

2. Sentencias de la Sala Quinta

(Arrendamientos rústicos)

A cargo de Juan HERNANDEZ CANUT,
con la colaboración de José María DESAN-
TES, Manuel GONZALEZ, José Antonio
PRIETO y Luis Sancho MENDIZABAL.

SENTENCIA 20 FEBRERO 1951

Novación—prueba.

No son prueba de novación unos recibos que acreditan haberse admitido el pago en forma distinta de la contratada.

Revisión: error en la apreciación de la prueba.

No puede apoyarse en la declaración de nulidad contenida en la sentencia recaída en el asunto principal que aun no es firme.

Juicio de resolución: preceptos aplicables.

Los arts. 1.566 y 1.567 de la LEC, referentes al juicio de desahucio.

Desahucio—apelación: consignación.

El art. 1.566 de la LEC es preceptivo y de orden público y obliga a la Sala, aun después de admitido erróneamente el recurso.

ANTECEDENTES.—En 1944 se prorrogó en documento privado un contrato de arrendamiento rústico que llegaba a su término. El nuevo término se fijó en 29-IX-1949, acordándose además que el pago se hiciera por semestres, en lugar de anualmente, como hasta entonces. En diciembre de 1948, la propietaria inicia un juicio ordinario para que se declarase la terminación del contrato, la obligación de desalojo en la citada fecha y la de abono de ciertos daños. El 8-IV-1949, el Juez dictó sentencia por la que se declaraba que el contrato de 1949 era nulo (la renta estaba pactada en dinero) y que la última prórroga legal terminaba en 29-IX-1949. El demandado interpuso apelación el 13-IV-1949 y el Juzgado la admite por providencia de 20-IV. En escrito de 7-V, el demandado consignó el precio del plazo que, con arreglo al contrato anulado, vencía en 30-III; el demandante admitió el pago y se presentó en autos solicitando que se declarase ineficaz la consignación y desierto el recurso. La Sala decidió el incidente en auto que declaró mal admitido el recurso y firme la sentencia de primera instancia. Se interpone recurso de reposición y, desestimado, de revisión.

CONSIDERANDO: Que se ampara el primer motivo del recurso de revisión en la causa cuarta de la norma séptima de la Disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940, por estimar que existe manifiesto error en la apreciación de la prueba en la resolución recurrida, error que se trata de demostrar por la prueba documental obrante en autos y que consiste en haber estimado la existencia de dos plazos para el pago de la renta contractual, según establece el contrato de 3 de octubre de 1944, cuando no debía computarse más que un solo plazo anual para el pago de dicha renta, fundando el recurrente su apreciación del error que se atribuyó a la Sala "a quo", en haber sido declarado nulo el contrato referido de 1944, en la sentencia de la primera instancia, a causa de estar pactada la renta en dinero, y en haberse pagado en un solo plazo anual la renta correspondiente a los años 1947 y 1948 lo que, en todo caso, supondría una novación del contrato del año 1944, extremo este último que se acredita con los recibos obrantes a los folios 31 y 61 de los autos; mas tal argumentación es equivocada, porque *siendo uno de los puntos de discusión en el juicio el referente a la nulidad del repetido contrato de 1944, la resolución del Juzgador de primera instancia declarando su nulidad, no puede producir efecto mientras no sea firme*, y mucho menos puede serlo cuando al dictarse el auto recurrido en 24 de septiembre de 1949, estaba ya en vigor el Decreto-Ley de 15 de julio de 1949, en el que se dispuso no era causa de nulidad el haberse pactado la renta en numerario, estableciéndose en la primera Disposición transitoria, la aplicación de los preceptos de dicho Decreto-Ley a los juicios que se hallasen en tramitación, mientras no hubiese recaído sentencia firme declaratoria de la nulidad de dicha disposición legal al caso objeto de este pleito, precepto que ha sido aplicado por la Sala de instancia con acierto.

CONSIDERANDO: Que tampoco los recibos a que se alude por el recurrente demuestran el manifiesto error que se atribuye a la Sala "a quo"; en primer término, porque como acertadamente dice ésta en el auto resolutorio del recurso de súplica que entabló el recurrente, *la novación tiene que manifestarse con evidencia indiscutible, y nunca sería bastante para demostrarla la mera tolerancia del arrendador en aceptar el pago de la renta hecho con retraso* y en un solo plazo, cuando debía haberse hecho en dos, y además, porque en dichos recibos no se hace manifestación alguna referente a que el pago de la renta deba hacerse en uno o dos plazos, y por una y otra causa no pueden estimarse estos recibos documentos bastantes a justificar el error manifiesto que a la Sala se atribuye en este motivo.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, debe desestimarse el motivo segundo apoyado en la causa tercera de la norma, Disposición transitoria y Ley citados, toda vez que no se acreditan las infracciones de preceptos legales, por la resolución recurrida que se indican en el segundo motivo del recurso, ya que, por las razones anteriormente expuestas, ni puede sostenerse la nulidad del contrato de 3 de octubre de 1944, ni pretender la aplicación de tal declaración de nulidad, sin ser ésta firme, ni estimar novado dicho contrato por el solo hecho de haber admitido el pago de la

renta en un solo plazo en los años 1947 y 1948; ni puede apreciarse incongruencia en el auto recurrido al acordarse por éste mal admitida la apelación, en lugar de declarar desierto el recurso, como había solicitado el demandante, ya que dicha declaración pudo y debió hacerla la Sala, aun sin haberla solicitado el actor; ni se aplicaron indebidamente los artículos 1.566 y 1.567 de la LEC, pues, aun cuando los mismos figuran consignados para los juicios de desahucio, ellos son aplicables también a aquellos otros en los que, como en el a que se refiere este recurso, se pretende la resolución del contrato de arrendamiento y la recuperación de la posesión de la cosa arrendada por la arrendadora, por perseguirse en éstos la misma finalidad que en aquéllos, y haberse establecido por la jurisprudencia de este Supremo Tribunal la extensión a estos otros juicios de aludidos preceptos, que no sólo no infringen el apartado B) de la Disposición transitoria tercera de la Ley de 23 de junio de 1940, sino que la confirman y completan, y por último, sin que pueda afirmarse, como lo hace el último apartado del segundo motivo de que nos ocupamos, que el auto recurrido viole el principio de derecho de que nadie puede ir válidamente contra sus propios actos, pues, aparte, como hemos dicho, que el artículo 1.566 es preceptivo y como de orden público, cual es todo lo que al procedimiento se refiere, está por encima de la voluntad de las partes y de los órganos jurisdiccionales encargados de su aplicación, la admisión de la apelación no impide que cuando la Sala se ha apercebido de la falta de cumplimiento del requisito exigido por el artículo citado, acate su contenido y decrete la firmeza de la resolución que había sido objeto de la apelación, por lo que no sólo no puede sostenerse que hayan infringido preceptos legales con injusticia notoria, sino que, al contrario, la injusticia la constituiría el sostener lo que el recurrente solicita.

CONSIDERANDO: Que la claridad manifiesta de los fundamentos del auto recurrido hace que deba reputarse temeraria la conducta del recurrente a los efectos de imposición de las costas de este recurso.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 3 MARZO 1951

Compromiso de cultivo directo—forma de contraerlo.

Ha de estimarse contraído el compromiso si se expresó al notificar fehacientemente al arrendatario la voluntad de recuperar el predio arrendado, sin que sea necesario que el compromiso se consigne en la demanda, si ya se había contraído antes.

Compromiso de cultivo directo—repercusión de la ulterior transmisión de la finca.

Aun probadas las gestiones de venta de la finca y aun la consumación de ésta, no por ello quedaría exento el dueño de realizar el cultivo

directo por el plazo legal ya fuera el que ejercitó la acción o ya el adquirente del predio.

Citación—de testigo clérigo.

ANTECEDENTES.—Se pidió la resolución de un contrato de arrendamiento rústico por incumplimiento y, en su defecto, por expiración del plazo. En ambas instancias se estimó la demanda por el segundo motivo. El caso quedaba incluido en la disposición adicional primera de la Ley de 23 de julio de 1942. El demandado intentó probar que el actor había vendido o intentaba vender la finca, lo que era incompatible con la obligación de cultivo directo, obligación que se había contraído en el acto conciliatorio previo, aunque sin aludir a ella en la demanda. El demandado propuso entre los testigos a dos clérigos, cuyas vicisitudes de citación recogen los dos primeros Considerandos del Tribunal Supremo. Se interpuso recurso de revisión.

MOTIVOS DEL RECURSO.—Primero.—Quebrantamiento de las formalidades esenciales del juicio, con infracción del art. 273 de la LEC, en cuanto a la citación de los clérigos.

Segundo.—Infracción de la disposición adicional primera de la Ley de 23 de julio de 1942, al no contraerse el compromiso de cultivo directo.

