

Cuarto. Que tampoco en la cesión de D. Ramiro Natarranz a la Sociedad Natarranz y Compañía, S. en C, se dan los requisitos necesarios, según el artículo 45 de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, para la existencia legal del traspaso, pues ni se fijó un precio cierto, como él mismo hace resaltar con ahinco, ni se hicieron constar por escritura pública las circunstancias requeridas por dicho artículo.

Quinto. Que presentada la demanda el día primero de mayo de 1947, vigente ya la nueva ley citada, pidiendo la resolución del contrato por la causa tercera de su artículo 149, causa que lo era también de resolución, en la legislación anterior, según se ha dicho, y que se funda en una cesión cuyos efectos subsisten a la sazón, la competencia y el procedimiento seguidos venían impuestos por los artículos 158 a 160 y 175 de la nueva ley.

Sexto. Que la sentencia que desestimó la demanda, procedente por lo expuesto, infringe los preceptos legales citados, invocados como causa del recurso, que, por ello, debe estimarse.

Séptimo. Que lo dispuesto sobre el pago de costas de la instancia, en el párrafo segundo del artículo 175 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y en el 176, sobre ejecución de las sentencias que obliguen a desalojar el local arrendado.

FALLO.—Ha lugar.

2. Sentencias de la Sala Quinta

(Arrendamientos Rústicos)

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

SENTENCIA 23 ENERO 1948

Arrendamientos—procesal—revisión: por injusticia notoria.

Arrendamientos — desahucio — causas — subarriendo de aprovechamientos secundarios: cuantía del mismo.

Aun siendo subarriendo de aprovechamientos secundarios o espontáneos, es causa de desahucio cuando rebasen el límite establecido en el artículo 4.º de la Ley de 15 de marzo de 1935.

ANTECEDENTES.—Contra sentencia—confirmatoria de la apelada—dictada por la Audiencia Territorial, en virtud de la cual en un supuesto de subarriendo de una finca cuyo principal aprovechamiento era el ganadero,

y por el cual se percibía un importe superior al de la misma renta, se interpuso recurso de revisión fundándolo en los siguientes

MOTIVOS.—Unico. Disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940, por injusticia notoria por infracción aplicando indebidamente el artículo 4.º de la Ley de 15 de marzo de 1935.

CONSIDERANDOS.—Primero. Que la terminante prohibición de subarriendo inicial del artículo 4.º de la Ley de Arrendamientos rústicos de 15 de marzo de 1936, reforzado al establecer el mismo, que infringirla es causa de desahucio sin perjuicio de la nulidad de aquél; no admite otras enervaciones que las enunciadas en el mismo precepto, todas las cuales aluden a cesiones de aprovechamientos que no sean el principal de la finca, pues así lo evidencia el párrafo segundo, que aun tratándose de los espontáneos o secundarios no permite que rebasen el límite allí establecido, de donde se infiere que si lo cedido fuese producto integrante del principal o excediere del mentado límite, se ha de ver comprendido en la prohibición.

Segundo. Que por tratarse, en el caso, de finca ganadera principalmente, y haberse cedido pastos percibiendo por ello poco menos de la renta total, venía indudable la aplicación de la causa de desahucio expresada en el citado artículo 4.º; y es el caso que no ha incidido el pronunciado *a quo* en la tacha que el recurso aduce, pues ni se trata de cesiones admisibles, ni de vigencia corta que han sido anuales y sucesivas, ni aunque de esas clases fueren son operantes para la pretensión atendido su valor percibido, que con la cuantía más escasa que fuere calculada la correspondiente al principal aprovechamiento de ser el agrícola, toda vez que siendo el ganadero siempre resultaría vedado para el efecto, excede de la renta total del arrendamiento.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 13 FEBRERO 1948

Arrendamientos—procesal—revisión: carácter extraordinario del mismo.

El carácter extraordinario del recurso de revisión no permite apoyarlo en otras causas que las determinadas en la norma séptima de la disposición transitoria tercera de la Ley de 28 junio 1940.

Arrendamientos—retracto: plazo para ejercitarlo.

El plazo de un mes que señala el artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935, aun en el caso de no haber sido notificada la compra, es improrrogable, y se contará desde que el retrayente, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión.

SENTENCIA 19 FEBRERO 1948

Arrendamientos—procesal—apreciación de la prueba: recurso de revisión por injusticia notoria en su apreciación.

La injusticia notoria por manifiesto error en la apreciación de la prueba ha de ser palmaria y evidente, y de clara infracción de las reglas de la lógica y de la sana crítica.

Arrendamientos—retracto—plazo para ejercitarlo: cómputo del mismo.

La inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad a favor del comprador es una de las formas de "conocimiento impuesto" al retrayente, que motiva, de acuerdo con el párrafo 4.º del artículo 16 de la Ley de 1935, que desde dicha inscripción comience a correr el plazo de un mes que aquel precepto fija para ejercitarla.

SENTENCIA 19 FEBRERO 1948

Arrendamientos—desahucio—alegación de cuestiones nuevas en revisión: disparidad entre las prevenciones alusivas al arrendamiento y las que se refieren a la aparcería.

No cabe alegar en revisión cuestiones nuevas, y menos equiparar las prevenciones relativas a los arrendamientos con las que contemplan el supuesto de aparcería.

Arrendamientos—aparcería—fin de la misma: prórroga.

La fijación contractual de su fin, constante la voluntad de los propietarios, no requiere otra notificación.

La terminante expresión del párrafo 2.º del artículo 49 de la Ley de 13 de marzo de 1935 elimina la prórroga de las aparcerías que no se produzcan por la expresa voluntad de las partes.

