

II. SENTENCIAS DE INSTANCIA

Retracto arrendaticio

SENTENCIA 25 NOVIEMBRE 1949

CONSIDERANDO: Que, en la vigente legislación española, la declaración de rebeldía no implica conformidad con las pretensiones de la parte contraria (sentencias de 28 de mayo de 1914, 18 de mayo y 26 de julio de 1946), ni siquiera autoriza para tener por confesados los hechos establecidos por el actor, sobre quien sigue pesando la carga de probarlos, de conformidad con las normas de carácter general que regulan la distribución del "onus probandi" entre los litigantes (sentencias de 27 de noviembre de 1897, 4 de mayo de 1909 y 18 de noviembre de 1927).

CONSIDERANDO: Que por lo mismo, en el caso de que se trata, es preciso determinar si concurren los supuestos fácticos en que se genera el retracto arrendaticio rústico, y aparecen cumplidos los requisitos a que su viabilidad viene condicionada.

CONSIDERANDO: Que dicho retracto legal, instaurado en nuestro vigente Derecho por el artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935, según resulta del tenor literal del precepto aludido, y se hace notar, entre otras, en la sentencia de la Sala de lo Social de 26 de noviembre de 1944, "se origina sin duda de la conjunción de dos hechos: el arrendamiento de fincas y su transmisión onerosa".

CONSIDERANDO: Que la condición de arrendatarios de los accionantes respecto de las fincas que cada uno retrae, resulta acreditada por las declaraciones de los testigos que depusieron sobre el contenido de las preguntas segunda, tercera y cuarta del interrogatorio, y en cuanto a M. C. G., con relación a las que se comprenden bajo las partidas 1.ª a 18 del hecho primero de la demanda, aparece además reconocida en el juicio de desahucio que contra él, y por el apoderado del demandado, se promovió en 26 de marzo de 1945, pues en el hecho segundo de la demanda inicial del mismo se hace constar que las fincas aludidas, en unión de otras varias, "fueron adquiridas por don J. I. F., a medio de compraventa consignada en documento público, de fecha 21 de julio de 1942, en ocasión de que las disfrutaba y llevaba en arrendamiento el aquí demandado (o sea el M. C., actor en la presente litis), pagando la renta anual de 250 pesetas".

CONSIDERANDO: Que la transmisión onerosa de los predios arrendados, asimismo se desprende inequívoca de las actuaciones, y, más concretamente de la escritura pública de compraventa, testimonialada en las diligencias preliminares unidas en cuerda floja, otorgada entre don M. C. I. y don J. I. F., el 21 de julio de 1942, en la ciudad de La Plata, capital de la provincia de Buenos Aires, ante el escribano don A. B. A., en relación con las declaraciones testimoniales relativas al particular a que se contrae la pregunta quinta, que concretan las fincas transmitidas en virtud del contrato de referencia, las cuales no se detallan en éste; siendo de advertir que, el propio demandado, en la querrela criminal que

formuló contra R. S. C. y F. C. V., admite haber adquirido las fincas retraídas por éstos a medio del aludido contrato de compraventa, e igual admisión se hace por su apoderado, en el juicio de desahucio a que se alude en el anterior Considerando, respecto a las que se retraen por M. C., salvo las que son objeto de las partidas 19 a 21, ambas inclusive, ya que las mismas no se comprendieron en dicho juicio.

CONSIDERANDO: Que, por lo expuesto, y toda vez que ninguno de los retrayentes es propietario de las de cien hectáreas en secano o diez en regadío en el territorio nacional (respuestas a la pregunta sexta), hay que convenir que, al efectuarse la transmisión onerosa de las fincas cuestionadas se produjo para ellos la posibilidad de retraerlas mediante el ejercicio de la acción adecuada y cumplimiento de los requisitos legales.