CONSIDERANDO: Que por no estar dentro de las atribuciones peculiares de esta Sala, no se entra a interpretar el canon 120 del Código Canónico, distinguiendo la comparecencia de los clérigos ante los Tribunales civiles, ya que reos o sujetos pasivos de la relación procesal, ya como testigos extraños a ella, debiéndose limitar la consideración que se haga, al respecto que interesa al primer motivo del recurso—fundado en la causa segunda, norma séptima, disposición transitoria tercera b) de la Ley de 28 de junio de 1940—a las prescripciones de las Leyes civiles, cuya inobservancia casa este motivo como constitutiva de quebrantamiento de las formas esenciales del juicio que ha producido indefensión. Consiste el quebrantamiento, según el recurso, en la infracción del artículo 273 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por no haberse practicado la citación de dos testigos clérigos en forma que el recurrente considera obligadas; mas al razonar cómo debió, a su juicio, practicarse la citación, resulta que en un aspecto de su razonamiento excluye la aplicación de la forma prescrita por el art. 273 para la citación de los testigos, y en otro estima que es aplicable y que así fué como se hizo la citación, si bien al conocer la incomparecencia de los clérigos citados y que el motivo de ella era el haberles denegado autorización su prelado, la misma parte (folio 43 vuelto de los autos de la Audiencia) solicitó que se “citen por el conducto reglamentario”, sin expresar cuál fuera éste, por lo que al acordar el Juzgado, en quien se había delegado la práctica de la prueba, la citación en la forma pedida (folio 47, providencia de 7-4-1948), expidió al efecto un despacho que se entregó al Procurador, y como no se ha reportado a los autos, se desconoce el uso que de él hiciera, así como cuál fuere el “conducto reglamentario” elegido: posteriormente, la misma parte solicitó de la Audiencia que interesara del Excmo. Sr. Nuncio de S. S. en España deje sin efecto lo acordado por el Ordinario en cuanto a la prohibi-

ción de comparecer ante el Juzgado los mencionados sacerdotes—a lo que la Sala no accedió, con evidente acierto.

CONSIDERANDO: Que según el artículo 643 de la Ley de Enjuiciamiento, cuando los testigos citados dejaron de comparecer sin alegación de justa causa, la parte que les propuso pudo solicitar que el Juez acordase los apremios conducentes, y como se ha dicho, no solicitó el apremio, y al pedir que se les citase “por el conducto reglamentario” parece dió por supuesto que la citación efectuada no tenía eficacia y, por tanto, la que nuevamente solicitaba no podía tener el carácter de apremio, y cuando después señaló escrito dirigido a la Audiencia, folio 21, al que sin duda estimó “conducto reglamentario”, su petición no fué de apremio, ni aun de citación, sino que se solicitase del Nuncio que desautorizase al Prelado propio de los Clérigos, cuyo testimonio deseaba aportar, de donde se sigue que si no se aportaron sus testimonios no fué por denegación del Juzgado, sino porque, reservado a la iniciativa de la parte solicitar los apremios conducentes para exigir la comparecencia, no ejercitó esa facultad, lo que impone la desestimación de este primer motivo, aparte de que la falta de esa prueba no pudo producir indefensión, puesto que *aun probadas las gestiones de venta de la finca y aun la consumación de ésta, no por ello quedaría exento el dueño de realizar el cultivo directo por el plazo legal, ya fuera el que ejercitó la acción o ya al adquirente del predio*, como ha resuelto esta Sala en anteriores sentencias, conforme al artículo quinto de la Ley de 1940.

CONSIDERANDO: Que, entre otras resoluciones de esta Sala, las Sentencias de 16 de diciembre de 1943, 27 de noviembre de 1945 y 11 de abril de 1947, precisan la *necesidad de que el compromiso de explotación directa por el arrendador es cierto y conocido por el arrendatario para que aquél pueda eludir la prórroga contractual conforme a la disposición primera adicional de la Ley de 1942, pero el precepto no determina forma ni tiempo en que ese compromiso se ha de contraer y aun va implícito en el hecho de exigir la terminación del contrato, por lo que ha de estimarse contraído si no expresó, al notificar fehaciente, al arrendatario la voluntad de recuperar el predio arrendado*, como ha ocurrido en el presente caso, puesto que así se expresó en el acto de conciliación solicitado con más de un año de antelación al término convencional del arrendamiento, *sin que sea necesario que el compromiso se consigne en la demanda, si ya se había contraído antes, ni impide la transmisión del dominio, no habiendo incongruencia en la sentencia, que consigna la obligación de respetar ese compromiso, aunque no se expresa en la demanda, ni se menoscaban los derechos del arrendatario, ni, omitida la obligación en la sentencia, la incumple el arrendador después de recuperar la finca*, lo que hace innecesario modificar la recurrida, para establecer expresamente la obligación, y, además, no se pide por el recurrente, por todo lo que se desestima igualmente el segundo motivo.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 6 MARZO 1951

Derecho de opción del aparcerero para continuar como arrendatario—ulterior desahucio del dueño.

Ejercitado por el cultivador el derecho de opción que le concede el artículo séptimo de la Ley de 28 de junio de 1940, en tiempo y forma, la demanda de desahucio del propietario que posteriormente solicita el lanzamiento del cultivador, fundándose en la terminación del plazo del contrato, no puede legalmente prosperar.

Juicio de desahucio—cuestiones extrañas—alegación de título.

Si bien es cierto que en el juicio de desahucio, por su especial naturaleza, no pueden alegarse ni discutirse cuestiones que le sean extrañas, no puede estimarse como tal la alegación del demandado de estar en posesión real de la finca objeto del pretendido desahucio, a virtud de un derecho reconocido y declarado en sentencia de un Tribunal.

ANTECEDENTES.—El dueño de una finca requirió al aparcerero para que la abandonara. El aparcerero ejercitó judicialmente el derecho de continuar como arrendatario, estimándose la sentencia en primera instancia. Pendiente de apelación, el dueño interpuso contra él demanda de desahucio por expiración del plazo, que fué desestimada en ambas instancias. Se interpuso recurso de casación.

MOTIVOS DEL RECURSO.—Primero.—Inaplicación de los arts. 44 y 47 de la Ley de 15 de marzo de 1935, por no dar lugar al desahucio.

Segundo.—Interpretación errónea del art. séptimo de la Ley de 28 de junio de 1940: la cuestión derivada del derecho concedido por este artículo excede del marco de un juicio de desahucio.

CONSIDERANDO: Que el artículo séptimo de la Ley de 28 de junio de 1940, si bien conserva la libertad del aparcerero propietario para no continuar su aparcería, creó, en tal caso, a favor del cultivador un nuevo derecho de opción entre el abandono al propietario del cultivo de la finca o continuar en ella como arrendatario de la parte proporcional a su participación, estando tan íntima y sustancialmente unidos y relacionados ambos derechos, que el del cultivador no es más que una consecuencia y derivación del del propietario, hasta el punto de que sólo al expresar éste de un modo formal y eficaz su voluntad de terminar la aparcería, es cuando nace el derecho del cultivador a seguir en la finca como arrendatario, y, por ello, *ejercitado por el cultivador este derecho de opción "en tiempo y forma", como declara el fallo de la Sentencia de 7 de marzo de 1949, que se le reconoció en pleito aparte, anterior al actual, la demanda de desahucio del propietario, que posteriormente solicita el lanzamiento del cultivador, fundándose en la terminación del plazo del contrato, no puede legalmente prosperar, porque ello sería hacer ilusorio aquel derecho de opción, cuya finalidad es evitar tal lanzamiento por la sola voluntad del propietario en la aparcería.*

CONSIDERANDO: Que tal es el primordial fundamento del fallo recurrido, por lo que todo lo que no sea combatir el hecho de una sentencia anterior al desahucio pretendido y la única y decisiva relación de este fallo anterior, a favor del cultivador, con el desahucio posteriormente solicitado por el propietario, se sale de lo que es objeto del pleito y de la sentencia, que al no estimar de aplicación, ni hacer alusión alguna a los artículos 44 y 47 de la Ley de 15 de marzo de 1935, cuya violación por inaplicación se invoca en el primer motivo del recurso, obra acertadamente, ya que el previo reconocimiento del derecho de opción ejercitado por el cultivador para continuar en la finca, excusa todo posterior examen sobre el régimen de la aparcería a que se refiere el artículo 44 y sobre la terminación del plazo del artículo 47, materias que en todo caso podrían tener eficacia para resolver el derecho de opción.

CONSIDERANDO: Que no existe la interpretación errónea del artículo séptimo mencionado de la Ley de 1940, que en el segundo motivo del recurso se alega, porque *si bien es cierto que en el juicio de desahucio, por su excepcional naturaleza, no pueden alegarse ni discutirse cuestiones que le sean extrañas, no puede estimarse como tal la alegación del demandado de estar en posesión real de la finca objeto del pretendido desahucio, a virtud de un derecho reconocido y declarado en sentencia de un Tribunal, título eficaz, a efectos del desahucio solicitado.*

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 15 MARZO 1951

Arrendamientos con renta pactada en metálico—ámbito convalidatorio del Decreto-ley de 15 de julio de 1949.

La nulidad del contrato de arrendamiento cuya renta se ha señalado en metálico entra dentro del ámbito convalidatorio del Decreto-ley de 15 de julio de 1949, cuando ha sido declarada por sentencia dictada en juicio de desahucio, dada su naturaleza sumaria.

SENTENCIA 26 MARZO 1951

Reintegro posesorio de combatientes: supuesto de aplicación—plazo.

El reintegro posesorio que autoriza la disposición adicional 6.ª de la Ley de 28 de junio de 1940, requiere la relación de causa a efecto entre la estancia del hijo del arrendatario en el frente de guerra y el impago y tal relación no se advierte cuando dos de las tres rentas impagadas corresponden a fechas anteriores a la movilización.

La acción establecida en la disposición adicional 6.ª de la Ley de 28 de junio de 1940 no tiene establecido plazo de prescripción, por lo que debe entenderse aplicable el del art. 1.968 del C. c., que se refiere a las acciones de recobrar la posesión.

ANTECEDENTES.—Don A. era arrendatario de unas fincas de las que fué desahuciado el año 1938 por impago. Entró en el arrendamiento don B, y, constante éste, las fincas fueron vendidas a don C. En el proceso que motiva el recurso, se acumulan los siguientes autos: x) De don A. contra don B. sobre reintegro de posesión arrendaticia por motivar el desahucio la estancia en filas de sus hijos. y) De don A. contra don C. sobre retracto arrendaticio. z) De don B. contra don C., también sobre retracto arrendaticio de las mismas fincas. El Juzgado y la Audiencia estiman las acciones x) e y). Don B. interpone recurso de revisión por injusticia notoria.