ANTECEDENTES.—Concertada aparcería entre propietarios y colonos con fecha 22 de enero de 1940 los copropietarios pretenden cultivarlos directamente y requieren a los aparceros para que los abandonen. Celebrado juicio de conciliación se llega al acuerdo entre las partes de que el contrato subsista hasta el año 1945, plazo contractual pactado, fecha en que los aparceros deberán abandonar las fincas. Llegada esta fecha, los aparceros, no sólo no abandonaron la finca, sino que realizaron las labores agrícolas acostumbradas. La propiedad les demanda de desahucio ante el Juzgado de Primera Instancia, cuya sentencia es contraria a la pretensión. Apelada, la Audiencia la revoca, dando lugar al desahucio.

Contra esta sentencia los demandados interponen recurso de revisión, fundándolo en los siguientes

MOTIVOS.—Unico. Amparado en la causa 3.^a de la norma 7.^a de la disposición transitoria 3.^a, epígrafe A), de la Ley de 28 de junio de 1940, que subdivide en dos apartados: A) Infracción por aplicación indebida del artículo 10, párrafos 1.^o y 2.^o de la Ley de 23 de julio de 1942, en relación con el artículo 26, causa 1.^a, de la Ley de 15 de marzo de 1935. B) Infracción por aplicación indebida del artículo 49 de la Ley de 15 de marzo de 1935.

CONSIDERANDOS.—Primero. Que la tesis del primer inciso del motivo único del recurso, atribuyente de la aplicación indebida de los párrafos primero y segundo del artículo 10 de la Ley de 23 de julio de 1942, implica cuestión nueva e inoperante por tal, ya que no fué argumentada en la instancia, pero sin este dique tampoco serviría, pues esas prevenciones aluden a los desahucios de arrendamientos, sin mención que autorice a referirlas a las aparcerías, que en sus cauces van regidas por su precepto particular, artículo 47 de la Ley de 15 de marzo de 1935, que, respecto la terminación del plazo, atiende al contrato sin distinción.

Segundo. Que ciertamente el artículo 7.^o de la Ley de 28 de junio de 1940 enuncia, en criterio que tiende a su eficacia, una facultad al aparcerero, de continuidad en el disfrute en el diverso concepto de arrendatario; mas ella, que directamente alude a las aparcerías determinadas por imprecisas rotaciones de cultivos, más que a las por tiempo fijo, no lleva a estimar obligado que en estas sea preciso avisen de no querer seguir ese sistema, porque conocido perfectamente por el aparcerero el término contractual, le es dado decidirse con la antelación suficiente a seguir como arrendatario y proceder, en su consecuencia, a procurárselo por vía legal. Pero en el caso y cuando ya había mediado un acto de conciliación con el objeto de terminar la aparcería, no es dable aceptar se creyere por los cultivadores en otro posible dueño.

Tercero. Que la terminante expresión del párrafo segundo del artículo 49 de la Ley de 15 de marzo de 1935 elimina las prórrogas de las aparcerías que no se produzcan por la expresa voluntad de ambas partes; y si bien la disposición antes comentada permite pensar en la posibilidad de alguna, en supuestos de rotación de cultivo comenzado el subsiguiente sin avisar el término, no es capaz de enervar la predicha eliminación, ni autoriza de ningún modo a pensar que fuere la tal prórroga semejante a la de los arrendamientos, porque en el supuesto, el aparcerero cultivador, sin derecho a prórrogas según la ley, las obtendría mayores que el arrendatario, toda vez que después de logradas le sería dada la que implica su derecho de opción.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 16 MARZO 1948

Arrendamientos—novación—convenio por el cual se estipula la continuación temporal en alguno de los aprovechamientos que integraban el contrato cuyo plazo se cumplió: inoperancia de la merced en dinero.

Quando la novación no significa un nuevo contrato de arrendamiento, sino simplemente una continuación en el disfrute de algunos aprovecha-

mientos, cuya merced se fija en metálico, no cabe considerar infringidos los preceptos que señalan un mínimo de duración legal, cuando la de aquellos aprovechamientos sea inferior a la prefijada.

Arrendamientos—renuncia de los derechos derivados de la legislación especial de arrendamientos rústicos: sus requisitos.

Es admisible la renuncia del derecho cuando éste se halla incorporado al patrimonio del renunciante, sean de libre disposición, no coarten la libertad ni el artículo 1.º de la Ley de 15 de marzo de 1935 y concordantes.

SENTENCIA 29 MARZO 1948

Procesal—apreciación de la prueba pericial.

La prueba pericial es de libre apreciación del juzgador.

Arrendamientos—recurso de revisión: presupuestos.

No puede prosperar un recurso cuando se omite hacer referencia a una de las causas que se estiman como suficientes para motivar la sentencia.

SENTENCIA 13 ABRIL 1948

Arrendamientos—recurso de revisión—imposibilidad de plantear cuestiones nuevas en el mismo.

No pueden plantearse en revisión cuestiones nuevas.

Arrendamientos—retracto: consignación de rentas.

Constituye reiteradísima jurisprudencia que no es precisa la consignación de rentas vencidas o que venzan durante el juicio, en el caso de retracto.

SENTENCIA 14 ABRIL 1948

Arrendamientos—recurso de revisión: presupuestos.

No puede estimarse como infringido un precepto legal (en el caso de autos, el artículo 156 de la Ley de Enjuiciamiento civil), a los efectos del recurso, si, tachada de irregular su aplicación en la contestación a la demanda, no se promovió resolución judicial que modificara el régimen procesal.

SENTENCIA 20 ABRIL 1948

Arrendamientos—recurso de revisión—afirmaciones de hecho de la Sala de instancia.

Dado el carácter extraordinario del recurso de revisión, las afirmaciones de la sentencia recurrida deben producir todos sus efectos mientras no fuere combatida—en la forma señalada legalmente—la apreciación de la prueba que las mismas suponen.

