

## 2. Sentencias de la Sala Quinta

(Arrendamientos rústicos)

SENTENCIA 14 OCTUBRE 1950

Arrendamientos rústicos—interpretación del artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940.

*El derecho de opción del aparcerero para convertirse en arrendatario ha de ejercitarse necesariamente, para que puede tener eficacia, antes de llegar el día en que termine la vigencia del contrato. Llegado éste, procede la acción de desahucio, a la que no puede oponer el aparcerero su ya decaído derecho, aunque haya manifestado con anterioridad su voluntad de permanencia.*

ANTECEDENTES.—Doña C. J. Q. A. formuló el 13 de octubre de 1948, ante el Juzgado de Primera Instancia de G. de G. C., demanda de desahucio contra doña F. H. C. de unas fincas rústicas de su propiedad que ésta llevaba en aparcería desde hacía quince años y que, habiéndose pactado el contrato por un año solamente, había sido prorrogado después por lapsos de tiempo de la misma duración, alegando que procedía el desahucio por haber terminado el plazo contractual de la aparcería y por deslealtad de la aparcerera. Por ello hacía constar que en 24 de julio de 1948 notificó a la demandada en acto de conciliación (cuyo certificado acompañaba) que era voluntad de la dueña el que el contrato quedase terminado el 30 de septiembre de aquel año, manifestando además los actos fraudulentos de la aparcerera sacando pastos de la finca para su exclusivo provecho y vendiendo agua con apropiación íntegra del producto obtenido.

En la comparecencia formuló contestación la demandada alegando que en el referido acto de conciliación y en otro celebrado el 29 de octubre del mismo año (cuya certificación acompañaba), manifestó a la dueña su voluntad de convertirse en arrendataria y dar por terminada la aparcería, usando del derecho concedido en el artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940. Negaba haber cometido los actos fraudulentos a que se hacía alusión en la demanda, por lo cual solicitaba se le absolviese de los pedimentos de la misma, y, formulando reconvencción, solicitaba se le abonase por la dueña el importe de las mejoras útiles hechas en la finca, que se fijaría en ejecución de sentencia. También solicitaba se declarase por el Juzgado su derecho de continuar como arrendataria de las fincas en la proporción correspondiente a su participación en la aparcería.

Contestando a la reconvencción, la actora manifestó que era totalmente incierto que la demandada hubiese realizado en las fincas mejoras de clase alguna y que, además, no cabía tratar esta materia en un juicio de desahucio.

Practicadas las pruebas por el Juzgado de Primera Instancia, dictó sentencia de acuerdo con lo solicitado por la parte demandada en su contestación e imponiendo las costas a la actora.

Apelada esta sentencia por la demandante, fué revocada por otra de la Audiencia Territorial de Las Palmas en la cual se declaró haber lugar al desahucio por terminación del contrato de aparcería, sin que procediese por la otra causa pedida y no dando lugar a la pretensión formulada en la reconvencción; todo ello sin expresa condena en costas en ninguna instancia.

La demandada formalizó recurso de revisión ante la Sala de lo Social del Tribunal Supremo, por el siguiente

MOTIVO.—Injusticia notoria por infracción del art. 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940.

CONSIDERANDO: Que las justificadas dudas que ofreció a la doctrina científica el artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940—puestas de relieve por el recurrente—se han ido despejando por la jurisprudencia, permitiendo sentar, en lo que a este recurso conviene, los siguientes postulados: a) La cesión de un predio para su uso y disfrute en aparcería no estaba sujeta a prórroga forzosa conforme a la Ley de 1935, debiendo mediar pacto expreso para entenderse prorrogada; a falta de este pacto, la aparcería terminaba en la fecha convenida, sin necesidad de preaviso. b) Sigue considerándose improrrogable esta modalidad de disfrute, pero por virtud del citado artículo 7.º, el dueño deberá expresar su voluntad de terminarla cuando llegue el día, y el aparcerero tendrá derecho a la transformación en arrendamiento de una parte del predio, proporcional a su participación en el disfrute parciario. c) Desde que el propietario haga su manifestación de voluntad hasta que llegue el término normal del contrato, la otra parte habrá no sólo de expresar la suya, sino ejercitar su derecho, poniendo en juego la acción correspondiente, si en ese lapso de tiempo no ha obtenido privadamente la debida satisfacción (sentencias de 20 de marzo de 1945, 25 de marzo de 1947 y 8 de junio de 1948). d) Transcurrido el plazo de vigencia convencional de la aparcería, si el propietario expresó oportunamente su voluntad de extinguirla, puede ejercitar la acción de desahucio, que no tiene la mera finalidad anunciada, sino la de recuperar el disfrute del predio, fin propio del desahucio, sin que pueda oponer el aparcerero por vía de excepción ni por acción convencional su derecho de opción a continuar como arrendatario. (Sentencias de 28 de mayo de 1945, 21 de enero y 8 de marzo de 1946, 11 de marzo de 1946 y otras.)

CONSIDERANDO: Que los respectivos derechos del dueño a recuperar la finca, extinguido el término convencional de la aparcería, y del cultivador a retener una parte en arrendamiento, no son fácilmente armonizables si se prescinde del factor tiempo, por lo que su actuación no se concibe simultánea, sino sucesivamente, como enseña la citada doctrina jurisprudencial; vigente el contrato, el dueño no puede dar por terminada la aparcería (sentencia de 8 de junio de 1948); sólo podrá manifestar su voluntad de terminarla a su tiempo; de esta manifestación nace el derecho de opción del cultivador, que se ejercitará necesariamente, para que tenga eficacia, antes de llegar el día, es decir, antes de que, por este hecho, termine la vigencia del contrato; a esa acción podrá el dueño oponer las excepciones procesales o de fondo que estime procedentes, pero no la contraria de desahucio, por terminación de contrato, aún no nacida; llegado el día sin haber ejercitado el aparcerero su acción, el principio de improrrogabilidad facultativa de la aparcería abre camino a la acción de desahucio, a la que, recíprocamente, el aparcerero no podrá oponer su ya decaído derecho (sentencias de 11 de mayo de 1950, ni aun en el caso de que con anterioridad haya manifestado su voluntad de permanencia.

CONSIDERANDO: Que es corolario de la anterior doctrina la dependencia temporal de la acción de desahucio de la de opción, puesto que aquélla no nace mientras ésta no se haya extinguido, bien por caducidad bien por terminación del proceso en que se ventile, cuya sentencia, en este aspecto constitutiva, si acoge la pretensión, determinará nueva relación contrac-

tual de indudable trascendencia en el derecho de propietario en orden a la recuperación del disfrute del predio, por lo que si durante la sustanciación del proceso llega el término convencional de la aparcería y con este solo fundamento se promueve el desahucio, la pendencia de aquella litis, si no puede operar como excepción procesal, por no darse las identidades que producen la cosa juzgada, es eficaz como excepción de fondo en cuanto su existencia impide el nacimiento de acción de desahucio, lo que no ocurre en el presente caso, puesto que no ha precedido a ésta el ejercicio de la que correspondió al aparcerero y está caducada cuando ha pretendido hacerla valer en el presente proceso por la reconvencción que acertadamente se ha desestimado en la instancia.

CONSIDERANDO: Que fundada la sentencia recurrida en la precedente doctrina, no ha infringido el artículo 7.º de la Ley de 1940, y no acusando ninguna otra infracción el motivo único del recurso, se considera improcedente.

CONSIDERANDO: Que la importancia del problema jurídico debatido, en sus aspectos material y procesal, excluye la idea de temeridad, por lo que no debe hacerse expresa imposición de costas del recurso.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 14 OCTUBRE 1950

**Arrendamientos rústicos—derecho de reintegración del arrendatario en la posesión arrendaticia.**

*Al establecer el artículo 5.º de la Ley de 28 de junio de 1940 que la acción para la reintegración del arrendatario en la posesión arrendaticia "deberá ser ejercitada en el plazo de seis meses contados desde el día en que el arrendatario haya tenido conocimiento de los hechos que la motivan", quiere significar que se trata de un mandato legal, una obligación de ineludible y preciso cumplimiento por el arrendatario en el tiempo fijado, durante el cual el derecho puede ser ejercitado útilmente, y transcurrido el cual la acción deja de existir de una manera automática, operándose una caducidad.*

**Arrendamientos rústicos—cuestiones nuevas en revisión.**

*La cita de preceptos legales que se consideran infringidos y que no se esgrimieron por las partes en el pleito, son cuestiones nuevas que no pueden promoverse en revisión.*

ANTECEDENTES.—Don A. S. P. formuló ante el Juzgado de Primera Instancia de C., el 28 de mayo de 1947, demanda contra doña G. y doña C. V. V. G., en solicitud de que se le reintegrase en la posesión arrendaticia del cortijo "El Granadillo" y se condenase a las demandadas a abonar al actor la indemnización por daños y perjuicios que el Juzgado estimase justa. Alegaba haber sido arrendataria de dicho predio (y lo justificaba acompañando el contrato de arrendamiento) durante cinco años, que finalizaron en 30 de septiembre de 1946, en cuya fecha abandonó la finca a las propietarias por haberle notificado éstas con un año

de antelación su propósito de cultivarlas directamente. Incumpliendo esta promesa las propietarias habían arrendado nuevamente la finca a don M. D. G., y en prueba de ello acompañaba a la demanda una carta de la que resultaba lo anterior, habiendo mediado también un requerimiento notarial al Sr. D. G. para que manifestase en virtud de qué título labraba la finca (que dicho señor no contestó) y un acto de conciliación con las dueñas, en el cual el representante de las mismas manifestó no ser cierto el arrendamiento con el Sr. D., pues solamente le habían cedido las propietarias el aprovechamiento de pastos.