MOTIVOS.—Respecto al fallo estimatorio de la acción x).—Primero.—Infracción de la disposición transitoria 6.^a de la Ley de 28 de junio de 1940 por aplicación indebida.

Segundo.—Violación del artículo 359 del Código civil.

Tercero.—Violación del art. 1.968 del Código civil.

Cuarto.—Error en la apreciación de la prueba.

Respecto al fallo estimatorio de la acción y).—Quinto.—Aplicación indebida del artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935.

Sexto.—Violación de este mismo precepto legal.

CONSIDERANDO: Que es cuestión, la más interesante del caso, y primera que en el recurso se expone, determinar si, por ser procedente en Derecho el reintegro en la posesión arrendaticia de las fincas a que se refiere el retracto a don A., que fué muchos años arrendatario de ellas hasta que en 24 de diciembre de 1937, demandado de desahucio por falta de pago las dejó, había de considerarse a dicho señor, con los derechos de arrendatario de ellas, cuando en escritura de 18 de marzo de 1946, fueron vendidas, o por no darse las circunstancias que la Ley exige para traer dicho reintegro posesorio carecía el propio sujeto de la facultad de retraer que ejercitaba; y el dilema ha de solucionarse en este último sentido, porque el reintegro posesorio que autoriza la adicional 6.^a de la Ley de 28 de junio de 1940, requiere la relación de causa a efecto entre la estancia del hijo en el frente de guerra y el impago, y tal relación no se advierte cuando dos de las tres rentas impagadas fueron las de 1935 y 1936, en que no se había movilizado, ni tampoco consta acreditado que la falta de ayuda de ese hijo incorporado a filas en marzo de 1937 fuere eficiente motivo de tal impago de lo ya debido antes.

CONSIDERANDO: Que ciertamente no contiene la citada adicional 6.^a plazo de prescripción de la acción que allí establece, pero como sin duda es de carácter posesorio y como las situaciones inestables no deben perdurar demasiado tiempo, debe entenderse aplicable un plazo cual el determinado en el artículo 1.968 del C. c., que se refiere a las acciones de recobrar la posesión.

CONSIDERANDO: Que, pues la sentencia impugnada aplica la sentada adicional, sin darse las circunstancias que su texto requiere y después de haber pasado su tiempo vital incidió en el motivo primero de revisión, que por lo dicho debe prosperar.

CONSIDERANDO: Que en efecto, elementos documentales de eficiencia, cual los apuntados en el segundo motivo del recurso, acreditan originarse el débito de renta en la del año 1935, y la movilización de un hijo en marzo de 1937, que se han desconocido por la sentencia al decidir con

error en la apreciación de la prueba que el motivo del impago fuere la falta de ayuda del hijo, se ha incurrido en el defecto que este motivo enuncia.

CONSIDERANDO: Que naturalmente al no tener la condición de arrendatario de las fincas en que pretende retraer don A., ni ser posible equipararle a aquel carácter, en la fecha de la venta de las fincas, según queda razonado, al otorgarle la sentencia el retracto que pretendía, infringió el artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935, que condiciona ese derecho a tener la calidad de arrendatario; y acusada esta particularidad en el motivo tercero por el recurrente, tiene que aceptarse.

CONSIDERANDO: Que reconocido por el mismo demandado don C. ser en la fecha de su compraventa arrendatario efectivo de las fincas don B., desaparecida la circunstancia que permitió eliminarlos por la mediación de tercero, y dándose además todas las características exigidas por el artículo 16 de la dicha Ley de 15 de marzo de 1935, ya que la fecha de que ha de partirse es la de la escritura, porque hasta ella fué inconsistente lo convenido en el documento privado, ya que se alteraron algunas particularidades, y no hubo notificación en forma antes, no hay duda corresponderles el retracto que pretenden; habiéndose infringido el dicho artículo 16 al no dárselo, siendo procedente por lo dicho el cuarto motivo recurrente.

FALLO.—Ha lugar. Se revisa la sentencia recurrida, desestimando las acciones x) e y) y estimando la acción z).

SENTENCIA 6 ABRIL 1951

Expropiación de finca rústica por el Instituto Nacional de Colonización.

CONSIDERANDO: Que declarada la finca de "Q. de S." de interés social, a los efectos de su expropiación forzosa, se procedió a su valoración, cumpliéndose los trámites determinados en la Ley de 27 de abril de 1946 y existiendo una diferencia superior al 5 por 100 entre las valoraciones fijadas por el Perito de la Administración y el designado por el propietario, se nombró un tercer Perito por el Juzgado de Primera Instancia, y previos los trámites legales, el Consejo Nacional de Colonización, en 16 de junio de 1948, acordó fijar en 4.750.000 el justiprecio de la finca indicada, cantidad que supera solamente en 27.733,35 pesetas al valor señalado por el Perito de la Administración, acuerdo que se impugna en el recurso, fundando éste en la causa cuarta del artículo 7.º de la Ley de 27 de abril de 1946, por estimar existe injusticia en la valoración dada a la finca, a efectos de su justiprecio.

CONSIDERANDO: Que son elementos de juicio para la Sala, a los efectos de fijar la valoración definitiva de la finca expropiada, el contenido del expediente y los dictámenes periciales, siendo de observar la diferencia grande existente en la valoración que se da a la finca en los distintos dictámenes emitidos por los diversos Peritos que han interve-

nido en el expediente, todos ellos Ingenieros Agrónomos, pues mientras el Perito de la Administración valora la finca en 4.722.266,75 pesetas, el Perito designado por la propiedad la asigna un valor de 7.437.276, y el tercer Perito designado por el Juzgado de Primera Instancia, la valora en 6.774.483,59, y ante diferencia tan notable de valor, exige hacer un detenido examen para, libremente y en conciencia, determinar esta Sala el que estime justo dentro de los límites que la ley señala.

CONSIDERANDO: Que de los tres factores que la ley señala, han de tenerse en cuenta para la valoración de las fincas, el valor catastral, el valor en renta y el valor en venta, hemos de prescindir del primero, con respecto al que no existen diferencias apreciables en los dictámenes de los tres Peritos; en cuanto al valor en renta, si bien se reconoce que el contrato de aparcería es más beneficioso para los aparceros cultivadores que lo que suelen ser dichos contratos en aquella comarca, ya que el cultivo suele ser al tercio, correspondiendo, por tanto, al propietario una participación en los productos del 33,33 por 100, y el resto para los cultivadores, aumentado el beneficio para éstos con el pacto arrendaticio de ser de cuenta del propietario todos los abonos, cuando lo corriente es que contribuyan aparceros y propietario en la misma proporción en que se distribuyen los productos, tampoco tendremos en cuenta este factor de valoración, porque, con arreglo al precepto legal, es de tenerse en cuenta la renta producida en los cinco últimos años, y beneficiosa o perjudicial para el propietario, el contrato concertado es el que se ha tenido en cuenta.

CONSIDERANDO: Que el factor tercero, el valor en venta, es el que presenta mayores diferencias y el que el Perito de la Administración estima como más justo y más digno de atención, cuya apreciación es compartida por los otros Peritos, asignándose por el Perito de la Administración un precio unitario de 3.422 pesetas a la hectárea, el de la propiedad 5.232 pesetas, y el Perito tercero, 4.842 pesetas, que hacen un promedio de 4.498 pesetas la hectárea, que por estimar igualmente veraces unas afirmaciones y en razón a la honorabilidad de los técnicos que las hacen, estimamos el criterio más justo para valorar la finca: precio unitario por hectárea, que se aproxima al que se aceptó en la valoración hecha por esta Sala en su Sentencia de 24 de mayo de 1950, que era superior al que ahora se establece, si bien la calidad de la finca "Q. de S." es algo inferior a la de aquéllas, aunque análoga en situación y clima y vendida con una diferencia de poco más de ocho días con la que es objeto de este expediente, circunstancia muy digna de tenerse en cuenta, por el aumento considerable de precio que con el transcurso del tiempo ha tenido la propiedad rústica, siendo de hacer resaltar que el informe de la Sección del Instituto de Colonización que figura en el expediente, reconoce la coincidencia de los tres Peritos en utilizar los precios unitarios como hace para la valoración, aun cuando no existe esa coincidencia en la determinación de ese precio por unidad, según hemos expuesto.

CONSIDERANDO: Que es de destacar también, a los efectos de la menor valoración por unidad que el Perito de la Administración asigna

a la hectárea, que las fincas que sirven de término de comparación con la de "Q. de S.", son de peor calidad que ésta, como reconoce el mismo Perito, al afirmar en su dictamen que las primeras se cultivaron al cuarto y la de "Q. de S." al tercio, y si a ello se añade que aquéllas fueron adquiridas con bastante anterioridad a la última, lo que supone un aumento de valor en la fecha de enajenación de ésta, hay que afirmar que es bajo el precio unitario de la hectárea que por el Perito de la Administración se señala, apreciación que confirma el hecho de no haber contado, dicho Perito, el precio de afección que corresponde al propietario en toda expropiación forzosa.

CONSIDERANDO: Que es de estimar la injusticia en la valoración en que el recurso se apoya, por los fundamentos anotados, y se fija definitivamente dicha valoración, como justiprecio de la finca expropiada, en la cantidad de 6.400.000 pesetas, que es el que ha de abonarse a los propietarios de la misma, en el que va incluido el precio de afección, que corresponde a todo propietario a quien se expropiare una finca, valor concedido dentro de los límites que exige el párrafo último del artículo 7.º de la Ley de 27 de abril de 1946.

FALLO.—Ha lugar.

SENTENCIA 21 ABRIL 1951

Precio de fincas expropiadas por el Instituto Nacional de Colonización.

La valoración por comparación con los precios en que se hayan vendido otras fincas de la comarca resulta más adecuada que ninguna otra para que se cumpla la posibilidad de que el propietario pueda adquirir otra análoga.