Arrendamientos—duración del arriendo—aplicación analógica del artículo 9.º, Ley 15 marzo 1935.

El artículo 9.º de la Ley de 15 de marzo de 1935 debe aplicarse por analogía a los contratos de arrendamiento celebrados por quienes solamente tienen sobre las fincas administración temporal, como sucede en el caso de que estén sujetas a la Ley de Responsabilidades políticas.

Arrendamientos—efectos de la consignación de rentas.

La consignación de rentas verificada días antes de la vista del recurso no puede afectar a la relación jurídica existente al dictarse la sentencia recurrida.

ANTECEDENTES.—El actor solicita el retracto de una finca (por hallarse en posesión arrendaticia de la misma en virtud de contrato verbal), que fué adjudicada al demandado en subasta judicial. El demandado se opuso, alegando: 1.º Que el propietario de la finca la había hipotecado en garantía de un crédito que un familiar suyo tenía con el demandado, crédito que afianzó con garantía personal y solidaria, aparte de la responsabilidad que posteriormente contrajo como heredero del deudor principal. 2.º Que a dicho señor le fueron embargados todos sus bienes a consecuencia de haber incurrido en responsabilidades políticas, y el hoy demandado promovió tercería de preferente derecho sobre los inmuebles hipotecados, lo que fué reconocido. Como con ellos no se reintegró del total importe de la deuda, presentó demanda solicitando que se le pagara la diferencia a cargo de la sociedad de gananciales, lo que fué concedido. (Los bienes pertenecientes a la sociedad de gananciales, entre los que se encuentra la finca, no se hallaban entonces sujetos a embargo, pues fué levantado éste en virtud de sentencia de la A. T. de Burgos.) A consecuencia de ello, se embargó la finca de autos, que fué adjudicada en subasta judicial al demandado. 3.º El actor pretende ser arrendatario, en virtud de prórroga estipulada verbalmente, de un contrato calificado por los contratantes como de “venta de frutos” celebrado con el administrador nombrado en el expediente de responsabilidades políticas el 1.º de julio de 1939, que debía finalizar el 31 de diciembre de 1939, en virtud del cual obtendría, mediante el pago de una cierta cantidad, los frutos de la finca de autos, pudiendo utilizar las edificaciones sitas en la misma para almacenarlos y estabular el ganado que había de consumirlos, quedando en provecho de la finca los abonos por éste producidos. Este contrato no puede reputarse válido: por exceder a las facultades de un ad-

ministrador de carácter provisional; por pertenecer la finca a la sociedad de gananciales; por haberse levantado el embargo sobre la finca (lo cual determina que cesen sus facultades sobre ella)—momento a partir del cual el actor no acreditó que continuara en posesión arrendaticia de la misma—, y por no haberse pactado la renta en trigo desde el momento en que hubo obligación de hacerlo.

El Juez de Primera Instancia sentenció no haber lugar al retracto, lo que fué confirmado por la A. T. El actor interpuso recurso de revisión, fundándolo en los siguientes

MOTIVOS.—Primeró. Injusticia notoria por infracción de precepto legal. La sentencia recurrida calificó al contrato de 1.º de julio de 1939 como "arrendamiento especial". Se citan como infringidos los artículos 1.º de la Ley de 23 de julio de 1942, 1.546 del Código civil y 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935, pues no cabe hablar de contrato de arrendamiento para conseguir así la no aplicación del último de los artículos citados.

Segundo. Igual que el primero. La ignorancia no puede estimarse en relación con el administrador judicial, ni mucho 'menos referida al Juez especial que, por la peculiar indole de los hechos, autoriza el contrato; basándose en la causa tercera de la séptima disposición transitoria de la Ley de 28 de junio de 1940; se citan como infringidos los artículos 1.021, 1.022, número 2.º, de la Ley de Enjuiciamiento civil y el 1.879 del Código civil.

Tercero. Igual que los anteriores. La sentencia recurrida estimó que el administrador no podía prorrogar el contrato inicialmente pactado; se citan como infringidos los artículos 10 de la Ley de 15 de marzo de 1935; 2.º, párrafo A), apartado 2.º, Ley 28 de junio de 1940; 8.º, Ley de 23 de julio de 1942, y, en su caso, el 1.566 del Código civil. Asimismo sostuvo que se había verificado novación de dicho contrato, y que desde el levantamiento de embargo ordenado por la A. T. de Burgos no era factible la prórroga; se citan como infringidos los artículos 1.º, Ley de 15 de marzo de 1935; 1.º, Ley de 25 de junio de 1940; 1.º, Ley de 23 de julio de 1942; 16, Ley de 15 de marzo de 1935, y los demás que se refieren a la prórroga, así como—por aplicación indebida—el artículo 70 de la Ley de Responsabilidades políticas.

Cuarto. Injusticia notoria por manifiesto error en la apreciación de la prueba. Se niega que se hubiera prorrogado el contrato, a pesar de los recibos de pago de renta y de la cuenta rendida por el administrador, obrantes en autos, y se pretende la aplicación de la Orden de la Jefatura Superior Administrativa de Responsabilidades Políticas de 18 de noviembre de 1940 a un contrato de arrendamiento verificado antes de la citada disposición.

CONSIDERANDOS.—Primeró. Que aun dada como aceptada la calificación de arrendamiento rústico a la plasmada en el documento de 1.º de julio de 1939, a que se hace referencia en la sentencia recurrida, que el mismo recurrente calificó como venta de frutos, y al que se señaló una duración de medio año, ya que, celebrado el contrato el 1.º de julio, se obligaba a dejar la finca a disposición del administrador judicial designado por el Juzgado Especial de Responsabilidades Políticas, que intervino en dicho contrato, el 31 de diciembre del mismo año 1939, sin que aparezca se haya celebrado ningún otro contrato escrito por el actor, con respecto a la finca objeto de la demanda; toda vez que el mismo reconoce que ha sido verbal el que le ha dado posteriormente la posesión arrendaticia de tal finca.