En la contestación las demandadas alegaron que labraban las fincas directamente y que solamente habían concertado con el Sr. D. G. un contrato de aprovechamiento de los pastos de la finca durante el tiempo comprendido entre el 1.º de noviembre al 30 de junio siguiente. Formulando reconvencción, pedían se condenase al actor a abonar a las demandadas la cantidad de 10.367,37 pesetas, por daños y perjuicios causados en la finca.

Al contestar el demandante a la reconvencción y pedir se le absolviese de la misma, reconoció una partida de gastos, correspondiente a las reparaciones hechas en el caserío, como de su cargo, si bien manifestaba que su importe estaba sobradamente compensado por los adeudos de la propiedad, en razón a los barbechos existentes en el momento de entrega de la finca y las cosechas pendientes de aceituna y bellota.

Practicadas las pruebas de confesión del actor, de reconocimiento judicial, documental, testifical y pericial, el Juzgado acordó ampliar ésta para mejor proveer, a fin de que se informase sobre el carácter predominante de la finca, resultando del informe ser éste el pecuario.

El Juzgado de Primera Instancia de C. dictó sentencia accediendo a la reposición arrendaticia del actor, desestimando la demanda en cuanto a daños y perjuicios y condenando al actor a abonar a las demandadas el importe de las reparaciones hechas en el caserío, todo ello sin expresa condena de costas. Esta sentencia fué apelada por las demandadas y confirmada íntegramente por la Audiencia Territorial de S. Contra este último fallo las demandadas interpusieron recurso de revisión ante el Tribunal Supremo.

**MOTIVOS DEL RECURSO.**—No se transcriben, por referirse a ellos los Considerandos que se copian a continuación:

**CONSIDERANDO:** Que el primer motivo que procede examinar en el presente recurso es el último, ya que se refiere a dos puntos esenciales de cuya decisión depende el examen de los restantes motivos: primero, si el plazo de seis meses que para el ejercicio de la acción de recobrar la posesión concede al arrendatario el párrafo segundo del artículo 5.º de la Ley de 28 de junio de 1940, plazo señalado en el párrafo último del mismo artículo, es plazo de caducidad o de prescripción; y segundo, si, caso de estimarse plazo de caducidad, tal plazo no caducó, porque antes de ejercitarse la acción mediante la presentación de la correspondiente demanda, tuvo lugar un previo requerimiento notarial del demandante al nuevo arrendatario y un acto de conciliación sin avenencia entre demandante y demandadas, cuyas fechas hay que tener presente para el cómputo de aquel plazo.

**CONSIDERANDO:** Que en cuanto a la primera cuestión, por responder la caducidad y la prescripción a igual presunción de abandono y tener el mismo efecto extintivo y la común finalidad de impedir que permanezcan indefinidamente inciertos los derechos—según sentencia de la Sala de lo Civil de este Tribunal Supremo de 7 de diciembre de 1943—en mu-

chos casos y por esa misma afinidad, constituye un verdadero problema el determinar si se trata de una o de otra y establecer la diferenciación precisa entre ambos, a lo cual debe llegarse teniendo en cuenta principalmente las palabras empleadas por el legislador al señalar el plazo de ejercicio de la acción, para de ellas deducir su intención, siempre que no emplee expresamente en el precepto la frase "caducidad" que evita toda duda, y en el presente caso ordena la ley que la acción en cuestión "deberá ser ejercitada en el plazo de seis meses, contados desde el día en que el arrendatario haya tenido conocimiento de los actos que la motivan", frases que constituyen un mandato legal, una obligación de ineludible y preciso cumplimiento para el arrendatario en el tiempo fijado, durante el cual puede el derecho ser útilmente ejercitado, transcurrido el cual la acción de que se trata dejó de existir, de una manera directa y automática, debiéndose por ello estimar plazo de caducidad.

CONSIDERANDO: Que en cuanto a la segunda cuestión, el plazo de seis meses no puede ni debe contarse en el presente caso, como pretende el recurrente, desde la fecha de la carta de 8 de noviembre de 1946, presentada con la demanda, en la que don M. D. V., que la suscribe, marido de la demandada doña C. V., informa a su amigo don D. S. simplemente de la noticia del nuevo arrendamiento de la finca a don M. D., porque en tal carta ni una intervención tiene el demandante, ni a él va dirigida, ni se le alude, ni consta la fecha en que a su poder llegó, ni se precisa detalles o particular alguno relacionado con las condiciones del nuevo arrendamiento, sirviéndole únicamente de aviso o advertencia, que necesita comprobar, a cuyo fin requiere notarialmente al nombrado arrendatario don M. D., en 24 de diciembre de 1946, para que manifieste en virtud de qué título labraba la finca, y, caso de que fuera arrendatario, exhibiese el contrato, a cuyo requerimiento, personalmente hecho al requerido, éste no contestó, por lo que desde esta fecha, y no desde la de la carta, procede computar aquel plazo de seis meses, porque desde ella es cuando se acredita debidamente que el demandante, tuvo conocimiento seguro y exacto del hecho del nuevo arrendamiento, motivo y base de su acción, y como desde la indicada fecha 24 de diciembre de 1946 a la de 31 de mayo de 1947, de la primera providencia teniéndose por presentada la demanda, que carece de diligencia de presentación, no habían transcurrido aquellos seis meses, es manifiesto que la acción fué ejercitada en tiempo, sin dar lugar a su caducidad y sin necesidad de acudir ya, para tal fin, al acto de conciliación sin avenencia celebrado el 9 de abril de 1947, dentro de cuyos dos meses siguientes se presentó la demanda, por lo que el fallo recurrido al desestimar la excepción de caducidad de la acción alegada por la parte demandada, no infringió el artículo 5.º de la Ley de 28 de junio de 1940, que se alega en el quinto motivo del recurso, que, por ello, debe ser desestimado.

CONSIDERANDO: Que en el motivo primero se alega la infracción de los artículos 4.º y 6.º de la Ley de 23 de julio de 1942, en relación con el 5.º de la Ley de 28 de junio de 1940, sin precisar el párrafo infringido de los seis que contienen, y porque, a juicio del recurrente, "la interpretación de los mismos excluye la posibilidad de reconocer tal derecho—el

de reposición del arrendatario en la finca—a aquellos arrendamientos que no tengan el carácter de especialmente protegidos, esto es, en los que siendo la renta pactada inferior a 40 quintales de trigo, lleva el arrendatario la explotación directa y personal”, pero aparte de que en defensa de tal excepción no se invoca, como era preciso por tratarse de supresión de un derecho, precepto legal alguno, que así lo declare, tal interpretación está en manifiesta oposición con el artículo 4.º de la Ley de 1942, párrafos cuarto y quinto y artículo 9.º, párrafo cuarto, que reconocen expresamente todo arrendatario, cualquiera que sea la cuantía de la renta, el derecho a recobrar la posesión arrendaticia de la finca, en el caso del presente litigio, variando únicamente la indemnización de daños y perjuicios, pues mientras que en el caso de no exceder la renta anual de 40 quintales métricos, con la explotación directa y personal del arrendatario, los daños y perjuicios consisten en una sanción pecuniaria comprendida entre el importe de una a cuatro rentas, en los demás arrendamientos la indemnización de daños y perjuicios no está su cuantía tasada, quedando sometida a la legislación común.

CONSIDERANDO: Que no existe la infracción de la disposición adicional primera de la Ley de 23 de julio de 1942, que se alega en el segundo motivo, porque si bien en su párrafo primero se ordena que “los arrendamientos en los que al publicarse esta ley esté vigente el plazo señalado en el contrato—como el que es base del presente juicio—terminarán al cumplirse dicho plazo”, el hecho de que el arrendatario haya permanecido en la finca después de terminado éste, “con posterioridad al 14 de octubre de 1946” cuando el contrato terminaba el 30 de septiembre del mismo año—quinze días antes—, ello no puede tener el extraordinario y excepcional efecto que le da el recurrente, de que tal continuación en la finca prive al arrendatario de su capital derecho a recabar la posesión arrendaticia de la misma, en el caso del párrafo segundo del artículo 5.º de la Ley de 1940, primero, porque la Ley no declara tan grave sanción; segundo, porque en el requerimiento notarial de 14 de octubre de 1946 se conceden al arrendatario ocho días más para la entrega de la finca; y tercero, porque si un arrendatario continúa en la finca después de expirado el arrendamiento, cuando “el arrendador puede ya disponer de ella”—según la disposición adicional mencionada—, no es sólo culpa del arrendatario, sino también del arrendador, que no ejercitó para evitarlo la acción procedente.