ANTECEDENTES.—Se trataba de un recurso de revisión interpuesto por la dueña de una finca expropiada por el Instituto Nacional de Colonización contra la valoración asignada por el Instituto. Discordantes los peritos de las partes, se había nombrado un tercero, que asignó un valor intermedio. La valoración del Instituto se atuvo sólo a la de su propio perito, basada en una anterior oferta de la dueña, no aceptada por el Instituto, y que no se refería a la misma extensión de finca. El T. S. hace prevalecer la valoración del tercer perito, sobre la base de la doctrina arriba recogida y sin hacer otras consideraciones de interés jurídico.

SENTENCIA 26 ABRIL 1951

Aparcería: resolución del contrato y de la opción de prórroga por incumplimiento de obligaciones del aparcerero.

CONSIDERANDO: Que en el contrato de aparcería, base de la acción ejercitada en la demanda por el aparcerero cultivador, se establece expresamente en el apartado a) de su 1.ª cláusula "que el demandante

se compromete a dejar los barbechos de tres vueltas por lo menos", y en el apartado b) de la misma cláusula "que todos los trabajos han de ser de la exclusiva cuenta del mismo, y en las certificaciones del Secretario de la Hermandad Sindical de Labradores y Ganaderos de A. de 12 de octubre de 1947 y 17 de febrero de 1948, previo reconocimiento de la finca objeto de la aparcería por dos peritos y dos guardas, se hace constar que de las diversas parcelas o parajes examinados sólo uno se encuentra con tres vueltas de reja ordinaria y los demás con una o dos vueltas de la misma reja, apreciándose en el terreno de regadío dos parcelas sin sembrar", y rigiéndose la aparcería en primer término, por los pactos y condiciones que libremente estipulan las partes, según el artículo 44 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935, pactos que tienen fuerza de ley entre los contratantes, conforme al artículo 1.091 del C. c., es visto que el demandante incumplió una de las obligaciones más esenciales en la aparcería, cual es la concerniente a la producción y rendimiento de la finca, por cuyo incumplimiento quedó privado del derecho de opción a continuar como arrendatario que le concede el artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940, ya que integrado el contrato de aparcería fundamento de la demanda, por un conjunto de obligaciones recíprocas y correlativas, y naciendo de él aquel derecho de opción, sólo cuando el aparcerero cultivador cumplió el contrato con la fidelidad y lealtad que la aparcería necesita para su justo y eficaz desenvolvimiento, podrá ejercitar con éxito el repetido derecho, porque sin desnaturalizar el fundamento social y primordial de la aparcería, cual es la mutua confianza e interés, no puede concebirse el derecho de opción a seguir como arrendatario de una parte de tierra proporcional a su participación en la aparcería, el cultivador que previamente faltó a lo estipulado en el contrato, ya que el principio general del artículo 1.124 del Código civil, referente a la resolución de obligaciones recíprocas, principio confirmado para los arrendamientos en el artículo 1.556 del mismo Código y en el 26 de la Ley de 15 de marzo de 1935, es de aplicación al presente caso, en el que además, el cultivador fué condenado por sentencia firme de 12 de mayo de 1947—días antes de la presentación de la demanda—por el Juzgado Comarcal de A. a abonar al propietario "225 pesetas por aprovechamiento de pastos de la finca en aparcería", procediendo por ello la estimación del primer motivo del recurso, por manifiesto error en la apreciación de la prueba documental, causa de injusticia notoria en la sentencia recurrida, que asimismo aplica indebidamente los artículos 44 y 47 en sus párrafos primeros de la mencionada ley, que también se citan en este primer motivo.

CONSIDERANDO: Que estimados motivos de casación que enervan la sentencia recurrida, no debe esta Sala examinar otros alegados para pretender también que fuera revisada, porque las sentencias de este Tribunal, siguiendo los principios científicos, debe simplificar el derecho, no haciendo otras declaraciones que las precisas, para resolver la colisión jurídica planteada, y por ello no es necesario resolver o decidir sobre los demás motivos del recurso, en el que, además, los motivos segundo y tercero, aunque fundados en la causa tercera de la norma séptima de la

Disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940, son esencial y jurídicamente análogos al primero.

FALLO.—Ha lugar.

SENTENCIA 1 MAYO 1951

Novación o prórroga del contrato de arrendamiento rústico.

La consignación de las rentas vencidas, atendiendo a exigencias de orden procesal, durante la tramitación del juicio de desahucio por expiración del contrato y la aceptación de las mismas efectuada en forma condicional por el arrendador no pueden derivar novación o prórroga del contrato.

Costumbre agrícola: valor probatorio—pacto en contrario.

La costumbre de efectuar los aprovechamientos agrícolas de un modo determinado en un lugar no vincula a los contratantes ni impide que éstos convengan lo que estimen oportuno en cuanto a esos aprovechamientos.

Recurso de revisión: error aritmético.

Los meros errores aritméticos en la valoración de la indemnización pueden ser subsanados en cualquier momento procesal y, por tanto, en el de ejecución de la sentencia, pero no constituyen materia de revisión.

ANTECEDENTES.—El demandante solicita indemnización de perjuicios, fundándose en los presupuestos de hecho que se exponen en los considerandos. El Juzgado y la Audiencia conceden la indemnización en menor cantidad que la pedida, por lo que ambas partes interponen recurso de revisión.

MOTIVOS.—*Del demandante.*—Primero.—Error en la apreciación de la prueba documental.

Segundo.—Error en la prueba pericial obrante en autos.

Del demandado.—Primero.—Violación del art. 1.101 del C. c. en relación con los arts. 1.204, 1.255 y 1.258 del mismo cuerpo legal.

Segundo.—Aplicación indebida del art. 1.101 del C. c. y violación de los arts. 433 y 455 del C. c., interpretados por las Sentencias de 19 de mayo de 1943 de la Sala 5.ª y las de 23 de mayo de 1946 y 9 de abril de 1947 de la Sala de lo Civil.

Tercero.—Error en la apreciación de la prueba documental y pericial obrante en autos.

CONSIDERANDO: Que como básicos para la resolución del recurso hay que dejar sentados los siguientes hechos, que aparecen probados documental y reconocidos, asimismo, por las partes: 1.º Que por documento privado fechado el día 15 de junio de 1940, la demandante, representada por su administrador, dió en arrendamiento al demandado

los aprovechamientos de bellotas, hierbas, pastos y rastrojeras de unas fincas de la propiedad de aquélla, durante tres años, que habian de comenzar el 30 de septiembre de dicho año y terminar el 29 del mismo de 1943, estipulándose como renta la de 31.500 pesetas anuales; y 2.º Que transcurrido el indicado plazo contractual, el mencionado arrendatario continuó en el disfrute de los expresados aprovechamientos, lo que motivó el que la propietaria de los predios promoviera contra el mismo el procedimiento de desahucio, alegando como preferente la causa primera del artículo 28 de la Ley de 1935, causa que al ser apreciada por el correspondiente Juez de Primera Instancia, dió lugar a que en su sentencia dictada el 22 de noviembre de 1944 fuese decretado el desahucio solicitado, resolución que fué confirmada por la Audiencia Territorial en sentencia fechada el 5 de diciembre de 1945, siendo desestimado por esta Sala por resolución de 28 de junio de 1946 el recurso de revisión que contra la sentencia de instancia formuló el demandado, el que dejó la finca en el mes de noviembre de este último año.

CONSIDERANDO: Que partiendo de lo anteriormente expuesto, las sentencias de instancia fundan el fallo condenatorio "en estimar qué desde la fecha en que con arreglo al contrato terminaba el arriendo había de cesar la relación arrendaticia existente entre las partes, y al prolongarla el demandado, disfrutó indebidamente de los frutos de la finca, con menoscabo de los derechos de la propietaria, dando ello origen a la indemnización declarada en la sentencia, tesis que debe prevalecer, por ajustarse a lo dispuesto en el artículo 1.101 y 1.106 del C. c., en relación con el 13, número sexto de la Ley de 15 de marzo de 1935, no pudiendo, por tanto, prosperar los dos primeros motivos de revisión, que al amparo de la causa tercera de la norma séptima de la Disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940 formula la representación del demandado, toda vez que sosteniéndose en dichos motivos la irresponsabilidad de aquél por razón de los daños y perjuicios objeto de la condena, se funda esta aseveración en la subsistencia de la relación arrendaticia, que había que terminar, conforme al contrato, el 29 de septiembre del año 1943, durante el tiempo que se divirtió en la tramitación del proceso de desahucio, y que, por tanto, la ocupación de la finca en ese tiempo lo fué por título legítimo, conclusiones que carecen de base legal, ya que el recurrente las apoya, bien en una novación del contrato de arrendamiento, o modificación del mismo en cuanto al plazo, o bien en su prórroga por el lapso de tiempo antes expresado, lo que pretende deducir de la circunstancia de haber consignado, atendiendo a exigencias de orden procesal, las rentas vencidas durante la tramitación del juicio de desahucio y de la aceptación de las mismas efectuadas en forma condicional, por la actora, según se desprende del escrito testimoniado al folio 67 del pleito, actos de los que en ningún caso podía derivarse la novación o prórroga invocadas, tanto más si se tiene en cuenta la conducta de la actora, que en todo momento pugna con el consentimiento de la misma en la continuación arrendaticia, como se hace resaltar en la sentencia del Juzgado de Primera Instancia; de todo lo que se infiere, que ante la existencia de un hecho originario

de la indemnización de daños y perjuicios, cual es la permanencia abusiva del demandado en la finca durante determinado tiempo, la declaración por la sentencia recurrida de tal responsabilidad, se ajusta a lo prevenido en el citado artículo 1.101 del C. c., por tratarse, sin duda, de un caso de culpa contractual, que supone siempre la existencia de un contrato válido anterior, y en tal sentido, no puede estimarse que el fallo haya incidido en la infracción de dicho precepto ni en la de los artículos 1.204, 1.254 y 1.258 del mismo Código, de que se acusa en el primer motivo, ni tampoco en la vulneración de los artículos 433 y 455 del propio Código sustantivo, como se afirma en el segundo.