Segundo. Que se establece como declaración en la sentencia recurrida, "que para la posesión que el demandante venía ejercitando sobre la finca, en fecha 16 de septiembre de 1946, cuando se celebró la subasta judicial en la que el Banco de Santander la adquirió, no existía convenio arrendaticio", declaración que, por el carácter extraordinario del recurso de revisión, debe producir todos sus efectos, mientras la apreciación de prueba que la misma supone no sea combatida en la forma que la causa cuarta de la norma séptima de la disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940 consiente.

Tercero. Que, aun cuando se intenta por el recurrente demostrar el manifiesto error que se atribuye al Tribunal "a quo", al hacer la afirmación antes consignada, es forzoso reconocer que no logra su propósito, ya que, limitados los medios que la ley concede para acreditar tal error, a la prueba documental o pericial obrantes en autos, ninguno de los alegados con tal fin producen ese efecto, porque ni el contrato de 1.º de julio de 1939 extiende su duración al 16 de septiembre de 1946, fecha de la adquisición de la finca por la entidad demandada, ni los recibos citados en el motivo cuarto del recurso, justificativos del pago de renta, de los años 1940 al 1944, inclusive, contradicen la afirmación de hecho de la sentencia a que anteriormente se hace referencia; y lo mismo ocurre con la cuenta rendida por el administrador judicial, que, con decir que lleva fecha de 15 de mayo de 1944, no puede referirse a hechos posteriores a la misma, como son los consignados por la Sala sentenciadora a que antes nos referimos, y es patente, por ello, que los documentos citados no demuestran el error que el motivo cuarto del recurso sostiene; y, en cuanto a la prueba pericial tampoco lo indica, por lo que hay que concluir que se mantiene en pie la afirmación de la Sala "a quo" de que la posesión que el actor tenía de la finca objeto del pleito, cuando se celebró la subasta de la misma el año 1946, no era posesión arrendaticia.

Cuarto. Que levantado el embargo de la finca objeto de la demanda en la sentencia de la Sala de lo Civil de Burgos de fecha 17 de junio de 1946, que acordó el alzamiento de dicho embargo sobre los bienes gananciales del matrimonio, entre los que figuraba la finca de este pleito, desde indicada fecha dejó de estar afecta a las responsabilidades políticas la finca aludida, y, por tanto, los contratos de arrendamiento que estuviesen pendientes sobre la misma como consecuencia del expediente de tales responsabilidades políticas quedaron resueltos, por aplicación análoga de lo dispuesto por el artículo 9.º de la Ley de 15 de marzo de 1935, ya que no debe vincularse a los propietarios de las fincas, con relaciones contractuales contraídas por quienes sólo tienen sobre ellas una administración temporal, que al ser levantado el embargo que motivó el arriendo quedaron resueltas, mucho más en este caso en que la misma Ley de Responsabilidades políticas, en su artículo 70, dispone que, cuando se alcen los embargos que pesen sobre las fincas afectadas, quedarán éstas a disposición de sus dueños, lo que impide las prórrogas obligadas del arriendo de la finca que el recurrente pretende.

Quinto. Que si no era arrendatario el actor de la finca del pleito al ser ésta subastada y adjudicada al Banco demandado, es visto que no

puede ejercitar los derechos que el artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935 concede a los que tienen aquel carácter, y el estimarlo así la sentencia recurrida no sólo no ha infringido dicho precepto, ni los demás que se citan en los distintos motivos del recurso, sino que los ha aplicado rectamente, por lo que debe ser rechazado el recurso.

Sexto. Que la mejor demostración de que ni el demandante ni el administrador judicial del expediente de responsabilidades políticas a que estuvo afecta la finca del pleito, una vez alzado el embargo sobre la misma, hayan estimado subsistente el arriendo, es que ni volvió el primero a pagar renta alguna por dicha finca, ni el segundo a recibirla, sin que altere tal situación de hecho la reciente consignación efectuada por el actor días antes de la vista de este recurso, que no puede afectar a la relación de derechos existente al dictarse la sentencia recurrida.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 21 ABRIL 1948

Arrendamientos—recurso de revisión—presupuestos.

No puede recurrirse alegando quebrantamiento de las formalidades esenciales del juicio que han producido indefensión, si antes no se han agotado por la parte las posibilidades que las leyes procesales le otorgan para evitarla.

Arrendamientos—recurso de revisión: efectos de abandono “in voce” de motivo de revisión.

La manifestación “in voce” de abandono del motivo de revisión en el acto de la vista produce su ineficacia.

Arrendamientos—recurso de revisión—presupuestos.

No puede solicitarse impugnación de la apreciación de la prueba si no se invoca la causa cuarta de la norma séptima, A), de la Ley de 28 de junio de 1940, cumpliendo los requisitos que en ella se señalan.

Arrendamientos—recurso de revisión: presupuestos.

No puede alegarse quebrantamiento de las formalidades esenciales del juicio cuando no se reclamó formalmente en su tiempo ni se prueba que haya producido indefensión.

SENTENCIA 7 MAYO 1948

Arrendamientos—recurso de revisión—afirmación de hecho de la Sala de instancia.

Deben prevalecer los hechos que la Sala de instancia afirma rotundamente como probados si no existe en los autos documento ni acto pericial que se opongan a dicha afirmación.

Arrendamientos—renta—puntualidad e integridad en su pago.

El espíritu de la legislación de arrendamientos, recogido en el párrafo penúltimo de la disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940, es defender siempre la puntualidad e integridad en el pago de la merced arrendaticia.