CONSIDERANDO: Que el artículo 1.124 del Código civil, que se afirma infringido en el tercer motivo, referente a la resolución de las obligaciones recíprocas, no se alegó en el pleito, y como la cita de preceptos legales que se suponen infringidos y que no se esgrimieron por las partes en el pleito, son cuestiones nuevas, que no pueden precaverse en revisión, porque el juzgador de instancia, obrando congruentemente, no pudo resolver sobre ellas, no cabe estimar tal motivo tercero, como tampoco el cuarto, en el que se cita como infringido el párrafo tercero del artículo 4.º de la Ley de 15 de marzo de 1945, según el cual “no se estimarán arrendamientos la cesión a título oneroso de los aprovechamientos de productos espontánea de la finca, cuando ésta sea susceptible de varios aprovecha-

mientos", pero si las dos sentencias de instancia reconocen y declaran la condición de ganadera de la finca y que por ello la cesión de sus pastos constituye, no un aprovechamiento espontáneo y secundario, sino "un aprovechamiento principal de la misma" y un incumplimiento del compromiso de cultivo directo por las demandadas, todo lo que no sea combatir estas dos esenciales afirmaciones, demostrando la injusticia notoria con ellos cometidas por la sentencia recurrida, no conduce a otra finalidad que la de pretender sustituir tal criterio del juzgador por el personal del recurrente.

FALLO.—No ha lugar.

### SENTENCIA 16 OCTUBRE 1950

Arrendamientos rústicos—consignación para costas en desahucio por falta de pago.

*La consignación a que se refiere el art. 29 de la Ley de 15 de marzo de 1935 para enervar la acción de desahucio por falta de pago ha de ser calificada en su suficiencia por el Juez; pero en cuanto a las costas, que de acuerdo con lo que determina el Decreto-Ley de 27 de junio de 1946 ha de consistir en el 20 por 100 de las rentas reclamadas en la demanda, hay que atenderse exclusivamente para determinar su cuantía a la cantidad fijada en la demanda por rentas impagadas, reputándose insuficiente aquella consignación por costas que no alcance la cuantía que conforme a la demanda resulte.*

ANTECEDENTES.—El 18 de octubre de 1948, y ante el Juzgado de Primera instancia de D. B., presentó don A. S.-M. y C. demanda de desahucio contra don M. G. y F., arrendatario de una finca rústica denominada "Palomarejo" y varias parcelas de tierra labrantía contiguas a ella, sitas en términos de G. y V., en virtud de contrato de arrendamiento suscrito el 29 de septiembre de 1945 entre el demandado y el actor, este último obrando por sí y como mandatario de sus hermanas, doña M. y doña P. Alegaba que el precio del arrendamiento había sido fijado por las partes en 166 quintales métricos de trigo y 66 centésimas de quintal, cuyo equivalente en dinero sería pagado por el arrendatario en 30 de septiembre de cada año con arreglo a la tasa fijada por el Gobierno, si bien el arrendatario debería abonar el 20 de mayo la cantidad de 7.000 pesetas en concepto de adelanto y con cargo al total de la renta. Al ser fijado por Decreto de 14 de mayo de 1948 el precio del trigo a razón de 117 pesetas el quintal métrico, el arrendatario se negaba a pagar la cantidad de 14.499 pesetas con 22 céntimos que, sumadas a las 7.000 que había adelantado en el mes de mayo, daban el total de la renta con arreglo a la tasa legal del trigo.

El demandado consignó en el Juzgado la cantidad de 10.000 pesetas a los efectos del art. 29 de la Ley de 15 de marzo de 1935, haciendo constar que 9.730 se consignaban como importe del segundo plazo de la renta en descubierto y las 250 pesetas restantes para intereses y costas, con el ofrecimiento de consignar la mayor cantidad que por estos conceptos pudiera resultar.

En la comparecencia verbal el demandado solicitó no se diese lugar al desahucio pretendido alegando que como hasta el 31 de mayo de 1948 el

precio básico del trigo fué el de 84 pesetas el quintal métrico, a esta tasa había de atenerse en cuanto al primer plazo de la renta, y solamente el segundo plazo había de computarse a razón de 117 pesetas el quintal.

Practicadas las pruebas, el Juzgado de Primera Instancia de D. B. dictó sentencia estimando la demanda y declarando haber lugar al desahucio solicitado. Apelada esta sentencia por el demandado, fué confirmado íntegramente por la Audiencia Territorial de Cáceres, interponiéndose contra este fallo por el demandado recurso de revisión ante el Tribunal Supremo.

MOTIVOS DEL RECURSO.—No los transcribimos por constar en los considerandos que se copian a continuación.

CONSIDERANDO: Que la falta de pago de la renta con la oportunidad prevista en el contrato motiva el desahucio, salvo el beneficio otorgado en el artículo 29 de la Ley de 1935, al arrendatario, de poderlo evitar mediante la consignación, dentro del término legal, de la renta en descubierto, intereses de demora y el importe de las costas, que el Decreto-Ley de 27 de junio de 1946 presupone, a este solo efecto, en el 20 por 100 de las rentas reclamadas en la demanda, sólo cuando se verifique esa consignación en cuantía suficiente se suspenderá el juicio y se procederá a la tasación de las costas; a *sensu contrario*, no se suspenderá el juicio y se tendrá por ineficaz para enervar la acción de desahucio la consignación insuficiente.

CONSIDERANDO: Que efectuada una consignación, el Juez se ve en la necesidad de apreciar si por la calidad o la cantidad de lo consignado es bastante o no, para suspender el juicio o proseguirlo, esa calificación de suficiencia, lo hará con los elementos que le proporcione el proceso iniciado en cuanto a la cuantía de la renta en descubierto; la otra parte de la consignación referente a costas tiene un tipo determinado, el 20 por 100 de la renta fijada en la demanda, de suerte que aun aminorada por el demandado su consignación y estimada por el Juez suficiente, cuando aquellos elementos del juicio le hacen conocer que, en efecto, lo consignado es lo que se debe pagar y no lo reclamado, para la consignación de las costas hay que atenerse a la demanda, debiéndose reputar insuficiente la consignación si no alcanza esa cuantía.

CONSIDERANDO: Que en el presente caso se solicita el desahucio por impago de unos 12.499 pesetas que representa el valor de la cantidad de trigo estipulada como renta, con deducción de un pago de 7.000 que el arrendatario anticipó en el tiempo que convinieron en el contrato, el demandado consignó la cantidad de 10.000 pesetas, de las cuales, dice, 9.750 corresponden al importe de la renta debida y el resto, de 250, para intereses y costas, y como para éstas debió de consignar el 20 por 100 dicho, lo mismo si se tiene en cuenta la reclamación de la demanda que el importe numerario que el demandado estima en descubierto, la consignación, aun sin tener en consideración los intereses, no fijados, de demora, es manifiestamente insuficiente y no pudo producir el efecto de evitar el desahucio.

CONSIDERANDO: Que, además, con la demanda se presentó el contrato de arrendamiento, en el que con toda claridad se consigna la cuantía de la renta en especie; su conversión a metálico viene determinada por un precepto administrativo eficaz; el Juez tuvo necesidad de apreciar desde luego la convención sin hacer declaración sobre ella, sino sencillamente según

su tenor literal indiscutible, y como la oposición del demandado no versó, ni podía versar, más que sobre el hecho de haber consignado en cantidad bastante para enervar la acción, la sentencia no hizo pronunciamiento alguno de tipo declarativo, sino que se limitó a acordar el desahucio por el impago de la renta y la ineficacia de la consignación, para lo que, naturalmente, sólo le podía proporcionar fundamento el contrato presentado con la demanda y reconocido por el demandado; éste fué quien pretendió, al contestar, someter al juzgado un problema de interpretación de una estipulación contractual que fué rechazada, de donde se sigue que la sentencia no contiene el vicio que le atribuye el motivo primero de revisión en su primer fundamento, que ampara en el número segundo, disposición transitoria tercera, apartado A), número 7, de la Ley de 1940, pues aun en el supuesto de sí, como no lo es, fuera cierto lo alegado, ello no constituiría quebrantamiento de forma, del que no reclamó la parte en la instancia.

CONSIDERANDO: Que en el mismo motivo, contrariando los requisitos formales de esta clase de recursos, se incluye una infracción del artículo 29 de la Ley de 1935, en cuanto no se desestimó el desahucio mediante la consignación referida, mas si se tiene en cuenta lo dicho anteriormente sobre la insuficiencia y consiguiente ineficacia de ésta, se deducirá que no existe la infracción acusada en este motivo ni la de los artículos 1.281 y 1.282 del Código civil que se alega en el segundo motivo, puesto que no ha habido necesidad de interpretar el contrato, sino de apreciar conforme a su clara expresión la cuantía de la renta.

CONSIDERANDO: Que en un tercer motivo se agrupan la infracción del artículo 3.º de la Ley de 1942 y las diferentes disposiciones administrativas que fijaron el precio oficial del trigo bajo el supuesto de que para establecer la renta a pagar se ha tomado el tipo de cotización que regía el 30 de septiembre y no el que estaba en vigor en el mes de mayo—fijado por esas disposiciones que se reputan infringidas—, y para ello se sienta, en contradicción con lo pactado, que parte de la renta en trigo debía pagarse en mayo y a ella debió aplicarse la cotización entonces vigente, mas como por la estipulación contractual se aprecia con la claridad que estiman las sentencias de instancia que no hubo dos plazos de pago de renta liquidables en sus respectivas fechas, sino un sólo plazo a cuyo término se liquidaría el importe de la renta, según el tipo vigente de cotización, si bien en otra fecha anterior el arrendatario abonaría cierta cantidad de dinero a cuenta de la liquidación posterior, al final de cada año, no pueden estimarse las infracciones, que se fundan en hechos que arbitrariamente opone a la realidad la parte recurrente.