CONSIDERANDO: Que en el tercer motivo del recurso interpuesto por el demandado se combate por éste, apoyado en la causa 4.^a de la norma 7.^a de la Disposición transitoria de la Ley de 1940 antes citada, el fallo recurrido, en cuanto en el mismo se incluyen como partidas integrantes de la total indemnización objeto de la condena las correspondientes a espigaderos durante las campañas de 1944 y 1946, con un beneficio de 15.152,80 pesetas, y 28.451,70 pesetas, impugnación que no puede prosperar, ya que para ello era preciso, conforme a la causa invocada, que se acreditare por el resultado de la prueba documental y pericial obrante en autos que el juzgador de instancia hubiera incurrido en manifiesto error al incluir la indicada partida en la cuenta indemnizatoria, y con ello se hubiera producido injusticia notoria, lo que no parece desprenderse del motivo, pues invocados a tal fin un informe expedido por la Hermandad Sindical Mixta de H. del D. y una comunicación de la Delegación Local de Sindicatos de V. P., no puede darse a dichos documentos el valor documental que para justificar la equivocación del Juzgador requiere el indicado precepto, pero aunque se admita como cierta la costumbre a que los mismos se refiere, según la que es corriente en la localidad, el que los labradores recojan casi la totalidad de las espigas caídas durante la siega, y que igualmente existe la costumbre del respiego, después de haber efectuado las operaciones, ello no implica que en el presente caso, se vieran obligados los contratantes por tal costumbre, y que, por tanto, el que no pudieran convenir lo que estimaron conveniente sobre dichos aprovechamientos, lo que haría ineficaz la invocación de tal costumbre, frente a la declaración del Juzgador de Instancia afirmativa de los expresados beneficios, por lo que, el motivo no puede prosperar.

CONSIDERANDO: Que los dos motivos de revisión que integran el recurso entablado por la representación de la parte actora, y que aparecen basados en la causa 4.^a de la norma 7.^a de la Disposición transitoria tercera de la Ley de 1940, van encaminados a impugnar la sentencia recurrida, en cuanto en la misma, al fijar el importe a que asciende la indemnización de perjuicios, prescinde de las siguientes partidas, incluidas en el dictamen pericial: la de 14.814,50 pesetas, correspondiente a la montanera de 1946; la de 22.265,75 pesetas, que se asigna en dicho dictamen como rendimiento del ganado lanar en la anualidad de 1944 al 1945; y la de 2.220 pesetas, correspondiente a los beneficios reputados por este último ganado en los meses de octubre y noviembre de 1946; no pudiendo prevalecer

dichos motivos, toda vez que en las bases 7.^a, 8.^a y 9.^a de los contenidos en el considerando 5.^o y en el apartado D), inciso b), en relación con la montanera, y en el apartado B), respecto al ganado lanar del considerando 6.^o—ambos de la sentencia recurrida—se fundamenta por el Juzgador de Primera Instancia—con el ascenso del Tribunal de apelación—la exclusión de las indicadas partidas, sentando al efecto como resultado de su apreciación de los elementos probatorios: “que el demandado no pudo aprovechar la montanera correspondiente a los meses de noviembre y diciembre de 1946 por haber salido de la finca antes de que hubiera podido utilizarse; que tampoco pudo haber en los meses de octubre a noviembre del expresado año cabezas de ganado lanar en los aprovechamientos de la finca”, y que en la anualidad de 1944 a 1945, debido al rigor del tiempo, a la falta de adecuados albergues, y a los escasos pastos, el ganado lanar sólo permaneció en la finca en los meses de noviembre, diciembre y enero, siendo preciso darles piensos y otras alimentaciones totalmente ajenos a la explotación, por lo que su valor positivo fué nulo; y si bien se pretende por la recurrente desvirtuar dichas conclusiones, alegando al efecto haber incurrido el Juzgador en manifiesto error al apreciar las pruebas, los medios propuestos a tal fin carecen de eficacia, pues a las manifestaciones que las partes hicieron en relación al tiempo en que el demandado permaneciera en la finca después del 30 de septiembre de 1943, aunque se consignasen por escrito, no puede dárseles el carácter de prueba documental a los efectos de la pretendida revisión; y en cuanto *al dictamen pericial, también invocado, no puede olvidarse que la indicada prueba, por su naturaleza, es de libre apreciación del Juzgador de Instancia, el que, para llegar a la convicción que implica el fallo, no ha de constreñirse a dicho medio probatorio, sino que ha de conjugarlo con los demás que obran en autos, y en el presente caso no se prescindió por el Juzgador del dictamen pericial practicado, ya que lo aceptó en la mayoría de sus extremos, y si no lo fué en aquellos a que se contrae el recurso, fué debido a estimar el Juzgador como resultado de la apreciación conjunta de la prueba, el que concurrían las circunstancias antes mencionadas, que se oponían a aceptar las referidas partidas, todo lo que excluye la existencia del manifiesto error en la apreciación de la prueba que, como producto de injusticia notoria, caracteriza a la causa en que se apoyan los motivos objeto de examen.*

CONSIDERANDO: Que si bien se aprecian en la sentencia recurrida los errores aritméticos que se acusan por la parte actora en el segundo de los motivos, pudiendo los mismos ser subsanados—según ha declarado la jurisprudencia—en cualquier momento procesal y, por tanto, en ejecución de sentencia, no constituyen materia de revisión.

CONSIDERANDO: Que rechazados todos los motivos que integran los recursos promovidos por ambas partes, debe serlo igualmente éste, sin que existan méritos para hacer expresa condena de las costas causadas por los mismos.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 8 MAYO 1951

Subrogación del subarrendatario en el pago de la merced arrendaticia.

El hecho de satisfacer el subarrendatario al arrendador la merced que tuviera convenida con el arrendatario en fecha anterior a la extinción del arrendamiento, no puede ser causa de constitución de una nueva relación arrendaticia, porque la subrogación prevista en los artículos 1.203, tercero, 1.204, 1.209, 1.210, primero y segundo y 1.212 del Código civil, origina derecho en favor del que paga contra el deudor por quien paga, pero no contra el acreedor.

Nulidad y sanación de subarriendo rústico.

La sanación que de la nulidad de los subarriendos rústicos declarada en la ley de 1935 regula la disposición adicional 3.ª de la Ley de 23 de julio de 1942, por establecerse en régimen transitorio, dejando subsistente la prohibición legal, se refiere a los subarriendos ya existentes al comienzo de vigencia de la ley, en cuya fecha se habían de cumplir las circunstancias requeridas en la citada disposición adicional para que se produjera el efecto previsto en la misma, persistiendo la sanción de nulidad en otro caso.

SENTENCIA 9 MAYO 1951

Revisión por injusticia notoria: apreciación de la prueba.

CONSIDERANDO: Que teniendo por fundamento el fallo recurrido la afirmación que hace la Sala sentenciadora de no haberse probado los hechos capitales en que se basa la acción ejercitada, tales como la enagenación de una parcela de la finca cuya explotación se intenta recobrar, la simulación del cultivo directo y personal por parte del demandado, así como la falta de capacidad de ésta para esa clase de cultivo y el empleo de trabajadores en proporción mayor de la establecida, es evidente que mientras esa apreciación de la prueba no se combata al amparo de la causa 4.ª de la norma 7.ª de la Disposición transitoria 3.ª d) de la Ley de 28 de junio de 1940 y no se hace así, puesto que el único motivo de revisión sólo se ampara en la causa 3.ª de dicha disposición, ha de rechazarse el recurso, por no existir las infracciones que se acusan de los preceptos citados, los cuales, para que puedan ser aplicados, necesitan la previa demostración de los supuestos de hecho cuya existencia niega el fallo recurrido.

SENTENCIA 17 MAYO 1951

Revisión de renta—fijada en trigo.

La fijación de la renta en trigo, prescrita por el art. 3.º de la Ley de 28-VI-1942, no impide el ejercicio de la acción revisoria del art. 7.º de la Ley de 15-III-1935.

Revisión de renta—fijada en trigo.

Las alteraciones en el precio del trigo no fundamentan la revisión de las rentas fijadas en tal especie.

Recurso de revisión—por error.

La causa 4.ª de la norma 7.ª de la Disposición transitoria 3.ª, A) de la Ley de 28-VII-1940 exige, además de la notoriedad de la injusticia, que el error de que deriva sea manifiesto, o lo que es igual, patente, apreciable con evidencia por la mera contemplación de los medios aptos con que se intenta demostrar.

ANTECEDENTES.—En noviembre de 1946, se arrendó una finca, cuya explotación predominante era la pecuaria, pactándose la renta en trigo, a pagar en dinero. Habiendo aumentado el precio del trigo y disminuido el del ganado, el arrendatario intenta la revisión. Su demanda es desestimada en ambas instancias; e interpone recurso de revisión por los motivos que recogen los considerandos.