Arrendamientos—obligación contractual de consentir subarriendo o aparcería.

No existe compromiso de consentir subarriendo o aparcería por parte del arrendatario, por el hecho de que en el contrato de arrendamiento se obligara a aceptar de momento las cabezas de ganado que en la finca están pastando.

SENTENCIA 11 MAYO 1948

Arrendamientos—retracto—determinación del precio de las fincas: eficacia de un pacto al que es ajeno el retrayente.

Siendo procedente sólo el retracto de una parte de las fincas que el retrayente llevaba en arrendamiento, y siendo global el precio asignado en la transmisión a la totalidad de éstas, se requiere que, en ejecución de sentencia se asigne a cada finca el justo valor que le corresponda, con independencia del que al resto de las fincas transmitidas se atribuyó por virtud de un pacto que, libremente concertado entre otras personas, no obliga al retrayente, ajeno por completo al mismo.

Procesal—requisitos de la sentencia: congruencia.

No es posible estimar la incongruencia si en el fallo impugnado aparecen claramente resueltos todos los puntos litigiosos que han sido objeto del debate, y se otorga en dicho fallo menos de lo pedido.

SENTENCIA 18 MAYO 1948

Arrendamientos—desahucio—causas del mismo—subarriendo: a los familiares del arrendatario.

El subarriendo o la cesión en cualquier forma del disfrute principal arrendado, aunque fuera a familiares, fraccionándolo o dividiéndolo entre varios de ellos, es causa de desahucio, máxime cuando el vínculo existente y la asignación de parcelas individuales deja patente el fraccionamiento, y por ello, que se efectuó el cambio efectivo que supone la cesión, en modalidad que no es permitida ni aun por causa de muerte.

SENTENCIA 19 MAYO 1948

Arrendamientos—causas de nulidad de estos contratos—renta: fijación en dinero.

CONSIDERANDOS.—Primero. Que interpreta con acierto la sentencia recurrida la cláusula del contrato de arrendamiento celebrado el 14 de octubre de 1942, que dice "el precio es de cuarenta y seis mil pesetas o su equivalente en quintales métricos, al precio que fije y regule el Servicio Nacional del Trigo", al afirmar que la renta se ha fijado en dinero, porque en numerario se ha determinado en forma concreta lo que ha de satisfacer el arrendatario, y si bien se habla de la equivalencia en quintales métricos de trigo, el número de éstos queda supeditado al que corresponda a la expresada cantidad en metálico, cada año, contrariando con ello el propósito del legislador de que sea el patrón trigo el que regule las relaciones arrendaticias rústicas, sujetos, por ello, a las fluctuaciones que el precio del trigo sufra, tanto para el arrendador como para el arrendatario, lo que no se consigue fijando la renta en numerario, como se hace en la cláusula indicada, ya que entonces variará el número de quintales métricos de trigo, según la cotización que éste tenga, al reducir a especie trigo la cantidad dineraria fijada, infringiendo claramente el artículo 3.º de la Ley de 23 de julio de 1942.

Segundo. Que esa infracción legal, contraria a la terminante prescripción del artículo 3.º citado, de fijar necesariamente la renta en trigo, hace incidir en vicio de nulidad el contrato celebrado, según tiene establecido con reiteración la jurisprudencia de esta Sala, entre otras, en sentencias de 28 de mayo de 1945 y 19 de mayo de 1947, y al estimarlo así la sentencia recurrida no ha cometido las infracciones que se indican en el primer motivo del recurso, que parte del supuesto incierto, según se demuestra en el considerando precedente, de haberse cumplido en el contrato la prescripción aludida de la fijación de la renta en trigo.

Arrendamientos—revisión: efectos de la declaración de nulidad del contrato.

Tercero. Que, como ya se razonó en la sentencia de esta Sala de 10 de noviembre de 1947, los efectos que esa declaración de nulidad del contrato

producen, por ser contrarios a la Ley, afectan y son responsables de ellos ambas partes contratantes, y, por tanto, se rigen dichos efectos por las prescripciones contenidas en la regla 1.^a del artículo 1.306 del Código civil, y al aplicarse en la sentencia recurrida, en lugar de este precepto, el 1.303 del mismo Código, se incurría en la causa de revisión expresada en el segundo motivo del recurso, si bien sea de aplicar la regla 1.^a de dicho artículo 1.306, en lugar de la segunda, como el recurrente pretende; toda vez que la culpa de la violación del artículo 3.º de la Ley de 23 de julio de 1942, producida en el contrato de que nos ocupamos, es de ambas partes contratantes, que intervinieron en el contrato, y no de una sola parte, aun cuando fuese uno el que escribiese, pues la firma del pacto contractual demuestra la conformidad de los firmantes con el contenido del contrato.

Cuarto. Y haciendo aplicación de la doctrina sentada en la sentencia de esta Sala de 10 de noviembre de 1947, antes citada, procede declarar la nulidad del contrato, sin que ninguna de las partes pueda repetir lo que hubiera dado a virtud del mismo, ni reclamar el cumplimiento de lo que el otro hubiere ofrecido, según dispone la regla 1.^a del citado artículo 1.306 del Código civil.

SENTENCIA 25 MAYO 1948

Arrendamientos—recurso de revisión: carácter extraordinario del mismo.

El recurso de revisión, como extraordinario, sólo puede iniciarse después de agotados los ordinarios, como lo es el de súplica establecido en el artículo 402 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

SENTENCIA 28 MAYO 1948

Arrendamientos—retracto: renuncia previa de este derecho.

El que la fecha del documento en que se cede el derecho de retracto sea muy anterior al nacimiento de la acción para su ejercicio de las propias fincas, sitúa el caso exactamente en el supuesto de renuncia anticipada del derecho concedido a los arrendatarios en el artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935, renuncia que no tiene valor alguno como acto contrario que es a las normas de carácter imperativo que dicha Ley contiene.