CONSIDERANDO: Que en los motivos cuarto y quinto se acusan errores en la apreciación de la prueba, sin ninguna confirmación documental ni pericial; además, en el motivo cuarto se renueva un problema de interpretación de contrato que el mismo recurrente estima inadmisibles en el juicio de desahucio, como es el de si la estipulación sobre costas para el caso de que el arrendatario incumpla el contrato por causa que le sea imputable puede motivar la imposición de las de primera instancia, entendiéndolo el recurrente que hay error en estimar que el incumplimiento en el caso presente no le es imputable puesto que obedece a la distinta interpretación

que los contratantes hacen de sus obligaciones, pero si el mismo recurrente repugna la interpretación en estos autos, debería reconocer que existiendo la cláusula sobre costas, el Juez debía darle vigor por el solo hecho de haber apreciado antes la realidad del incumplimiento, y éste sólo al obligado podía ser imputable, por su comodidad de acogerse a una interpretación personal tan innecesaria como infundada.

CONSIDERANDO: Que no habiendo comparecido la parte contraria en este recurso, no hay necesidad de hacer pronunciamiento sobre costas.

FALLO.—No ha lugar.

### SENTENCIA 26 OCTUBRE 1950

Arrendamientos rústicos—interpretación del apartado c) del art. 2.º de la Ley de 15 de marzo de 1935.

*Para que tenga lugar la excepción consagrada en dicho apartado es preciso que resulten probados dos hechos que determinen una comparación de valores: 1.º El de las heredades que estén singularizadas y revalorizadas precisamente para el caso de venta por las circunstancias de proximidad a que dicho precepto alude; y 2.º El precio que en el mercado inmobiliario tengan los fundos en que aquellas circunstancias de proximidad no concurren. Ha de regir como condición para el contraste la de que todas las fincas compradas sean de la misma calidad y se destinen al mismo cultivo.*

ANTECEDENTES.—El 16 de septiembre de 1946, y ante el Juzgado de Primera Instancia de P. de L., don R. G. C. demandó a don R. E. F. ejercitando el derecho de retracto de la Ley de Arrendamientos Rústicos sobre una finca de prado llamada "La Arbulame", de la cual era el actor arrendatario, y que había sido vendida al demandado por los anteriores dueños en la cantidad de 14.500 pesetas, si bien en la correspondiente escritura pública y con el fin de desvirtuar el derecho de retracto del arrendatario se había hecho constar un precio de 62.000 pesetas, como global por esta finca y otra que los mismos vendedores habían enajenado al demandado.

La parte demandada contestó manifestando que la finca que se pretendía retraer no había sido vendida por el precio que el actor señalaba, ya que no se había fijado un precio específico para ella, sino un precio global para las dos fincas vendidas, y que la que pretendía ser retraída no se hallaba comprendida en la esfera de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935, sino exceptuada de su ámbito de aplicación conforme al apartado c) del art. 2.º de la citada Ley, ya que se hallaba próxima al pueblo de C. y su carretera y como consecuencia de ello tiene un valor en venta superior al duplo del precio que normalmente corresponde en el mercado inmobiliario a las de su misma calidad y cultivo.

Practicadas las pruebas, el Juzgado de Primera Instancia de P. de L. dictó sentencia desestimando la demanda, absolviendo de ella al demandado y sin hacer expresa condena en costas. Apelada esta sentencia por el demandante, fué revocada por otra de la Audiencia Territorial de Oviedo, en la que se declaró haber lugar al retracto ejercitado, sin hacer condena en costas en ninguna de las instancias. Contra esta sentencia interpuso el demandado recurso de revisión ante el Tribunal Supremo por los siguientes

MOTIVOS.—Infracción de las excepciones *a*) y *c*) del art. 2.º de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935 e injusticia notoria por error manifiesto en la apreciación de la prueba.

CONSIDERANDO: Que el recurso, en su “fundamento de derecho” primero, no cita ni ley ni doctrina que haya sido infringida, da como cierto lo que nadie puso en duda, esto es, que el régimen de aquel recurso es el que traza la norma séptima de la disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940.

CONSIDERANDO: Que incumpliendo el recurrente lo mandado en el artículo 1.720 de la Ley de Enjuiciamiento civil, bajo un solo número —el 2.º—, y con el epígrafe “Fundamentos de derecho”, trata conjuntamente las causas tercera y cuarta de revisión, pretendiendo darles unidad procesal con el pretexto de que la Sala de instancia padeció el error de entender que la prueba no demostraba que en la finca objeto del pleito concurren los requisitos que con arreglo a lo dispuesto en las excepciones *a*) y *c*) del artículo 2.º de la Ley de 15 de marzo de 1935 exceptúanla del calificado jurídico de finca rústica.

CONSIDERANDO: Que ningún documento ni perito afirman que el prado Ardulame *esté* (tiempo presente dice dicho texto legal) enclavado total o parcialmente *dentro* de un núcleo urbano o en zona o plano de ensanche del pueblo de C.; más aún, la comunicación de la Alcaldía de L. afirma que su Ayuntamiento no tiene plano de población ni zona de ensanche; que lo tiene de alcantarillado y abastecimiento de aguas para el pueblo de C., pero que en él no figura la prolongación como posible zona edificable a continuación de la iglesia parroquial, en la carretera, y, *opina* que puede considerarse zona de ensanche el terreno lindante con la carretera en unos doscientos metros. Tal *opinión* no destruye el *hecho* de que actualmente Ardulame no se halla enclavado en núcleo urbano o plano de ensanche. Y cuando pericialmente se informa, dicese (folio 35)—sin que nada en contrario sostenga el dictamen del otro perito que informó al folio 12—que Ardulame está situado a unos 200 metros del núcleo urbano de C. y a una distancia aproximada de 180 metros de las instalaciones de lavaderos, oficinas y economatos de la mina Chéposo. Ciertamente que en la información oficial y pericial del que se hace mérito no es posible achacar error a la Sala sentenciadora cuando declara cierto que el prado en cuestión no puede incluirse *actualmente* entre aquellas heredades a que se refiere el apartado *a*) del artículo 2.º que se comenta.

CONSIDERANDO: Que el apartado *c*) de la antecitada norma presupone como condición sustancial y decisiva un contraste, una comparación de valores; uno, el de aquellas heredades singularizadas y revalorizadas precisamente para el caso de venta, por las circunstancias de proximidad a que alude, y otro, el precio que en el mercado inmobiliario tengan los fundos en que aquellas circunstancias de proximidad no concurren, mas rigiendo como condición del contraste entre aquéllas y éstas la de que todas las compradas sean de la misma calidad y se dediquen al mismo cultivo; modo de expresión revelador de que es necesario conocer concreta y actualmente las cosas que han de compararse. Tal es la recta inteligencia de la norma; ella, por tanto, necesariamente presupone *hechos* probados, que

permitan al Juez contrastar para decidir. En el caso de este pleito merece singular mención respecto al valor que en venta se atribuye pericialmente al primer término de la comparación, *prado Ardulame*, de extensión *cuarenta y cinco áreas con sesenta y cinco centiáreas*. Disconformes los dos peritos, que en actos distintos informaron, señale uno cuarenta mil pesetas y otro veintinueve mil ciento ochenta y cuatro; contrastando con estas cifras, es de notar que al otro prado, *Valde-Herías*, también próximo a C. y de cabida *dos hectáreas con ochenta y ocho áreas*, con casa de ganado, monte y pequeño manantial de agua, le asignan el primero de dichos peritos valor en venta veintidós mil pesetas, y el segundo, treinta y dos mil ochocientos dieciséis; terciando en este punto, surgen en el pleito las destacadas notas recogidas en el tercero de los considerandos de la sentencia, que bastaron para que la Sala haya tenido como cierto y probado que el precio en que vendedores y comprador convinieron la compra de *Ardulame* ha sido el de catorce mil quinientas pesetas, afirmación de hecho que en los motivos del recurso no se intentó combatir ni en tesis ni por medios procesales adecuados. Respecto al segundo de los términos de la antedicha y obligatoria comparación, cuál sea el valor en el mercado de fincas de igual calidad y cultivo pero sin situación privilegiada, nada consta ni documental ni por informe de peritos, porque de los que asesoraron en el pleito, uno limitase a manifestar que como él entiende que *Ardulame* es solar edificable (de la cuestión hace supuesto), su valor en venta es superior en un duplo al precio que normalmente corresponde en el mercado inmobiliario a las de su misma calidad y cultivo, sin cita concreta de alguna; y el otro, sin juzgar por conocimiento personal y objetivo concretado a fincas determinadas del mismo cultivo y de igual calidad, sino refiriéndose a tablas de valoración y datos estadísticos, que no se presentaron en el pleito, ni, por tanto, son en él conocidos por la autoridad judicial, a quien sólo incumbe darles la estimación adecuada, llega a igual conclusión de supervaloración. Mas ha de notarse que cuando este perito razona, salvando su posible error hace constar que "considera imposible establecer la valoración de una finca sin saberla situada en determinado lugar", y sólo añade—obligado a contestar al supuesto que se le ha planteado—cree posible exponer una solución, pero cuida de precisar que sólo es *hipotética*. De hipótesis, pues, se trata. Tampoco cabe olvidar que este mismo perito, cuando fija valor a *Ardulame*, lo hizo distinguiendo entre el actual y el *potencial*, para caso de que el lugar en que sitúa se transforme en zona de edificación. Continúa, pues, incógnito el valor real en el mercado de las fincas de igual calidad y cultivo, porque puede en el comercio ser muy diferente—sobre todo en momento histórico determinado—del que pregonan tablas y estadísticas, de las que ni aún se sabe, porque no se ha dicho, a qué fecha y situaciones concretas se refieren aquéllas, a las que el perito alude abstractamente. Por todo ello, estima esta Sala que la de instancia con acierto razonó que no existe fundamento probado suficiente para estimar justificado el segundo término de la comparación dispuesta en el apartado c) del artículo 2.º de la Ley de 15 de marzo de 1935, falta que conduce a decidir improbadamente que *Ardulame* tuviera en la fecha de la demanda y

en venta valor superior en un duplo al que dicho precepto exige para exceptuarla del concepto "finca rústica".