CONSIDERANDO: Que, cual se expresa en la sentencia de 18 de noviembre de 1946, el legislador, al regular el retracto arrendaticio rústico..., "quiso armonizar el bien social a que atiende... con la garantía de que esta institución no pudiera convertirse en amenaza pendiente durante tiempo indefinido contra la subsistencia de actos traslativos de dominio y sus posibles derivaciones originarias de derecho de tercero" (en igual sentido, las sentencias de 19 de enero y 19 de febrero de 1948, también de la Sala de lo Social), estableciendo con tal finalidad un lapso de temporaneidad para la utilización del derecho de retracto por su titular, que no es procesal, sino de caducidad, de suerte que afecta y condiciona sustantivamente la vida misma del derecho (sentencia citada de 18 de noviembre de 1946), y que inicialmente fué de un mes, siendo ampliado a tres por la reciente Ley de 17 de julio de 1949, de aplicación al retracto litigioso, en virtud de lo dispuesto en la segunda de sus disposiciones transitorias, en cuya Ley, que dió una nueva redacción a los artículos 16 y 17 de la de 15 de marzo de 1936, se fija como raíz del cómputo del plazo para retraer, en primer término, el hecho de la notificación del contrato traslativo que el adquirente está obligado a hacer al arrendatario, y sólo en su defecto la fecha en que el retrayente, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión.

CONSIDERANDO: Que la Sala de lo Social del Tribunal Supremo, principalmente a través de las sentencias de 13 de mayo de 1940, 12 de mayo y 2 de diciembre de 1941, 29 de abril, 11 de mayo y 10 de diciembre de 1923 y 21 de noviembre de 1945, ha puesto de relieve la necesidad absoluta de que si el comprador se escuda ante el retracto que se pretende, pese a su incumplimiento de la obligación de notificar, en la caducidad del derecho tomando como punto de partida para computar el plazo al efecto fijado el conocimiento de la transmisión por el retrayente, "*haya de resultar demostrado patentemente que se tenía cierto, cumplido y bastante para la noticia de todas las condiciones del contrato*", de suerte que permita al arrendatario formar juicio completo sobre la venta efectuada, a fin de resolver si le conviene o no utilizar su derecho, pues es el único medio de que quien adquiere la finca arrendada se vea constreñido a cumplir su taxativo deber de notificar impuesto en beneficio del arrendatario, y también de que no valgan habilidades o desidias para evadirla, y de que el incumplidor de tan terminante obligación en ningún caso pueda resultar favorecido por su acto contra "legem", superándose en la raíz del cómputo que implica en conocimiento por cualquier medio, que tiende a que se conserve el derecho a retraer, y no debe producir el

efecto contrario, o sea, que se pierda, salvo en circunstancias particulares y constancia de una realidad inludable que suponga abuso contrario.

CONSIDERANDO: Que la doctrina recogida en el anterior Considerando es de evidente aplicación al supuesto que se examina, pues no sólo el demandado omitió verificar la notificación del contrato adquisitivo a los arrendatarios, sino que existen motivos fundados para suponer que les ocultó los términos concretos en que había adquirido las fincas y cuyo conocimiento era indispensable para que aquéllos pudieran decidir si convenía a sus intereses ejercitar el derecho de retracto, por lo menos con relación al M. C., a quien se negó a exhibir el título de adquisición en el acto conciliatorio a que con tal finalidad le llamó, según así se hace notar en el segundo de los Considerandos de la sentencia que puso término al juicio de desahucio de que se deja hecha mención, siendo también en extremo significativo a este respecto el hecho de que a la demanda rectora del mismo no se hubiese acompañado el título de propiedad, limitándose a decir el accionante que las fincas de cuyo desahucio se trataba, las había adquirido en unión de otras varias, "a medio de compraventa, consignada en documento público, de fecha 21 de julio de 1942", sin hacer, por consiguiente, mención del lugar de otorgamiento, funcionario autorizante, precio ni siquiera objeto contractual ya que no detalla cuáles fueron las otras fincas adquiridas en virtud del título invocado por lo que es incuestionable que el conocimiento de la transmisión que por ello pudiera tener dicho retrayente no fué lo cabal, completo de detalles y exacto que la jurisprudencia requiere para que pueda servir de raíz del plazo condicionador de la subsistencia del derecho a retraer.

CONSIDERANDO: Que, por ello, y puesto que los accionantes niegan haber tenido, hasta el 15 de mayo de 1948, conocimiento bastante de las condiciones del contrato de compraventa originador del derecho retrayente, y de los autos nada resulta en contrario, ha de tomarse como punto de partida para el cómputo del plazo de caducidad señalado en el artículo 16 de la Ley vigente, el día en que aquéllos afirman haber adquirido tal conocimiento, por lo que, evidentemente, la acción de retracto subsistía cuando la demanda se formuló o sea, el 7 de junio del mismo año de 1948.