CONSIDERANDO: Que fundado el presente recurso en las causas 3.ª y 4.ª de la norma séptima, Disposición transitoria tercera, A), de la Ley de 28 de junio de 1940, acusa la falta de aplicación de los arts. 7.º de la Ley de 1935 y 5.º de la de 1942, y errónea interpretación del art. 3.º de esta última ley, bajo el supuesto de que la sentencia recurrida estimó que la fijación de la renta en trigo, prescrita en el artículo 3.º citado, si no anula por completo, reduce considerablemente la facultad que, para obtener la revisión, otorga el artículo 7.º de la Ley de 1935, confirmada por el 5.º de la de 1942, cuya inaplicación denuncia el recurso, pero el supuesto es erróneo, puesto que la sentencia, ateniéndose a la pretensión concreta del actor, no niega su facultad de instar la revisión, sino que la desestima por no considerar injusta la renta pactada ni aun siquiera impugnada como tal, y, en efecto, el principal fundamento de la pretensión es que por la eventual elevación del precio oficial de la especie que sirve de módulo valoratorio de la merced arrendaticia, resulta muy elevada la cuantía dineraria en que se ha pagar, lo que, ciertamente, no afecta a la justa regulación de aquélla base, ni puede motivar su revisión instada por el arrendatario si el precio del trigo aumenta o por el arrendador si disminuye.

CONSIDERANDO: Que si la sentencia se refiere a la expresada elevación del precio del trigo, es precisamente porque, como antes se dice, es fundamento de la pretensión, y acertadamente lo rechaza, porque para estimar o no justa la renta se debe tener en cuenta la cantidad de trigo en que consiste, no su traducción en dinero, que será la determinada por disposiciones administrativas extrañas al interés privado de los contratantes y conforme a éstas, los otros posibles fundamentos de la pretendida revisión quedan igualmente sin base... de donde se sigue que si en lugar de las 70.000 pesetas que pagó el arrendatario en el primer año ha tenido que pagar en el tercero mayor cantidad, ello se debe a circunstancias económicas, harto conocidas, que el Poder Público ha tenido en cuenta y no pueden motivar que se estime excesivamente onerosa la merced arrendaticia, que no se ha modificado en su esencia, aunque sí en su traducción dineraria, sujeta a fluctuaciones que sólo la autoridad competente puede establecer y no alteran la justa compensación de las recíprocas prestaciones de las partes.

CONSIDERANDO: Que el recurso se funda también en la causa cuarta, según la cual se puede impugnar el fallo cuando incurra en injusticia notoria por error en la apreciación de la prueba, y si *el precepto exige, en todo caso, además de la notoriedad, que equivale a común convencimiento, de la injusticia, que el error del que deriva sea manifiesto, o lo que es igual, patente, apreciable con evidencia por la mera contemplación de los medios aptos con que se intenta demostrar*, mayor razón tendrá la exigencia cuando se trata de alterar en beneficio de una parte el contenido obligacional, de un contrato creado legítimamente por el libre consentimiento... aparte de que, como antes se dice, el mismo demandante acepta como buena la renta que dice haber pactado verbalmente en metálico, *y no tiene, en consecuencia, razón legítima para pretender que la cantidad de quintales métricos de trigo en que se convirtió al decidirla por el precio vigente del trigo a la sazón se reduce ahora porque este precio ha aumentado, con lo que precisamente se cumple la previsión del legislador.*

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 21 MAYO 1951

Ley de 16-VII-1949—derecho transitorio.

En los procedimientos que se encuentran pendientes de revisión no es aplicable esta ley, de acuerdo con la regla tercera de la Disposición adicional séptima de la Ley de 23-VII-1942, a que remite la Disposición transitoria 2.ª de la de 1949.

Retracto arrendaticio—carácter del plazo.

El plazo para ejercitar el retracto no es procesal, sino que afecta y condiciona sustantivamente la vida del derecho del cual emana y por tanto ni la autoridad judicial ni los interesados pueden válidamente modificarlo.

ANTECEDENTES.—En 1935 la propietaria de unas fincas rústicas acordó con sus arrendatarios, en documento privado, la venta de las mismas, venta que no se consumó. En 24-I-1944, un nuevo comprador cita de conciliación a aquéllas para notificarles la adquisición a efectos del retracto; el precio era tres veces mayor que el acordado en 1935. Los arrendatarios inician juicio ordinario pidiendo la nulidad de la venta de 1944, por simulación, la elevación a escritura pública de la de 1935, o subsidiariamente, la interrupción del plazo para retraer. La sentencia del Juzgado daba lugar a la demanda principal y la Audiencia, revocándola, con fecha 10-XII-1947, declara interrumpido el plazo de prescripción, absorbiendo al demandado de la principal. El 20-XII-1947, los arrendatarios presentan demanda de retracto, acompañada de copia simple de la sentencia de la Audiencia, aun no firme; el Juzgado declara en suspenso el procedimiento. Firme la sentencia citada en 23-IV-1948, por caducidad del recurso, se presenta en 31-V-1948, con certificación de tal firmeza, escrito solicitando del Juzgado la prosecución del procedimiento, en el que recayó sentencia desestimatoria y, apelada ésta, fué confirmada por la Audiencia, fundándose en la caducidad de la acción de retracto por haber excedido del plazo el tiempo transcurrido desde la firmeza de la Sentencia de 10-XII-1947 hasta el escrito de 31-V-1948, interpretando que hasta aquel momento no se ejerció el retracto. En revisión, el Supremo, variando los fundamentos, no da lugar al recurso.

CONSIDERANDO: Que la revisión del fallo recurrido que se propugna en el único motivo de este recurso, amparado en la causa tercera de la norma séptima de la Disposición transitoria tercera a) de la Ley de 28 de junio de 1940, con invocación de la infracción causante de injusticia notoria por errónea interpretación del art. 16 de la LAR, de 15 de marzo de 1935, en el extremo referente al modo de computar el plazo de un mes, que tal artículo establece, para el ejercicio de la acción de retracto arrendaticio, y con alegación también de la aplicación al caso de lo ordenado en la Ley de 16 de julio de 1949, ampliando a tres meses el citado plazo de uno para el ejercicio de dicha acción, resulta del todo *improcedente*, en cuanto al último supuesto, porque siendo un hecho evidente que en la fecha de la publicación de la ley citada se hallaba este pleito en tramitación ante esta Sala, sin haberse dictado aun sentencia, ha de seguir el recurso su tramitación normal y dictarse el fallo de acuerdo con la legislación que regia cuando se estableció en el litigio el cuasi contrato de "litis-contestatio", según expresa y claramente establece la Disposición transitoria segunda de la repetida Ley de 16 de julio de 1949, que manda se atemperen los Jueces y Tribunales para la aplicación de lo dispuesto en su artículo 1.º a las normas procesales contenidas en la Disposición adicional séptima de la de 23 de julio de 1942, entre las cuales figura la tercera a que antes se hace referencia, que impide la aplicación de la reforma en razón del trámite procesal en que el pleito se encuentra.

CONSIDERANDO: Que desechada la tesis recurrente que antecede, y sien-

do un hecho probado que el comprador de las fincas que se intentan retraer citó de conciliación a todos los arrendatarios de las mismas, acto que se celebró en 29 de enero de 1944, en el que les hizo saber que por escritura pública de 15 de dicho mes y año, otorgada ante el Notario de Madrid, don T. G., había comprado a doña M. M. V. las 58 fincas que componen la recurrida denominada de "S. T." del término de V., llevadas en arriendo por las demandadas, con expresión del precio de la compra y modalidades de pago del mismo, todo ello a fines de que pudieran ejercitar si les convenía la acción de retracto que le otorgaban el artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935, según todo ello resulta de la certificación del folio 131 vuelto y 132 de los autos de primera instancia, no puede ponerse en duda que por parte del comprador se cumplió en este caso la obligación que dicho artículo 16, párrafo 3.º le imponía de notificar a los arrendatarios la compra de las fincas arrendadas, y como esa notificación, hecha con referencia exacta al contenido de la escritura pública aludida, aparece bastante y completa, conforme a la doctrina de esta Sala, para poder ejercitar con conocimiento de causa la acción después ejercitada y marcaba el inicio para el cómputo de plazo de un mes dentro del cual, a contar de la fecha de la notificación del comprador, debió ejercitarse la acción y no se ejercitó hasta cerca de cuatro años después, es visto que la acción de retracto cuando se puso en acción había caducado, sin que a ello pueda oponerse el hecho también cierto de que los arrendatarios, ahora retrayentes, en vez de hacer uso del derecho de retracto a partir de la citada notificación entablaran pleito ordinario de mayor cuantía, entre otras cosas sobre *simulación de escritura pública de compraventa*, con referencia a la de 15 de enero de 1944, generadora del derecho de retracto, y *petición de suspensión del término o plazo* para ejercitarlo, único extremo, éste último, que fué objeto del fallo recaído en la apelación de la sentencia dictada por el Juzgado de V. de don J., al declarar la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de V., en la suya de 10 de diciembre de 1947, según aparece del testimonio del folio 88 vuelto de los autos de primera instancia "*interrumpido el plazo de un mes para el ejercicio de la acción de retracto de los demandantes, nacido del otorgamiento de la escritura de compraventa otorgada por señora M. a favor del señor P., en 15 de enero de 1944*", absolviendo de las demás peticiones de la demanda, porque la eficacia de esta declaración no tiene aplicación al caso debatido, conforme a la doctrina de esta Sala que debe reiterarse, contenida en Sentencia de 18 de noviembre de 1946, según la cual *el plazo para ejercitar el retracto, no es procesal, sino que afecta y condiciona sustantivamente la vida del derecho del cual emana y, por tanto, ni la autoridad judicial ni los interesados pueden válidamente modificarlo*, pues de otra suerte, el arbitrio de aquélla o la pasividad de éstos bastaría para que la inestabilidad de determinada situación jurídica, se prolongara indefinidamente y con duración distinta en cada caso, olvidando que sobre aquél y ésta se halla la autoridad del precepto legal, que como todos los reguladores del derecho de propiedad, ha buscado los medios adecuados para evitar en él situaciones ambiguas.

CONSIDERANDO: Que no obstante la conformidad de las sentencias de instancia y en atención al tema materia de revisión, no se aprecia temeridad

en ninguna de las partes litigantes a efectos de una expresa condena en las costas de este recurso.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 22 MAYO 1951

Rescisión del contrato: ejercicio de la acción rescisoria.