CONSIDERANDO: Que el artículo 1.º del Reglamento de 27 de abril de 1935 conserva su valor de interpretación auténtica del artículo 2.º de la Ley de marzo anterior a la que se refiere. Según aquél: 1.º Ardulame no se halla en núcleo urbano, conforme a la definición que de él se da, 2.º Ardulame hállase destinado a fines agrícolas y no a los especiales que el precepto expone, 3.º La proximidad a núcleo urbano es un hecho de *discrecional* estimación de Juzgados y Tribunales, 4.º Las condiciones de excepción han de referirse al *momento* en que se intenten hacerlas valer, y no al que *potencialmente* pueda adquirir por circunstancias que se ignoran si y cuando ocurrirán.

CONSIDERANDO: Que no existe fundamentó para hacer especial condena de costas de este recurso.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 11 NOVIEMBRE 1950

Responsabilidad patrimonial—excepción al principio establecido por el artículo 1.911 del Código civil.

*El principio general de responsabilidad patrimonial establecido en el artículo 1.911 del Código civil está sujeto a excepciones, entre las que se encuentra la prohibición temporal de enajenar el fundo retraído, establecida en el art. 17 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935. Por ello, no es lícito legalmente al propietario del predio retraído venderlo o arrendarlo, ni tampoco puede el acreedor obtener su venta en proceso de ejecución, bajo la sanción de nulidad del art. 4.º del Código civil.*

ANTECEDENTES.—Los adquirentes de unas fincas rústicas que habían sido retraídas por los arrendatarios, demandaron a éstos por haber incumplido la obligación de prohibición temporal de enajenar que establece el artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935, y al adjudicatario de los bienes en la subasta judicial llevada a cabo para hacer efectivo un crédito contra los arrendatarios, subasta en la que resultaron adjudicadas las fincas al mismo acreedor. Solicitaban los actores se declarase válida su escritura pública de adquisición de las fincas y, por el contrario, se declarasen nulas las transmisiones efectuadas a favor de los demandados y actuaciones judiciales que para ello fueron precisas.

Los demandados, en la contestación, alegaron la falta de acción por parte de los actores, solicitando la desestimación de la demanda.

Practicadas las pruebas, el Juzgado de Primera Instancia de M., ante el que se ejerció la acción, dictó sentencia accediendo a los pedimentos de la demanda, sin hacer expresa condena en costas. Esta sentencia fué confirmada íntegramente por otra de la Audiencia Territorial de La Coruña. Uno solo de los demandados, el que había sido adjudicatario de los bienes, interpuso, contra el fallo de la Audiencia Territorial, recurso de revisión ante el Tribunal Supremo.

(No hacemos más extensos estos antecedentes por referirse también a ellos los Considerandos.)

**MOTIVOS DEL RECURSO.**—No los transcribimos por constar también en los Considerandos que se copian a continuación:

**CONSIDERANDO:** Que en el primer motivo del recurso se invoca la causa 1.<sup>a</sup> de la norma 7.<sup>a</sup> de la disposición transitoria 3.<sup>a</sup> de la Ley de 28 de junio de 1940, o sea la de incompetencia de jurisdicción que comprende, tanto a la que por razón de la materia litigiosa se refiere el número 4 del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, como a la Territorial, que determina el también número 4 del artículo 1.693 de la misma Ley, y, no obstante ello, el motivo se funda exclusivamente en estimar equivocado el procedimiento seguido al dar a la demanda la tramitación que establece la norma 3.<sup>a</sup> de la citada disposición transitoria y no la señalada para el juicio declarativo correspondiente, que al parecer del que recurre era la que procedía, si se tiene en cuenta la clase de pedimentos que la demanda contiene, sin que, por otra parte, se haga por el recurrente designación del juez y Tribunal que considera competentes para entender del asunto, todo lo que pugna con la viabilidad de la causa alegada, para la que, por el contrario, se entiende que la cuestión que con respecto al procedimiento empleado se plantea guarda relación con la causa de incompetencia en que se basa el motivo, esto no podía prevalecer, toda vez que ejercitándose en la demanda la acción que se deriva del artículo 1.º de la Ley de Arrendamientos rústicos de 1935—precepto que, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.º de la Ley de 28 de junio de 1945, se hallaba en vigor al producirse los hechos origen de este litigio—, por supuesto incumplimiento de la obligación que el artículo impone a los retrayentes de no vender al arrendatario retraído durante seis años, pidiéndose, al efecto, la nulidad de los convenios y actuaciones que como consecuencia de tal vulneración, y no la de otros—pues así hay que entender el suplico de la demanda—, es indudable que determinadas en la indicada disposición transitoria 3.<sup>a</sup> de la Ley de 1940 las normas referentes a los trámites por los que han de sustanciarse todas las cuestiones que surjan sobre la ejecución de la misma, y dada la índole de la acción que en el caso actual se ejercita y la amplitud de los casos para los que está regulado el procedimiento fijado en la norma 3.<sup>a</sup> de la mencionada disposición transitoria, es evidente que la tramitación que esta norma señala es la que procedía seguir para ventilar la cuestión de autos por estar amparada la cesión en precepto de la Ley especial de arrendamientos y ser las nulidades solicitadas derivación natural del incumplimiento de la prohibición de enajenar que el precepto contiene, y, por tanto, al enjuiciar los mismos no había de acudir a procedimiento distinto al que aquella Ley especial establece, como estimaron acertadamente los juzgadores de instancia.

**CONSIDERANDO:** Que en el segundo y último motivo del recurso, y al amparo de la causa 3.<sup>a</sup> de la norma 7.<sup>a</sup> de la disposición transitoria antes citada, de la Ley de 1940, se impugna el fallo recurrido en cuanto el mismo se funda en el artículo 17 de la Ley de Arrendamientos de 1935, dejando de aplicar el artículo 1.911 del Código civil, que, a juicio del que recurre, era el procedente, con lo que esta causa—según afirma—es perjuicio productor de injusticia notoria; y examinadas las alegaciones en que se apoya el recurso se desprende el que si bien es cierto que conforme

al principio general que establece el indicado precepto del Código sustantivo, el patrimonio del deudor responde de todas sus obligaciones, y, por ello, el derecho del acreedor para hacer efectivo su crédito se extiende, tanto a los bienes de que está en posesión aquél al contraer la obligación, como a los que posteriormente haya podido adquirir, no es lo menos que el expresado principio general está sujeto a excepciones, entre ellas las que provienen de la limitación impuesta por la ley a la facultad de disposición del propietario de fincas, debiendo considerar como tal la prohibición temporal de enajenar el fundo retraído que establece el artículo 17 de la Ley de 1935, prohibición que va encaminada a evitar el que se frustre el propósito que ha llevado al legislador a establecer el retracto arrendaticio, cual es—como ha declarado con reiteración esta Sala—la de convertir en propietario al arrendatario de la finca, y en tal sentido, mientras perdure dicha restricción, no es lícito legalmente al propietario del predio sujeto a la misma venderlo o arrendarlo, ni tampoco al acreedor obtener su venta en el proceso de ejecución, bajo sanción de nulidad, de acuerdo con lo que dispone el artículo 4.º del Código civil; y aplicando esta doctrina al caso debatido, resulta patente que en él se dar los supuestos previstos en el indicado artículo 17 de la Ley arrendaticia de 1935, ya que acogién-dose los demandados don J. H. R. y doña M. S. C. al derecho de retracto que establece el artículo 14 de la expresada ley a favor de los arrendatarios, y previo el ejercicio de la correspondiente acción contra los actores, adquirieron las fincas que componen el lugar conocido por Darburiña que aparecen descritas en el hecho primero de la demanda, otorgándose en cumplimiento del fallo condenatorio escritura pública de subrogación el 1.º de junio de 1944, y habiendo sido embargados dichos bienes en período de ejecución de la sentencia recaída en procedimiento seguido por el también demandado don D. N. M. contra los otros demandados en reclamación de la cantidad de 58.700 pesetas, importe de un préstamo, fueron vendidos en pública subasta, que tuvo lugar el 4 de octubre de 1944, siendo adjudicada al indicado acreedor, otorgándose la correspondiente escritura de venta en 11 de noviembre del mismo año, de lo que se deriva que en virtud de esta tramitación los bienes que habían sido objeto del retracto pasaron de la propiedad de los retrayentes a la de un tercero antes de que hubiese transcurrido el plazo de los seis años marcado en aquel precepto y, por tanto, con infracción de la traba impuesta en el mismo, sin que pueda obstar—a lo expresado, como pretende el recurrente—la circunstancia de que las mencionadas fincas hubieran sido vendidas en trámite de ejecución de sentencia, por medio de una subasta judicial, pues, y corroborando la argumentación que con respecto a dicho extremo contienen las sentencias de instancia, la intervención del Juez en período de ejecución no podía alterar el poder dispositivo de los deudores en relación con los bienes objeto del remate, ni, por consiguiente, liberar a estos bienes de la traba que en pro del interés social establece de un modo imperativo el indicado artículo 17 de la Ley arrendaticia de 1935, limitación que, por otra parte, aunque silenciada por los deudores cuando tuvo lugar la diligencia de embargo, no podía ignorar el recurrente, dado el contenido del documento privado de préstamo de fecha 7 de octubre de 1941, como razona acertadamente el Juez

de instancia en su sentencia, de todo lo que se infiere el que no se han producido las infracciones de que se acusa en este motivo, por lo que se impone también su desestimación y, en consecuencia, la del recurso.