CONSIDERANDO: Que, aun cuando la legislación especial no impone al arrendatario que pretenda retraer la obligación de iniciar su demanda con la consignación del precio si es conocido, o si no fuere, de dar fianza de consignarlo luego que lo sea, tal obligación es evidente, según proclaman, entre otras, las sentencias de 10 de diciembre de 1940, 25 de mayo de 1943, 31 de marzo y 24 de noviembre de 1944, porque: 1.º) Lo exige la propia naturaleza del derecho de retracto, que si otorga subrogación adquisitiva no es a título de promesas o expectación de cumplir los pactos contractuales en que se suceda, sino de realidad de tal cumplimiento por quien exige que otro se avenga a cumplir; 2.º) El artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Rústicos estatuye un tipo de retracto legal cuyo contenido, por afectar a relaciones de derecho privado, no puede sustraerse a las condiciones genéricas de esta institución en cuanto no se hallen expresamente modificadas, y no lo han sido las reglas sustantivas ni las procesales que ordenan la consignación como uno de los elementos de aquélla, ni se advierte pugna alguna entre la necesidad de la medida y los móviles y tendencia de este nuevo retracto; 3.º) La cita concreta en dicho artículo 16 del 1.518

del Código civil, al que se refiere sin la más leve alteración, y en el cual se condiciona el uso del derecho de retracto por el reembolso del precio, supone la del precepto número 2 del 1.618 de la Ley procesal, que en este particular se armoniza y completa con aquéi, como de ello dan fe las sentencias de 31 de octubre de 1897, 16 de octubre de 1905 y 7 de noviembre de 1925, por cuanto persigue la seguridad de tal reembolso.

CONSIDERANDO: Que, de conformidad con la doctrina expuesta, los retrayentes prestaron fianza, que les fué admitida, de consignar el precio correspondiente a las fincas retraídas, una vez determinado; aunque es de advertir que, en el supuesto de autos, el incumplimiento de dicho requisito no obstaría al éxito de la acción que se agita, toda vez que, según el criterio sentado en la citada sentencia de la Sala de lo Social de 25 de mayo de 1943, el defecto que supone la falta de consignación o afianzamiento, en su caso, debe ser *excepcionado*, pues tal garantía se encuentra fuera del ámbito del concepto de *orden público*, en nombre del cual le es dable a la autoridad judicial poner veto al éxito de la demanda, saltando sobre el principio dispositivo básico en nuestro enjuiciamiento, por tratarse de una medida procesal con el único objetivo de *intereses puramente privados*, de asegurar el demandado el reembolso del precio que hubiese satisfecho.

CONSIDERANDO: Que los accionantes, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17 de la repetida Ley de 15 de marzo de 1883, han asumido el compromiso de no arrendar ni enajenar las fincas retraídas hasta que transcurran seis años desde la fecha de adquisición de las mismas.

CONSIDERANDO: Que ni la circunstancia de haberse vendido varias fincas en un solo acto, ni la de haberse concertado la venta por un solo precio, se oponen al retracto de cualquiera de las fincas vendidas, respecto de las cuales sea procedente, con sujeción a las disposiciones en vigor, porque equivaliendo el contrato en tales circunstancias celebrado o la venta de tantas cuantas fincas se enajenen, puede el retrayente subrogarse, cual previene el artículo 1.521 de la Ley sustantiva, en el lugar del primer adquirente con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, incluso en cuanto al precio, una vez determinada la parte del mismo que corresponda a las fincas retraídas, y porque, de lo contrario, el derecho de retracto, a pesar de haberse establecido en interés social, quedaría a merced de confabulaciones dolosas que la ley no ampara (sentencias de la Sala de lo Social de 25 de junio de 1948, cuya doctrina reitera la establecida en las de 26 de noviembre de 1895, 13 de abril de 1896 y 12 de enero de 1904, entre otras muchas).

CONSIDERANDO: Que tampoco es óbice el éxito de la acción de retracto el que, por haberse fijado el precio de la venta en moneda extranjera, y habida cuenta las disposiciones prohibitivas sobre el particular, no puede verificarse el reembolso en la misma moneda, pues en tal evento procede hacerlo en la de curso legal en España, según el precio de cotización oficial en la fecha de conclusión del contrato, como así se desprende de la sentencia de 19 de noviembre de 1948, también de la repetida Sala de lo Social.

CONSIDERANDO: Que no ha lugar a hacer especial condena de costas.