponer a ella las excepciones que estimara pertinentes, por todo lo que procede la desestimación del motivo.

**CONSIDERANDO:** Que el segundo motivo del recurso, amparado en igual causa que el anterior, no puede asimismo prosperar por los razonamientos aducidos en relación al primero, y además porque el recurrente, al fundamentarlo, olvida el carácter procesal de la acción desistida por la actora, y que la doctrina sentada por la Sala de lo Civil de este Tribunal Supremo en las sentencias de 17 de noviembre de 1931 y 13 de junio de 1942, interpretadoras del artículo 4.º del Código civil y que se supone infrin-

gida por la resolución recurrida se refiere a la renuncia de derechos de carácter material o sustantivo, exigiendo que sea clara y terminante, sin reserva ni condiciones, doctrina que, aun estimando fuese aplicable al desestimiento de la acción parcial hecho por la actora, no podía afectarla, si se tiene en cuenta la forma en que se produjo, que es precisamente como solicita el recurrente que se haga.

CONSIDERANDO: Que en el tercero y último motivo del recurso, basado en causa idéntica a la alegada en los precedentes, se impugna el auto recurrido por supuesta infracción de la doctrina de la sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 1878; y si bien es cierto que en el caso a que se refiere dicha sentencia el Tribunal de apelación, revocando la resolución del Juez estimatoria de un desestimiento efectuado por la parte deudora con reservas de derechos, declaró no haber lugar al desestimiento hecho con tales reservas, también lo es que el Tribunal Supremo desestimó el recurso interpuesto contra la resolución dictada por la Audiencia Territorial, no por aceptación de los fundamentos en que este Tribunal se apoyaba para no admitir el expresado desestimiento, sino por considerar que la resolución recurrida no era definitiva, ya que no terminaba el pleito y que, por lo tanto, la parte actora podía continuarlo si así le convenía, de todo lo que se infiere la ineficacia de la cita de la indicada sentencia como base del motivo, lo que constituye por sí causa suficiente para rechazarlo sin necesidad de acudir a otros razonamientos ya alegados en los fundamentos que preceden, que conducirían al mismo resultando.

CONSIDERANDO: Que la conformidad de las resoluciones de instancia y la claridad de las mismas denotan temeridad en la parte recurrente al interponer y mantener el recurso, por lo que debe serle impuestas las costas causadas en el mismo.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 19 OCTUBRE 1949

**Arrendamientos rústicos—quebrantamiento de forma como motivador de la revisión—requisitos: valor contractual de una simple carta en la que se aplaza determinada reunión.**

CONSIDERANDO: Que acusa el primer motivo del recurso quebrantamiento de las formalidades esenciales del juicio y consiste en no haberse evacuado la confesión de la actora, propuesta por el demandado hoy recurrente y admitida por el Juzgado. Ciertamente, la injustificada denegación de prueba es un vicio procesal que puede tener trascendencia en la justicia de la sentencia y motivar su revisión, pero en el caso presente no hay denegación, pues consta en autos (folio 27 de los del Juzgado) que la prueba fué admitida y, accediendo a la proposición, se libró para su práctica, al Juzgado de San Sebastián, exhorto que se entregó al proponente, que no lo devolvió ni participó al Juzgado el motivo de ello. Por

otra parte, para que el quebrantamiento de forma pueda motivar la revisión no basta que haya un vicio procesal, suponiendo que lo fuera el expresado, sino que se precisa: a) Que haya producido indefensión, no siendo suficiente la mera posibilidad de que se produjera, b) Que la falta cometida sea imputable al órgano jurisdiccional y no se deba, como en este caso, a negligencia de la misma parte demostrada por total abandono de la gestión del exhorto que se le confió y no cuidó de ello ni de incorporarlo al proceso. c) Que si se trata de denegación de prueba en primera instancia, se reprodujera en la segunda. La ausencia de todos los expresados requisitos hace desestimable el motivo.

CONSIDERANDO: Que el segundo pretende evidenciar un error de hecho con el documento, carta, que cita (folio 18 de los autos de primera instancia) al no darle eficacia para demostrar la existencia de un contrato. En este documento, la parte que le suscribe y reconoce, se limita a hacer saber a la otra parte que hasta la hora que expresa no podrá celebrarse una reunión que tenían proyectada; pero ni se descubre su finalidad, ni menos que tuvieran las partes concertado un contrato, ni sus condiciones, por lo que claudica el motivo.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 21 OCTUBRE 1949

**Recurso de revisión—error en la apreciación de la prueba.**

*No es eficaz al fin revisorio impugnar el juicio de pruebas del sentenciador en instancia, sin que haya elementos de prueba documentales o periciales que demuestren el error de apreciación.*