Procesal—presentación de la demanda por Procurador no habilitado.

Si la acción fué ejercitada dentro del plazo legal, no puede afectar a su eficacia el que la habilitación del Procurador, que fué solicitada con anterioridad, le fuera concedida cuatro días después de la presentación de la demanda, ya que esta demora en el trámite no puede perjudicar al litigante que hace uso de su derecho con la debida diligencia y mediante apoderamiento en forma.

Arrendamientos—retracto: consignación del precio.

Constando en autos que en la fecha de presentación de la demanda fué consignado en la mesa del Juzgado el importe total de la venta de las fincas, ello es suficiente para que surta todos sus efectos dicha consignación.

Arrendamientos—retracto: interpretación del artículo 16, párrafo penúltimo, de la Ley de 15 de mayo de 1935.

No tratándose de una sola finca dividida en parcelas, sino de varias fincas individualizadas, no se está en el caso de excepción del artículo 16, párrafo penúltimo, de la Ley de 15 de marzo de 1935, que no admite interpretación extensiva contrariante del espíritu que informó el establecimiento de este retracto arrendaticio, de dar acceso al arrendatario a la propiedad de la tierra que cultiva.

SENTENCIA 31 MAYO 1948**Apreciación de la prueba—prueba de la simulación negocial.**

No existe error demostrado en la apreciación de la prueba cuando se pretende acreditar mediante el mismo documento que la Sala reputa ficticio, pues siendo el objeto de la disputa no ha de ser también árbitro de su decisión, ni para decidirla sirve en cuanto las declaraciones de voluntad que contiene no constituyen elemento indubitado.

ANTECEDENTES.—Las pretensiones de la demanda inicial de la litis eran: a) declarar resuelto un contrato de aparcería; b) condenar a la demandada a dejar libre la finca en el término que se le señale, procediendo si no al lanzamiento; c) condenarla en daños y perjuicios, evaluables en período de ejecución de sentencia; d) condenarla en costas.

La oposición siguió dos caminos. Por una parte, se pedía la absolución. Por otra, se formulaba reconvencción, conteniendo los pedimentos siguientes: 1.º, que se declare la invalidez o ineficacia del supuesto contrato de aparcería, por contener la simulación de un convenio no concertado realmente por las partes; 2.º, que se declare asimismo que el documento en que se formalizó el contrato contiene uno de arrendamiento por el plazo mínimo de seis años, y que se condene a la actora a mantener a la demandada en la posesión arrendaticia durante ese período y a formalizar el oportuno contrato.

La demanda fué desestimada en instancia y estimada la reconvencción, lo que confirmó más tarde la Audiencia.

MOTIVOS DEL RECURSO.—Primero. Error de hecho en la apreciación de la prueba resultante de la documental obrante en autos.

El Juzgado y la Audiencia han prescindido de los claros términos del contrato, dando acogida a unos testimonios confusos y contradictorios que les permitieran sentar la teoría de la simulación.

Segundo. Infracción por inaplicación de los artículos 43, 44 (números 1.º y 3.º) y 47 de la Ley de 15 de marzo de 1935.

La Sala incide en injusticia notoria al no imponer la sanción prevista en aquellos artículos a la deslealtad o fraude en la entrega al propietario de los frutos o productos correspondientes.

CONSIDERANDOS.—Primero. Que médula del caso en controversia “la inveracidad o simulación del contrato” instrumentado en el documento privado (que) titulándolo de “sociedad para la explotación de cierta finca”, “se presentó por la demanda”, se reputa vano pretender, según pretende el primer motivo articulado en el recurso, que tal documento demuestra el error de apreciación de la prueba al entender que aquel contrato resulta ficticio, pues siendo el objeto de la disputa no ha de ser también árbitro de su decisión, ni para decidirla sirve en cuanto las declaraciones de voluntad que contiene no constituyen elemento indubitado.

Segundo. Que en la matriz del mismo motivo, exponente de indebida prevalencia concedida a la prueba testifical frente al contenido antes aludido, tampoco es útil, porque el criterio de facto se formó por la estimación conjunta de los diversos medios aportados, que así sirvieron al propósito de hallar la verdad sin olvido de las reglas de apreciación observadas.

Tercero. Que establecida la realidad jurídica concertada respecto al cultivo de la finca en cuestión, como un contrato de arrendamiento rústico, pese a la apariencia de aparcería que figuraba, resulta insustancial la aducción contenida del segundo motivo recurrente, expresiva de preceptos aplicables a la aludida aparcería, pues éstos no valen para regular la convención arrendaticia declarada.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 8 JUNIO 1948

Arrendamientos rústicos—opción del aparcerero: artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940.

Del artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940 aparece claro el derecho de opción que dicho precepto concede al aparcerero para cuando el propietario no quiera continuar en la aparcería, pero sin que este derecho del propietario pueda ejercitarse durante la vigencia del plazo concertado, porque ello sería tanto como conceder a una de las partes contratantes facultad para incumplir las obligaciones contraídas.

La naturaleza de la legislación social, inspirada en la protección al trabajador de la tierra, supone que al negarle la ley el derecho a las prórogas obligatorias en las aparcerías, le conceda la compensación del derecho de opción del citado artículo.

Sostenida por la jurisprudencia la inoportunidad e ineficacia del ejercicio de ese derecho de opción por el aparcerero cultivador después de terminado el plazo contractual, si también se le niega para cuando éste expire y el propietario no quiera continuar en la aparcería, entonces el derecho establecido en el artículo 7.º sería una entelequia.

Arrendamientos rústicos—conciliación de los artículos 49, 2.º, Ley de 15 de marzo de 1935, y 7.º, Ley de 28 de junio de 1940.