CONSIDERANDO: Que la conformidad de las resoluciones de instancia, unido a los convincentes razonamientos en que aparecen fundadas, hace estimar temeraria la conducta del recurrente al interpretar y sostener el recurso a los efectos de la imposición de las costas causadas en el mismo.

FALLO.—No ha lugar, con imposición al recurrente de las costas del recurso de revisión.

### SENTENCIA 18 NOVIEMBRE 1950

**Habilitación judicial de mujer casada para comparecer en juicio—sus límites.**

*La habilitación judicial de la mujer casada para comparecer en juicio no puede equivaler a suplir la limitación dispositiva sobre bienes que a la esposa impone la ley durante el matrimonio. A esta equivalencia se opone la necesidad de una declaración judicial específica que justifique la imposibilidad de intervenir la autoridad marital en la vida patrimonial de los cónyuges.*

**Costas—**a quién corresponde el pronunciamiento sobre ellas.

*Conforme a reiterada jurisprudencia, cuando no existe precepto legal que obligue a determinado pronunciamiento, el de costas queda reservado al exclusivo juicio de los Tribunales de instancia.*

ANTECEDENTES.—El 15 de diciembre de 1947, ante el Juzgado de Primera Instancia de S., doña J. H. A., casada con don E. S., habilitada judicialmente para comparecer en juicio por ausencia de su marido, y don T. R. C., demandaron a doña I. C. M., ejercitando el derecho de retracto de la Ley de Arrendamientos Rústicos, la primera sobre un conjunto de fincas y el segundo sobre una sola, de que alegaban ser arrendatarios. Las fincas habían sido vendidas a la demandada en escritura pública, por el marido de la anterior dueña, por sí y en representación de su esposa, sin que hubiese mediado la notificación exigida por la ley.

La demandada contestó manifestando que los actores tenían perfecto conocimiento de la venta por haberles sido ésta notificada verbalmente, e invocaba, solicitando la desestimación de la demanda, la falta de personalidad de la actora, ya que el arrendatario de las fincas era su marido, don E. S., según resultaba del contrato de arrendamiento firmado por éste.

Practicadas las pruebas, el Juzgado de Primera Instancia de S. dictó sentencia estimando la demanda en cuanto a la acción ejercitada por don T. R. C., y desestimándola en cuanto a lo solicitado por doña J. H., sin hacer expresa condena de costas.

Apelada esta sentencia por doña J. H., fué confirmada íntegramente por la Audiencia Territorial de Burgos, imponiendo a la apelante las costas del recurso de apelación. Contra esta última sentencia interpuso doña J. H. recurso de revisión ante la Sala de lo Social del Tribunal Supremo, fundamentándolo en los siguientes

**MOTIVOS.**—Primer. Manifiesto error en la apreciación de la prueba documental practicada.

Segundo. Infracción, por falta de aplicación, del art. 16 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935.

Tercero. Infracción del art. 1.902 del Código civil, en relación con el 1.089 y 1.093 del mismo y con la Disposición transitoria 3.<sup>a</sup> b) de la Ley de 28 de junio de 1940 y norma 6.<sup>a</sup> de la 3.<sup>a</sup> a).

**CONSIDERANDO:** Que es inestimable el primer motivo del recurso porque: 1.º La novación modifica o extingue un contrato y crea otro del cual aquél es precedente necesario. 2.º El contrato de arrendamiento en el que don E. S. era arrendatario, perteneció a la sociedad legal de gananciales y, por tanto, no podía extinguirse por novación sin consentimiento de quien la representa, administra y puede disponer de sus bienes (arts. 1.412, 1.413 y 1.416 del Código civil). Conviene anotar que no se trata, ni aun por alegación, del supuesto de novación personal por exposición o delegación. 3.º Doña J. H. no demostró que tuviera representación o autorización directa o conferida legítimamente de su marido para obligar o transformar a título oneroso derechos de aquella sociedad; se la vedaban en términos generales el artículo 1.416 del Código civil, sin que concurran los supuestos excepcionales del segundo párrafo de tal precepto. Tampoco se probó que actuara en el supuesto de los artículos 1.441, 181 y 183 y concordantes de dicho Código. 4.º Dicha señora, dentro del régimen legal de gananciales, no podía contratar para aducir derechos patrimoniales propios sin licencia o poder de su marido, porque se lo impedía lo dispuesto en la relación de los arts. 1.396, 1.401, 61 del Cuerpo legal citados y sus respectivos concordantes. 5.º La existencia de novación es un hecho sometido en su prueba al juicio de los Tribunales—tiene respectivamente declarado este Tribunal—, y negada por los de instancia en este litigio la que el primer motivo de revisión propugna, la inexistencia de prueba documental que tal novación declare, concordada con los razonamientos que quedan expuestos, enseña que si en principio, en los términos en que se pretende hacerla valer, le dan nota teórica de antijurídica, en la práctica del pleito, su prueba enseña, como la sentencia recurrida afirma, que en la sociedad legal de gananciales S.-H. sigue actuando el contrato de arrendamiento que para ella estipuló aquél.

**CONSIDERANDO:** Que en el segundo de los motivos de revisión se pretende que la habilitación judicial para que la mujer casada pueda comparecer en juicio equivale a suplir la limitación dispositiva sobre bienes que a la esposa impone la ley durante el matrimonio. No es posible esa identificación, porque al segundo supuesto de tal equivalencia se opone la necesidad de una declaración judicial específica que justifique la imposibilidad de intervenir la autoridad marital en la vida patrimonial de los cónyuges, supliéndola provisional o definitivamente, bien por la declaración de ausencia presente (arts. 181-184), de muerte (191), de incapacidad (213-229), todos con sus concordantes del Código civil. Esta indispensable declaración previa no se obtuvo en el caso en litigio, y por ello el segundo motivo del recurso tampoco puede tener aceptación.

**CONSIDERANDO:** Que la condena en costas impuesta a la parte recurrente es el motivo tercero de los de revisión. En tal propuesta se observa que

se opone a reiteradas decisiones de este Tribunal Supremo, porque, según ellas, cuando, como para el caso de este pleito ocurre, no existe precepto legal que obligue a predeterminado pronunciamiento, el de costas "queda reservado al exclusivo juicio de los Tribunales de instancia". Por otra parte, la revisión versa sobre el fallo, pero no sobre sus razonamientos, y la fórmula "por lo expuesto" para deducir de esa exposición la contradicha condena, es suficientemente amplia para entenderla razonada como justa convicción del deber de costear gastos contra derecho causados a la parte demandada.

CONSIDERANDO: Que esta Sala, y a efectos de este recurso de revisión, estima que no procede hacer especial imposición de costas.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 10 ENERO 1951

Recurso de revisión por injusticia notoria: apreciación de la prueba.

*Las declaraciones de hecho contenidas en el fallo impugnado tienen todo el valor que les da la falta de impugnación por el cauce legal pertinente cuando todos los motivos que integran el recurso se amparan en la norma 7.ª, causa 3.ª de la disposición transitoria 3.ª, a) de la Ley de 28 de junio de 1940, pero ninguno en la causa 4.ª*

#### SENTENCIA 29 ENERO 1951

Causa de pedir.

*La causa de pedir en la reclamación de la contribución territorial que excede sobre el 20 por 100 de la renta estipulada sobre un predio, no exige razonar la deuda y justificar su cuantía.*

Recurso de revisión: motivos: alusión al precepto infringido.

*El recurso de revisión, a diferencia del de instancia, obliga al recurrente a citar de modo concreto el precepto de la ley o el uso del lugar infringido.*

Catastro: valor de sus datos.

*Los datos catastrales, a falta de otros que eficazmente se le opongan, prestan eficiente fundamento para tomarlos como antecedente cierto de una solución jurídica.*

ANTECEDENTES.—El demandante reclama judicialmente los excesos de la contribución territorial del predio sobre el 20 por 100 de la renta estipulada en dos contratos sucesivos de arrendamiento sobre una misma here-

dad y lo devengado en concepto de cuota por guardería y policía rural asignada a la finca por la Hermandad Sindical correspondiente a la citada finca. Anteriormente había hecho esta reclamación por carta privada al demandado. Este se opone alegando que no está suficientemente determinada la "causa" de la petición ni deslindados los conceptos y cantidades en virtud de los cuales se hace la reclamación.

El Juzgado y la Audiencia condenan al pago y el demandado interpone recurso de revisión.

MOTIVOS.—(Véanse los Considerandos.)