La acción rescisoria que regula el artículo 26 de la Ley de 15 de marzo de 1935 puede ser ejercitada con independencia de la de desahucio que establece el artículo 28 de la propia ley.

Aunque los árboles cortados y arrancados estuviesen secos al efectuarse la tala, por tratarse de un aprovechamiento de productos maderables y leñosos no permitido por pacto alguno ni autorizado por la propiedad de la finca, integra una infracción contractual que por su naturaleza da lugar a la rescisión del contrato de arrendamiento.

ANTECEDENTES.—Véanse en el segundo considerando.

MOTIVOS.—Primero.—Injusticia notoria por manifiesto error en la apreciación de la prueba acreditada por el dictamen pericial obrante en autos.

Segundo.—El mismo que el anterior.

Tercero.—Interpretación errónea y aplicación indebida de los artículos 1.556 y 1.561 del C. c. y los 24, 26 y apartado 5.º del 28 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

CONSIDERANDO: Que las sentencias de instancia fundan principalmente los pronunciamientos que contiene el fallo recurrido en el hecho de que el demandado arrendatario de la finca ha aprovechado productos maderables y leñosos de la misma sin la autorización de la propietaria, la actora, ni la del Distrito Forestal, cortando al efecto 174 álamos, extrayendo 60 más, que unidos a los 86 que se mantienen en pie completamente secos hacen un total de 320 árboles, cuyos daños valoran en 8.000 pesetas, declaración que si bien no aparece contradicha en el recurso por lo que respecta a la realidad de la indicada tala, es combatida en el primer motivo de revisión—apoyado en la causa 4.ª de la norma 7.ª de la Disposición transitoria 3.ª de la Ley de 28 de junio de 1940—en cuanto se incluye en la valoración de los supuestos daños los 86 árboles que se mantiene de pie en la finca; siendo asimismo impugnada la sentencia recurrida en los motivos segundo y tercero—tasados ambos también en la indicada causa, y el último, además, en la tercera—, al calificar como daños causados a la finca la corta de árboles efectuada por el demandado, por entender que los Juzgadores de Instancia con tales conclusiones han incidido en injusticia notoria, por manifiesto error en la apreciación de la prueba y han valorado por interpretación errónea y aplicación indebida los artículos 1.556 y 1.561 del C. c., y 24, 25 y 28 de la Ley arrendaticia de 15 de marzo de 1935.

CONSIDERANDO: Que como precisa de influencia notoria para la resolución del recurso hay que dejar sentados los antecedentes que a continuación se exponen, cuya realidad se deriva de las alegaciones de las partes y de los elementos documentales y periciales obrantes en los autos: primero, que la finca cultivada por el arrendatario demandado desde el mes de septiembre de 1935, está poblada de olivos, castaños, avellanos, álamos negros, algunos frutales con monte bajo, pinos y alcornoques, sin que conste que el convenio arrendaticio contuviese pacto alguno por el que se autorizase al arrendatario para efectuar la tala y aprovechamiento del arbolado; segundo, que en el mes de septiembre de 1947 la actora y propietaria de la expresada finca dirigió a la Jefatura del Distrito Forestal una solicitud de aprovechamiento del inmueble rústico, consistente en la limpia de 400 satones de castaños y corta de 500 álamos negros, alegando al efecto que estos álamos se encontraban secos, cuya solicitud fué archivada debido a que la peticionaria no dió su conformidad al presupuesto de gastos formulado para el reconocimiento de la finca; tercero, que en virtud de expediente instruído por la mencionada Jefatura, en el mes de diciembre de dicho año, ésta apreció que por el demandado se había efectuado, sin la debida autorización un aprovechamiento forestal de la indicada finca, consistente en una corta por entresaca de 320 álamos negros secos y semisecos, con diámetros de 8 a 10 y de 10 a 16, lo que motivó el que le fuera impuesta como sanción una multa de 1.500 pesetas.

CONSIDERANDO: Que conforme a la doctrina sentada por esta Sala, *la acción rescisoria que regula el artículo 25 de la Ley de 15 de marzo de 1395 puede ser ejercitada con independencia de las de desahucio que establece el artículo 28 de la propia ley, por lo que, habiéndose hecho uso por la actora de la primera—según se infiere del contenido de los fundamentos de la demanda—, hay que determinar, a los efectos del recurso, si las sentencias de instancia, al estimar la indicada acción, han incurrido en injusticia notoria por manifiesto error en la apreciación de la prueba, como se contiene en el segundo y tercero de los motivos revisorios.*

CONSIDERANDO: Que en los indicados motivos, partiendo del hecho indiscutido de la corta y extracción por el arrendatario de un determinado número de álamos de la finca, se mantiene la tesis, invocando al efecto el dictamen pericial practicado, que del expresado aprovechamiento no puede derivarse la penalidad que establecen los artículos 1.556 del Código civil y 26 de la Ley de Arrendamientos Rústicos antes citada, habida cuenta de que la tala del arbolado objeto del mismo no podía influir en el rendimiento de la finca, por hallarse sin vida, debido a la enfermedad padecida por la alameda, tesis que no puede prevalecer, pues *aun admitiendo—como lo hacen las sentencia de instancia—que los árboles cortados y arrancados estuviesen secos al efectuarse la tala, es lo cierto que por tratarse de un aprovechamiento de productos maderables y leñosos no permitido por pacto alguno ni autorizado por la propiedad de la finca, integraba una infracción contractual que por su naturaleza daba lugar a la aplicación del expresado artículo 26, por lo*

que al decretar el Tribunal *a quo* la rescisión del contrato de arrendamiento, por estimar grava el incumplimiento del convenio arrendaticio—apreciación esta no combatible por causa revisoria—no incidió en injusticia notoria, ni por manifiesto error en la apreciación de la prueba pericial, ni por vulneración de los preceptos legales citados, como se pretende en los mencionados motivos, que por ello han de ser rechazados.

CONSIDERANDO: Que respecto al primer motivo del recurso, infiérese de la declaración sentada como base del fallo recurrido—reproducción del correspondiente extremo del dictamen pericial—que el aprovechamiento de los productos maderables y leñosos de la finca afectada indebidamente por el arrendatario demandado, lo fué únicamente en cuanto a 234 árboles, el importe de los mismos, debía de haberse limitado la cuantía de la indemnización, por lo que al extenderse además la condena al valor de los 86 árboles que, como se declara asimismo en las sentencias y se expresa en dicho dictamen, “se mantenían en pie completamente secos”, es indudable que el fallo incide en injusticia notoria al apreciar con error el indicado extremo del dictamen pericial, por lo que el motivo debe prosperar, y en tal sentido, partiendo de la realidad de aquel aprovechamiento ilícito efectuado en perjuicio de la actora, ha de determinarse el importe de la indemnización, atendiendo al número de árboles a que se redujo dicho aprovechamiento, y a su valor en aquel momento en que se realizó, teniendo en cuenta asimismo el que se hallaban secos y sólo eran utilizables como madera o leños; valoración que se efectuará en periodo de ejecución de sentencia, según previene el artículo 360 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

CONSIDERANDO: Que no existen méritos para hacer expresa condena de las costas del recurso.

FALLO.—Se revisa la sentencia de instancia en el sentido de los considerandos.

SENTENCIA 23 MAYO 1951

Determinación del valor de las fincas expropiadas por el I. N. de Colonización.

NOTA: Esta sentencia resuelve un recurso de injusticia notoria, interpuesto contra un acuerdo del Consejo del Instituto Nacional de Colonización, y da lugar a él, atendiendo a que el precio fijado por dicho organismo para la expropiación de una finca era igual al de adquisición de dicha finca por el actual propietario recurrente, no teniéndose en cuenta, de este modo, el aumento de valor que ha experimentado la tierra y los gastos que la compra trae aparejados (liquidación de derechos reales, etc.).

SENTENCIA 28 MAYO 1951

Determinación del precio de finca expropiada por el Instituto Nacional de Colonización—métodos de valoración.

No son solamente los indicados en el art. 5 de la Ley de 27-IV-1946, sino todo otro adecuado para determinar el justiprecio, que es la finalidad que la ley persigue.

Determinación del precio en el caso de finca en período de transformación de secano en regadío.

No puede en este caso prescindirse de los métodos que analizan los gastos y productos que esa transformación ha originado, ya que ese conocimiento ha de contribuir a averiguar el verdadero valor de la finca expropiada.

SENTENCIA 30 MAYO 1951

Expropiación por el Instituto Nacional de Colonización.

CONSIDERANDO: Que conformes los tres peritos que en el expediente informaron respecto a los elementos de estudio, valor catastral y valor en renta de la finca de que se trata, ha de reducirse el análisis al contraste de las opiniones disconformes de quienes técnicamente no han podido coincidir; tal es la valoración según el tipo de venta de fundos de iguales o parecidas características; mas aquella conformidad primero y discordancia después, no dejan de tener significación positiva para afirmar que catastro y valor o renta no son datos inútiles, porque, relacionándolos con la proposición valoratoria que para el caso en discusión propone hoy cada cual de los tres peritos, se deduce: 1.º Que la finca ha adquirido después de catastrada y tiene, según renta, supensión propone hoy cada cual de los tres peritos, se deduce: 1.º Que la cantidad, según catastro y renta, afirma un límite mínimo que en ningún caso pudiera descenderse de él ni aun en vía de comparación con valores en venta.