No existe oposición entre estos artículos, pues aquél establece la regla general de que los contratos de aparcería concertados voluntariamente durarán, como mínimo, una rotación de cultivo, sin derecho a prórroga más que por la voluntad expresa de ambas partes, y el artículo 7.º entra en juego para el caso de que el propietario haga uso de su derecho a negarse a continuar en la aparcería autorizando al aparcerero cultivador a ejercitar entonces el derecho de opción.

SENTENCIA 11 JUNIO 1948

Arrendamiento: aparcería.

Procesal—apelación—desistimiento: hechos que lo producen.

Para suponer que la omisión de la entrega de la parte de renta que significan los frutos de la cosecha de otoño, podría ser causa de resolución de la aparcería, pero no del decaimiento en el recurso, ha de olvidarse el claro texto de la disposición aplicable, que obliga al pago o consignación de cuanto venza durante el pleito sin distinción y con la sanción de desistimiento.

SENTENCIA 25 JUNIO 1948

Civil—compraventa: objeto de la misma.

La cosa elemento real de un contrato por el que se venden todos los bienes, derechos y acciones pertenecientes a una persona, y que ésta adquirió por título hereditario, los cuales bienes, derechos y acciones se hallan situados en un determinado término municipal, contrato en el que se dan todos los elementos de la compraventa, no es la participación en la universalidad herencia, sino cosa singular, y, por tanto, mediante "traditio ficta", el comprador adquiere el dominio pleno sobre la cosa comprada.

Civil—contratos: valor de los mismos.

No cabe, en nombre de una mera posibilidad forjada hipotéticamente, privar de sus naturales efectos jurídicos a un contrato que tiene valor sustantivo propio según sus términos, ínterin mediante declaración, debidamente pedida, no le sea negado.

Arrendamientos—retracto: transmisión que lo fundamentó.

La jurisprudencia, en materia de retracto, enseña que ni el haberse vendido fincas en un solo acto, ni el haberse concertado la venta en un

solo precio se oponen al retracto, así como que no puede quedar la eficacia legal del retracto a merced de formas o modos de transmisión por las cuales fácilmente podría eludirse.

Arrendamientos—retracto: prueba del dominio.

Enseña también la jurisprudencia que en los retractos puede probarse el dominio por cualquiera de los medios reconocidos por las leyes, siendo suficiente para el ejercicio del retracto el disfrute legal del estado de posesión con carácter de dueño.

Procesal—medios de prueba—confesión: hecho propio.

La certidumbre sobre el hecho de ser unas personas los únicos herederos de un causante, es, como existente en su ánimo, hecho propio del que como tal lo confesó.

ANTECEDENTES.—Los hijos de la dueña de varias fincas dadas en arrendamiento vendieron, como únicos herederos de aquélla, todos los bienes, derechos y acciones que les pertenecían en su herencia. El comprador y el administrador de la causante firmaron después un documento privado en el que el segundo reconocía al primero como dueño de las fincas arrendadas, habiendo ulteriormente el comprador realizado actos y gestiones en concepto de dueño de tales fincas. Presentada demanda de retracto por el arrendatario, el adquirente se opuso, alegando, entre otras razones, que el contrato por él celebrado con los presuntos herederos no le constituía en dueño de las fincas en cuestión, por ser su objeto no cosas concretas, sino los hipotéticos derechos en una hipotética herencia, habiéndose de probar la serie de hechos necesarios para que tal transmisión de propiedad se produjera, y pudiendo esto dar lugar a una serie larguísima de averiguaciones, operaciones y aun procesos, incompatibles con la brevedad del juicio de retracto. Se practicó, entre otras, la prueba de confesión del demandado, en que éste confesó su certidumbre sobre los hechos necesarios para operar la transmisión de los bienes adquiridos. El Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia declarando haber lugar al retracto. La A. T., a la vista de la escritura de compraventa, que el demandado exhibió a requerimiento de la propia Audiencia, revocó la sentencia apelada, desestimando el retracto. El demandante interpuso recurso de revisión, con arreglo a los siguientes

MOTIVOS.—Primero. Injusticia notoria por infracción de precepto legal: infracción del artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935, en cuanto que, en realidad, hubo la transmisión a título oneroso, que dicha norma exige.

Segundo. Infracción de la misma Ley, en relación con el artículo 1.636 del Código civil.

Tercero. Injusticia notoria por manifiesto error en la apreciación de la prueba, ya que de la practicada en primera instancia resulta que en el contrato sólo se vendieron las fincas objeto del retracto, habiéndose simulado la venta de derechos y acciones inexistentes para evitar el retracto arrendaticio.

CONSIDERANDOS.—Segundo. Que "la cosa", elemento real de la aludida escritura, no es participación que en la "universalidad herencia" pudieran tener los vendedores, sino cosa singular adquirida por ellos por