CONSIDERANDO: Que es infundado el primer motivo del recurso porque así el Juzgado como la Audiencia, al aceptar ésta los razonamientos de aquél, encuentran en la carta de 19 de abril de 1948 cumplimiento cabal del artículo 1.º del Decreto de 6 de febrero de 1948, viendo en ella y usando literalmente, en sus respectivas sentencias, *la expresión "causa" de pedir en el mismo sentido que el dicho Decreto exige, esto es, razón y cuantía global de la exigencia; por otra parte, tal Decreto no obliga al arrendador a que en esa invitación previa de pago, "razone" la deuda y "justifique" su cuantía, como en este motivo de revisión se alega.*

CONSIDERANDO: Que *el segundo motivo del recurso olvida que el de revisión no es de instancia y que por ello, y como fundado aquél en la causa 3.ª de la norma 7.ª de la disposición transitoria 3.ª a) de la Ley de 28 de junio de 1940, venía obligado el recurrente a citar de modo concreto el precepto de la ley o el uso del lugar a que alude el último párrafo del artículo 170 de la Orden de 23 de marzo de 1945, ya en sí, ya en relación con el 164 de la misma Orden que hubiera infringido la Sala de instancia al hacer el pronunciamiento impugnado en el motivo de revisión que se comenta, y, por tanto, ante la omisión de aquella cita, dicho motivo bajo la rúbrica de la causa 3.ª es intrascendente. No cabe eludir el deber de tal cita, porque si se estima que no hay disposición legal aplicable (aspecto negativo del caso que impediría la cita), queda la afirmación (aspecto positivo) de que la cuota proporcional no se aviniera al uso o costumbres locales; esto es, no se niega el uso, sino la conformidad de cuota y uso, y esa disconformidad tan sólo con su prueba pudiera estimarse.*

CONSIDERANDO: Que el Tribunal de instancia al admitir como base legal de cuantía contributiva los datos catastrales aportados al pleito, no infringe el artículo 8.º de la Ley de 16 de octubre de 1940. Tales datos, a falta de otros que eficazmente se le opongán, prestan eficiente fundamento para tomarlos como antecedente cierto de la solución jurídica impuesta por las normas que regulan los de su clase y circunstancias. El aludido artículo 8.º, por otra parte, nada dispone en oposición al pronunciamiento impugnado en el tercer motivo de revisión.

CONSIDERANDO: Que el cuarto de tales motivos, amparado por la causa 4.ª, norma 7.ª de la disposición transitoria 3.ª, a), de la Ley de Arrendamientos rústicos de 28 de junio de 1940, ha de tratarse estudiando su tesis en conjunción con las del segundo de los aspectos del tercero, ya que uno y otro coinciden en su exposición para impugnar como base de tributación el resultado de los datos catastrales determinantes del fallo

recurrido, para afirmar ante ellos, como preferentes en orden a certeza, el informe del perito que a propuesta de la parte recurrente ha mensurado las tierras componentes de la heredad base del pleito.

CONSIDERANDO: Que es inaceptable la propuesta referida en la precedente consideración: Primero. Por cuanto se razonó en las que anteceden. Segundo. Porque el impuesto contributivo se devengó y pagó conforme a los datos catastrales, e ínterin no se demuestre eficazmente que hubo exceso por pago indebido como antecedente de la reclamación repercutida, ésta debe aceptarse. Tercero. Los datos catastrales no pueden ceder ante un informe pericial carente "de la ratificación con juramento a presencia judicial exigiendo como rito formal en el artículo 627 de la Ley de Enjuiciamiento civil; ello aparte de que el criterio de libre estimación de las informaciones periciales, hállese atribuido a los Tribunales en el artículo 632 de la citada Ley procesal. Cuarto. En los contratos de arrendamiento causa de este litigio estipulados, el primero en 16 de febrero de 1940 y en 30 de enero de 1944 el segundo, el arrendatario, hoy recurrente, dijo expresamente, de acuerdo con la arrendadora, que tomaba en arrendamiento la finca arrendada de cabida *aproximada* de mil fanegas, y que no se describe *por ser conocida de las partes contratantes*. Ese conocimiento que perduró, mejorado por la experiencia arrendaticia, desde 16 de febrero de 1940 al 47, no puede convertirse hoy en el *error* alegado en el motivo de revisión que se analiza, como no sea para tener presente tal notación, viendo la razón de ella en la conveniencia del momento, pero ineficaz al servicio de la verdad. Quinto. El demandado hoy recurrente no podía ignorar su deber contributivo proporcional como impuesto por la ley; tampoco su facultad de que se rectificaran elementos básicos de tal proporcionalidad inciertos, si estimaba que habiéndolos podían perjudicarlo ilegítimamente. Su pasividad en este sentido durante el tiempo de su permanencia en el fundo, no puede beneficiarle en el aspecto que hoy pretende, y, al contrario, coadyuva a robustecer la solución de juicio de prueba, fundamento del fallo recurrido.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 31 ENERO 1951

**Arrendamientos rústicos: aparcería: desahucio: deslealtad y fraude: conformidad con la prueba practicada derivada de no haberse opuesto a la misma en el momento procesal adecuado.**

*Eficazmente probado, tanto por declaración de testigos como por la propia confesión del demandado, la falta de pago por el aparcerero-cultivador, de la parte alicuta de frutos que le correspondía abonar al aparcerero-propietario conforme al contrato, no habiéndose alegado el error de hecho ni de derecho en la apreciación de la prueba y concurriendo, además, las causas de "daños", "deslealtad" y "fraude" a que se refieren los números 3.º y 5.º de los artículos 28 y 47, respectivamente, de la Ley de 15 de marzo de 1935, no ha lugar al recurso de revisión entablado contra la sentencia que dió lugar al desahucio.*

## SENTENCIA 31 ENERO 1951

**Legitimación activa—momento procesal de acreditarla.**

*Por disposición del número 2.º del artículo 503 de la LEC., el documento en que el actor funde su legitimación procesal se acompañará necesariamente a la demanda, exigencia legal que excluye la facultad de presentarlo en cualquier otro momento.*

**Recurso de revisión—por error en la apreciación de la prueba—impugnación de la apreciación conjunta.**

*No es lícito impugnar la apreciación conjunta de la prueba efectuada por el juzgador de instancia.*

**Recurso de revisión—costas.**

*La conformidad de las dos sentencias de instancia que se confirman, y el tratarse de cuestión de hecho, que implica dificultad de investigación y crítica para el juzgador, pero no para las partes, aconsejan la imposición de las costas del recurso a los recurrentes.*

## SENTENCIA 6 FEBRERO 1951

**Recurso de revisión: carácter.**

*El recurso de revisión es un recurso extraordinario que no constituye una instancia más en el procedimiento.*

**Recurso de revisión—por error en la apreciación de la prueba—cauce de impugnación.**

*La apreciación de la prueba de confesión judicial debe impugnarse al amparo de la causa 4.ª, y no de la causa 3.ª de la Disposición trans. 3.ª, A), norma 7.ª, de la Ley de 1940.*

**Recurso de revisión—por error en la apreciación de la prueba—impugnación de la apreciación conjunta.**

*La apreciación conjunta de la prueba no puede ser combatida con elementos aislados de ésta que ya fueron tenidos en cuenta por la Audiencia sentenciadora.*

**Recurso de revisión—costas—temeridad.**

*La discrepancia de las dos sentencias de instancia y la naturaleza del fondo del recurso impiden el que pueda estimarse temeraria la conducta del recurrente al interponerle.*

**ANTECEDENTES.**—Ocasiona el litigio la calificación jurídica de la relación contractual existente entre demandante y demandado, en virtud de la

cual el primero entregó al segundo cierto número de fincas y ganado para la cría, pactándose el reparto de frutos por mitad, pero estipulándose posteriormente el pago al actor de una cantidad líquida fija (1.600 pesetas) por los frutos de las fincas, cantidad que en algún recibo calificó el demandante de "renta". Para el actor, se trata de un contrato mixto de aparcería agropecuaria, mientras que para el demandado existen dos relaciones diferenciadas: un arrendamiento de fincas rústicas y una aparcería ganadera. El alcance práctico de la discusión es considerable, porque habiendo vendido el demandado el ganado recibido y las crías, alegando como pretexto la imposibilidad de alimentarlo, el demandante ve aquí una causa de desahucio, mientras que el demandado estima que el arrendamiento de las fincas rústicas seguirá con independencia de la suerte de la aparcería pecuaria. El Juzgado de Primera Instancia no da lugar al desahucio, pero sí la Audiencia de Pamplona, y el demandado interpone recurso de revisión ante la Sala V.

MOTIVOS.—Véanse los considerandos.