CONSIDERANDO: Que dicha supervalía, en relación a catastro y renta, puesto que la calidad intrínseca y consiguiente fertilidad del terreno no ha variado, se justifica fundamentalmente por dos hechos: uno, labor agrícola de los propietarios que sucesivamente lo fueron, merced a la cual y mediante "cortes, descuajes y roturaciones" transformaron la heredad en tierra de clase primera, dedicada a labor de cereales en extensión de 264 hectáreas, 82 áreas y 62 centiáreas; otra porción de tierra de segunda clase, dedicada a igual cultivo, en extensión de 14 hectáreas, 6 áreas y 65 centiáreas; quedando, además, un terreno erial de 2,8173 hectáreas, destinadas a pastos y perdurando de la antigua mon-

tanera 250 pinos; como segundo hecho, ha de afirmarse que el precio en mercado de las producciones de la finca en sus tres modalidades, se elevó considerablemente. Aparte de estos hechos coexisten a modo circunstancial otros que justifican revalorización, tales son: la próxima conclusión de una carretera que acerca la distancia a G. en 30 kilómetros; la existencia de vías que facilitan el transporte de productos agrícolas al pueblo de P. M. y a los de A. y V. de las T., circunstancias que favorecen la concurrencia a los mercados de aquella capital y estas poblaciones, y por ello, la facilidad de mayor rendimiento en la venta de productos agrícolas.

CONSIDERANDO: Que si hubiera de aceptarse como precio de expropiación aquel que propone el perito que lo valoró en nombre de la Administración, la justicia evidentemente padecería, porque—aparte de las observaciones antedichas—destaca el hecho de que el recurrente, sin que su afirmación mereciera ni aun oposición como dudoso, pagó como precio de compra 1.110.000 pesetas; por tanto, si esta cantidad hubiera de ser la que ahora percibiera, sufriría como pérdida indiscutible, cuanto tuvo que abonar por gastos de escritura, de pago de impuestos de timbre, de Derecho Reales, de Registro, y veríase también privado del beneficio que en el momento de la expropiación pudiera rendir en favor del capital invertido el mayor valor de los productos agrícolas.

CONSIDERANDO: Que si la finca de que se trata se halla en las antedichas circunstancias; si los peritos que han informado coinciden diciendo de ella que su tierra es fácil de labrar y fértil, puede ya establecerse comparación entre su valor intrínseco y circunstancial con el de otras tierras de iguales o análogas características, sitas en el mismo término o comarca, como dispone el artículo 5.º de la Ley de 27 de abril de 1946.

CONSIDERANDO: Que en dicho aspecto la información pericial ofrece vacilaciones, nacidas para unos de ser pocas las transmisiones recientes, conocimiento imperfecto de la extensión de los terrenos vendidos, fijándose otros en la valía circunstancial de tierras por su proximidad a poblados, deseo en los compradores de invertir capitales improductivos, pero coincidiendo en la supervalía de los productos del campo.

CONSIDERANDO: Que los respectivos peritos citan casos de venta de fincas, y al hacerlo, ofrecen en vía de ejemplo, escala de valores vendidos que oscila de 3.000 a 10.000 pesetas fanega (este último en un solo caso), si bien uno de tales informantes ya precisa que el valor normal y más frecuente en tierras de secano y buena calidad es el de 5.750 y 6.390 pesetas por hectárea; es de notar que en su trabajo de perito de la Administración, después de valorar el secano primero y segundo de la finca con el erial de la misma y sus 250 pinos, en 1.338.000 pesetas, entendió que debía proponer como valor en venta el de 1.110.000 pesetas, contrastado el que corresponde a la heredad, según catastro y renta, con aquel a que llegó según ventas, creyendo justo, sin razonarlo, señalar cantidad que se distancia entre uno y otros términos de la comparación. También se observa que los tres peritos fijan el valor por hectárea en cifra que, para el de la Administración es de 4.898,31 pesetas; de 7.240,97 pesetas para el que informó en nombre del propietario, y en 5.750 pesetas,

el tercero, demostrando tan distinta estimación que tales opiniones en vía comparativa deben someterse por esta Sala a contraste influido, ya que las circunstancias de localización y demás accidentales que se han expuesto, ya singularmente por las notas de extensión, calidad de sus modalidades parcelarias y labor a la que respectivamente están destinadas, así esta del pleito y aquellas otras con las cuales su valor en venta han servido de términos de comparación, sin olvidar, para ponderarla adecuadamente, la relativa influencia que en la tasación ha de tener el tiempo transcurrido desde la fecha de compra por el recurrente hasta aquella en que por expropiación pierde la suerte de "F. C.", materia de este recurso objeto.

CONSIDERANDO: Que paralelamente a las expuestas circunstancias, ha de notarse que cuando pericialmente se informa por comparación de valores en venta de fincas análogas, se observa que éstas, generalmente son, o de superior calidad o, teniéndola análoga, concurren en ellas circunstancias especiales, tales como arrendamientos pendientes cuando la transmisión, falta de ellos en otras, edificaciones en algunas, cabida de extensión desproporcionada, como la del caso del pleito. Todas estas modalidades, unidas a las antes expresadas, todas ellas merecedoras de ser tenidas en cuenta, obligan a formar juicio por su conjunto, y atendido a él, estima la Sala que debe fijarse con justo valor de la finca expropiada al recurrente don J. M. C. en la fecha de expropiación la cantidad de pesetas 1.400.00.

FALLO.—Ha lugar.

SENTENCIA 12 JUNIO 1951

Arrendamientos rústicos—juicio de retracto—ámbito.

No es procesalmente adecuado para solicitar en él una discutida división de terrenos.

Determinación de la cosa en el retracto—analogía con la reivindicación.

La naturaleza real del derecho y acción de retracto impone la determinación de la cosa, y lo mismo se deduce de la pronunciada analogía que existe entre retracto y reivindicación, requisito de la cual es, según reiterada jurisprudencia, la determinación de la cosa objeto de la demanda.

Ejecución de sentencia—ámbito.

No cabe remitir a este momento la determinación de hechos que constituyen la razón de ser del fallo que hubiere de cumplirse.

Requisitos de la consignación en el retracto.

Es necesaria su individualización, determinación y suficiencia.

CONSIDERANDO: Que la demanda inicial de este pleito ofrece por sí un obstáculo a la finalidad a que aspira. Según aquélla, se desconoce la suerte de la tierra que cada demandado compró, porque se pide que en ejecución de sentencia de este pleito, se divida y destine la heredad descrita en el primero de los hechos de tal demanda entre los demandados, para que a consecuencia de esa división se conozca y declare qué parcelas hayan de ser las retraídas por los demandantes, ya por su personal colonato, ya por el de aquellos que teniéndolo parcelariamente en la misma finca no han querido retraer sus cuotas, ofreciendo como alternativa de esa pretensión la de que, si fuere imposible la división material de la finca se dé lugar al retracto en junto contra ambos demandados.

CONSIDERANDO: Que a tales pretensiones se oponen: 1.° *La naturaleza del juicio de retracto, que no es el procesalmente adecuado para solicitar en él división discutida de terrenos.* 2.° *La índole real del derecho y acción a retraer, índole que por su propia naturaleza exige actuar sobre cosa cierta, perfectamente identificada en razón a derivar de derecho legalmente preestablecido en sustancia y forma.* 3.° *Si no sustancialmente idénticos, retracto y reivindicación guardan pronunciada analogía, y de la segunda, muy reiteradamente tiene declarado este Supremo Tribunal, entre otras en Sentencias de 27 de marzo de 1905, 13 de abril de 1911, 29 de octubre de 1919, 7 de julio de 1924, que es requisito indispensable determinar cuál sea la cosa objeto de demanda, precisando situación, cabida y linderos (Sentencias de 24 de marzo de 1911, 30 de enero de 1915).* 4.° *No es posible remitir a ejecución de sentencia la precisa determinación de hechos que forman la sustancia y razón de ser del fallo que hubiere de cumplirse.* Como en la precedente consideración se expuso la demanda del caso de este pleito, ofrece todas las dificultades anotadas, y, por tanto, hállase privada de viabilidad.

CONSIDERANDO: Que si esto sucede en el aspecto hasta ahora estudiado, surge nuevo impedimento observando la radical omisión del requisito exigido en el número 2.° del artículo 1.618 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dícese radical, porque en este pleito *ninguna consignación en calidad de precio a entregar se ha verificado; y si se dijo que a modo de cumplimiento de esa obligación se tuvieran por asignadas a este litigio las cantidades depositadas para responder de precio en otros dos pleitos de retracto, separadamente tramitados a instancia de los mismos actores contra los mismos demandados, pero separadamente con cada cual de éstos y sin acción conjunta,* tal sustitución, ni se admitió como eficaz por los Tribunales de instancia, ni por los aquí demandados, quienes, tras negarle valimiento, la alegaron como excepción, excepción que necesariamente debe tener éxito, porque las consignaciones a las que pretendió dárseles la condición de sustitutorias, estaban afectas en la medida que estimó precisa a resultados de los derechos discutidos en procedimientos distintos, y, por tanto, interin en éstos no quedaban liberadas, **no podían**

ser adscritas al servicio de garantía que en los presentes autos pudieran prestar; ello además de que si se quisiera—contra derecho, porque éste exige individualización—que esta función de aseguramiento se entendiera prestada simultáneamente en los tres pleitos por la cantidad ofrecida en dos de ellos, la cuantía de lo consignado resultaría deficiente en los tres, respecto a los cuales no cabe olvidar que ejecutoriamente han sido declarados de imposible acumulación por falta de las identidades indispensables.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 14 JUNIO 1951

Arrendamientos rústicos—fincas sometidas a la legislación especial.

Están excluidas de la aplicación de los especiales preceptos de la LAR las tierras, aunque estén dedicadas al cultivo, que dentro o fuera de las zonas y planos de ensanche de las poblaciones, tengan por su proximidad a éstas, carreteras, estaciones ferroviarias, puertos o playas, un valor en venta superior en un duplo al precio que normalmente corresponda en el mercado inmobiliario a las de su misma calidad y cultivo.