título hereditario; abonan tal aserto los términos literales de dicha convención; según ellos, se venden "todos los bienes, derechos y acciones "pertenecientes a los primeros" (a los vendedores), por herencia de su finada madre, cuyos bienes, derechos y acciones se hallan situados en el término municipal de Laracha, en la provincia de La Coruña, y se entenderán entregados con el otorgamiento de esta escritura, quedando, por lo tanto, el comprador subrogado por completo en el lugar de los vendedores para todos los efectos de posesión y dominio de la supradicha herencia por el estipulado precio de dos mil doscientos cincuenta pesos". Hállase, pues, patente la intención de comprar y vender cuantas cosas sitas en el lugar expresado pertenecieron por título sucesorio de la causante a sus hijos, los vendedores; y precisamente el modo de designarlos revela que para unos y otros tal situación, por ser conocida de todos, bastó entonces en cuanto al interés del comprador para especificarlos e identificarlos, como especificados e identificados quedaron los demandados en este pleito. Siguiendo la nota indicadora trazada en repetido instrumento para los fines asignados. Existe precio igualmente cierto, y, por tanto, concurren íntegramente las características legales y formales relativas a terceros de la compraventa de inmuebles con el consiguiente complemento de la "traditio ficta", que, cooperando en el conjunto, dan al adquirente el "dominio pleno" sobre la cosa comprada, el mismo dominio propio y excluyente que por razón de título y modo de adquirir hizo que los hermanos vendedores dijieran en la escritura de 2 de marzo de 1944 que los bienes, derechos y acciones que vendían "les pertenecían", frase que implica título dominical excluyente de otros condóminos. Recuérdese el contenido del último inciso del párrafo segundo del artículo 609 del Código civil y los 1.445, 1.447, 1.279 y 1.280 del mismo cuerpo legal, pues, enseñan la verdad legal de la doctrina expuesta.

Tercero. Que la historia jurisprudencial del retracto enseña que "ni la circunstancia de haberse vendido fincas en un solo acto, ni la de haberse concertado la venta por un solo precio, se oponen al retracto de las fincas vendidas" (sentencia de 26 de noviembre de 1895 y 13 de abril de 1896). Que en los retractos puede hacerse la prueba del dominio por cualquiera de los medios reconocidos por las Leyes (sentencia de 7 de julio de 1909). Que el disfrute legal del estado de posesión con carácter de dueño es condición suficiente para el ejercicio del derecho de retracto en relación con la finca poseída (sentencia de 25 de febrero de 1914). En sentencia de 6 de diciembre de 1918, dicese que es doctrina del Tribunal Supremo la de que la eficacia legal del retracto no puede quedar a merced de formas o modos de transmisión por los cuales fácilmente podía eludirse.

Cuarto. Que—siguiendo en el análisis de la escritura de 2 de marzo de 1944—, ella "por sí" enseña que los otorgantes—entre ellos el demandado—y el Cónsul español que la autorizó tuvieron como cierto que se vendían cosas de la herencia "ya causada", porque unos y otros no podían olvidar lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1.271 del Código civil. Por otra parte, teniendo presente lo dispuesto en el 1.068, la escritura que se estudia hace ver que así el autorizante como los otorgantes partían

del hecho para ellos cierto (certidumbre que, como existente en su ánimo, es hecho propio del que como tal confesó) de que eran vendedores "los únicos herederos", y, como consecuencia de tal unidad y conjunción, capacitados para disponer del dominio de cosas singulares adquiridas por título de sucesión "mortis causa", aun sin previa partición.

Quinto. Que de lo expuesto cabe concluir: que en la escritura de 2 de marzo de 1944 no pudo encontrar la Sala de instancia dato alguno revelador: primero, de que su madre no hubiese fallecido antes de aquella fecha; segundo, que dejara más herederos que los vendedores, tampoco para entender que de tal venta se excluyeran bienes de los vendedores sitos en el término municipal de Laracha; tercero, para deducir que, de los comprendidos en la demanda, no fueron de los que en arrendamiento llevaba el actor en este pleito; cuarto, para afirmar que el demandado confesó errores de hecho contrarios a los que repetida escritura relata y constituyen razón de su existencia, elevada a título jurídico de compra de bienes determinados, afirmación que, de admitirlas, conduciría a la paradójica consecuencia de que el demandado, habiendo comprado con los errores que se le atribuyen en la sentencia de instancia, tenga, no obstante haberlos padecido, facultad para retener la cosa comprada y, además, autorización para oponerse al mandamiento legal de retracto contenido en el artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935, ejercitado por quien no reclama otro derecho que el de subrogarse en la misma posición jurídica que el demandado adquirió a medio de la repetida escritura respecto a las fincas que justificó llevar en arrendamiento.

Sexto.

Séptimo. Que si del valor de la comentada escritura estudiada aisladamente se pasa a contrastarla con el resto de la prueba, el resultado hace evidente la crítica y la solución propugnada con notorio acierto por una parte de la Sala de instancia. Que están plenamente justificados todos los requisitos de hecho y de derecho necesarios para que la acción retractual otorgada al arrendatario en el artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935 tenga debido éxito, y por negarlo la sentencia recurrida debe revisarse: 1.º Porque con notoria injusticia ha incidido en manifiesto error en la apreciación de prueba documental acusada en el tercero de los alegados motivos de revisión. 2.º Porque con igual injusticia, expuesta en el primero de dichos motivos, infringe el artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935. 3.º Del artículo 1.462 del Código civil en su segundo párrafo, en cuanto dicha sentencia deja de otorgar a la escritura pública todo el alcance que le corresponde como uno de los modos de entrega de la cosa objeto del contrato, olvidando, además, que a ese modo de "traditio ficta" siguió la real, que hace indudable los documentos privados; pero reconocidos como auténticos de 26 de mayo de 1944 y 10 de septiembre de 1943, y con ellos los actos de administración y dominio confesados por el demandado, intentados unos, aunque frustrados por oposición, y consumados otros, así como la condición en el demandante de arrendatario de las fincas cuyo retracto solicitó.

FALLO.—Ha lugar.

SENTENCIA 21 JULIO 1948

Civil—concepto jurídico de finca.

Lo que caracteriza la unidad "finca" es su figura, su plano y pertenencia, que la constituye en cuerpo cierto sujeto a un dominio.

Arrendamientos—retracto: interpretación del artículo 16, párrafo penúltimo de la Ley de 15 de marzo de 1935.

La finalidad de la norma en él contenida es, más que impedir el minifundio, procurar que los retrayentes no lo sean de porciones desintegrantes del todo o de la parte que cada comprador adquiera.