CONSIDERANDO: Que la apreciación conjunta hecha por la Sala *a quo* deduce que la voluntad de las partes fué la de que el demandado se instalase en las fincas y atendiese a su cultivo para sostener sobre ellas los ganados que le entregase el actor, dividiendo por mitad las ganancias procedentes de los ganados y abonando por concepto de frutos no consumidos una suma fija que se cifró en 1.600 pesetas, convención que constituye un contrato mixto de aparcería agropecuaria, y si bien se combate por el recurrente tal apreciación de prueba como errónea, al amparo de la causa cuarta de la norma séptima de la disposición transitoria tercera A) de la Ley de 28 de junio de 1940, es lo cierto que lo hace valiéndose de elementos aislados de la prueba documental obrante en autos, que ya fueron tenidos en cuenta por la Sala sentenciadora, no estimándolos bastantes para modificar su convicción, dándose en la sentencia recurrida cumplida justificación del empleo de la palabra renta que aparece en varios documentos sin que ello implique la existencia de un contrato de arrendamiento y estableciendo la debida relación entre los contratos pecuarios con la utilización y aprovechamientos de las fincas rústicas por el demandado, vinculación y obligada relación de unos y otros contratos que tiene su fundamento en los demás antecedentes de facto que sirven de base a la Audiencia sentenciadora para la resolución del pleito, y que, como se ha dicho, no puede ser combatida con elementos aislados de la prueba que fueron ya tenidos en cuenta por aquélla, ya que el recurso de revisión es un recurso extraordinario que no constituye una instancia más en el procedimiento, en el que la apreciación de la prueba por el juzgador de instancia ha de combatirse, necesariamente, en la forma que exige la causa cuarta invocada, y que por las razones expuestas no acredita el manifiesto error constitutivo de injusticia notoria que se atribuye a la Sala sentenciadora en la apreciación de la prueba.

CONSIDERANDO: Que confirma la apreciación de la Sala en cuanto a la naturaleza jurídica del contrato de aparcería agropecuaria pactado el hecho de no haberse aumentado la cantidad que había de pagar en dinero el demandado no obstante haber aumentado el número de fincas que aprovechaba, las que ha utilizado durante varios años sin incremento alguno de la cantidad que pagó por vez primera el año 1942; la transformación

de otros que figuraban como castañales en prados, con notorios gastos para el actor, sin compensación con aumento de la cantidad en metálico a pagar anualmente por el demandado; la exigua cantidad de la prestación dineraria por el disfrute de treinta y tres fincas rústicas y el hecho de no haber aumentado dicha prestación en dinero en relación con la elevación del precio del trigo a que autorizaban las disposiciones aplicables a los arrendamientos rústicos.

CONSIDERANDO: Que la apreciación de la prueba de confesión que en la sentencia recurrida se hace, efectuada en conjunción con los demás elementos probatorios obrantes en el juicio, ha debido combatirse al amparo de la causa cuarta antes citada y no por la causa tercera, ya que constituye apreciación de prueba, que se impugna como notoriamente errónea, y por ello, el cauce adecuado para hacerlo es el expresado en la causa indicada.

CONSIDERANDO: Que parte el motivo tercero del recurso del supuesto de la existencia de contratos independientes de arrendamientos de fincas rústicas y aparcería pecuaria, cuando la realidad es, según declara la sentencia recurrida, que se trata de pastos mixtos de aparcería agropecuaria, y partiendo de este hecho, es evidente que no podía el aparcerero cultivador proceder por sí mismo a la venta del ganado reduciendo la relación contractual a un pacto arrendaticio de las fincas que llevaba para la explotación agropecuaria, alterando con ello la participación del propietario en los productos que tal explotación había de producir, constituyendo esa conducta causa de desahucio con arreglo a lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley de 15 de marzo de 1935, por lo que debe ser también rechazado este motivo del recurso.

CONSIDERANDO: Que no obstante la complejidad que ofrece la calificación jurídica del contrato, según reconoce la sentencia recurrida, como el pleito se ha planteado en la forma que la Sala establece y se aceptan por ella los puntos de hecho en que funda su resolución, que por las razones que se exponen en los fundamentos precedentes no puede alterarse en este trámite procesal, a tal situación hemos de atenernos al resolver el recurso.

CONSIDERANDO: Que la discrepancia de las dos sentencias de instancia y la naturaleza del fondo del recurso impiden el que pueda estimarse temeraria la conducta del recurrente al interponerle.

FALLO.—No ha lugar.

#### SENTENCIA 21 FEBRERO 1951

**Arrendamientos rústicos: desahucio: por subarriendo de la finca o aprovechamientos prohibidos: congruencia de la sentencia que resuelve de acuerdo con lo solicitado en la demanda.**

*Declarado procedente el desahucio por la sentencia de instancia que recoge como causas del mismo las alegadas en la demanda, no cabe hablar de incongruencia entre la de segunda instancia y la de primera.*

## SENTENCIA 24 FEBRERO 1951

**Juicio de desahucio—sumariedad: requisitos para que la complejidad impida el desahucio.**

*Es preciso que la pretendida confusión y complejidad resulte patente y notoria, con fundamento serio para los Tribunales.*

ANTECEDENTES.—El arrendador de una finca rústica intenta desahucio por falta de pago y subarriendo; el demandado se opone afirmando que en 1920 se le concedió una opción de compra por diez años, de cuyo precio ha ido pagando plazos, lo que priva al demandante de legitimación activa o, por lo menos, impide la decisión en este procedimiento sumario. El Juzgado estimó la demanda y la Audiencia confirmó el fallo. El demandado apelante recurre en revisión por los siguientes

MOTIVOS.—1.º Al amparo de la norma 7.ª, causa 4.ª de la disp. transitoria 3.ª de la Ley de 28-VI-1940: error en la apreciación de la prueba de la complejidad del asunto.

2.º Al amparo de la norma 7.ª, causa 3.ª de la misma disp. trans. 3.ª: infracción de los arts. 1.569 C. c. y 1.564 LEC., en relación con el 28 de la Ley de 28-VII-1942, por no ser indudable que el demandante sea propietario.

3.º Al amparo de la norma 7.ª, causa 4.ª, de la misma disposición: la jurisprudencia interpreta los arts. 1.569, 2.ª, C. c. y 28, 3.ª, de la Ley de 1935 en el sentido de que no cabe desahucio por falta de pago cuando ha de practicarse liquidación.

4.º Para el caso de que se estime que el anterior debe ir al amparo de la causa 3.ª de la citada norma 7.ª: aplicación indebida de los artículos 1.569, 2.ª, C. c.; 28, 3.ª, de la Ley de 1935 y 1.562, 3.ª, LEC.

CONSIDERANDO: Que los cuatro motivos del recurso pueden sintetizarse en uno, ya que todos tienen igual fundamento con análogas consecuencias, porque la base del recurso es que, según el recurrente, la carta de 21 de abril de 1920 que presentó con su contestación a la demanda, como prueba capital de su oposición, carta dirigida a él por el demandante, integra un contrato de compraventa, cuya realidad ha sido objeto de discusión en el juicio, y existiendo confusión y complejidad sobre su calificación jurídica, según reconoce la sentencia recurrida en su penúltimo considerando, no puede declararse el desahucio sin previamente en otro juicio discutir y resolver sobre el contenido legal de tal carta, y al opinar lo contrario la sentencia y acceder al desahucio, cometió las infracciones legales y errores que se invocan en aquellos cuatro motivos del recurso.

CONSIDERANDO: Que no basta en un juicio de desahucio mezclar y confundir temas y alegar hechos contradictorios que puedan oscurecer la verdad, para que ya no pueda fallarse sobre desahucio, por el motivo de que son materia que se sale del ámbito de un juicio sumario, sino que es preciso que la pretendida confusión y complejidad resulte patente y notoria, con fundamento serio para los Tribunales, esto es, como se declara expresamente en las propias sentencias del Tribunal Supremo que en el recurso se citan, que en el presente desahucio prueba "que es poseedor realmente de la finca a título de dueño o presenta" título de dominio, y en el presente caso, si bien el demandado alega como razón de su oposición que el dueño

de la finca es él, tal dominio lo funda exclusivamente en un contrato de opción de compra de la finca que el demandante le concedió hace veintiocho años, en la mencionada carta de 21 de abril de 1920, por plazo de diez años, durante los cuales, y hasta la fecha, no aparece haber ejercido tal derecho de opción, originando con ello la caducidad del mismo, ya que si el titular de una opción no hace uso de su derecho en el plazo marcado, se extingue la relación iniciada, por lo que la carencia de todo valor jurídico del repetido documento a efectos de la acción del desahucio excusa toda confusión y duda.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto a la existencia del contrato de compra-venta a que aluden las cartas de 25 de junio de 1939 y 1925, no sólo no aparece en los autos huella alguna de tal contrato, ni estar aceptado por el demandado, sino que por el contrario, abundan en el pleito recibos de rentas de fechas posteriores a la de dicha carta, en la que siempre aparece el demandado, abonando plazos vencidos, en concepto de arrendatario de la finca, incluso alega este carácter en las actas de incautación y devolución del inmueble por la Junta de Reforma Agraria, de 20 de agosto de 1934 y 30 de noviembre de 1940, y las propias cartas de 24 de noviembre de 1921 y 31 de enero de 1923, que se citan en el primer motivo del recurso, afirmando que la cantidad de 5.000 pesetas que en cada una de ellas se declara percibir, corresponden al pago de parte del precio de la compra, lo que en ambas cartas se consigna expresa y claramente es, que se recibe la cantidad como "pago del plazo de renta de la dehesa Espino", correspondiente al 2 de diciembre próximo, de todo lo cual se deduce que, sin complejidades ni confusión alguna, la Audiencia pudo fallar accediendo al desahucio solicitado en la forma que lo hizo sin incurrir en los errores que en el recurso se alegan, que no se precisa sin son de hecho o de derecho, ni en las infracciones de los preceptos legales que se indican, sin expresar el concepto o sentido en que se cometieron, todo lo cual obliga a desestimar la revisión pretendida.

FALLO.—No ha lugar.