

ción exclusiva, en los casos de mala fe, del art. 362 del Código civil, en cuya virtud el que así edifica, planta o siembra en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado o sembrado, sin derecho a indemnización, ha venido a reiterar, implícitamente como decíamos, la doctrina sentada por la Sentencia de 30 de noviembre de 1900, ya antes citada, según la cual *el art. 355 del Código civil sólo contiene un principio general subordinado a las reglas específicas de los arts. 361 y 362 del mismo cuerpo legal.*

C) Otro extremo interesante es el relativo a la *distinción entre los gastos de producción de los frutos* (a que se refiere precisamente el art. 356 del Código civil) y los «gastos necesarios» abonables a todo poseedor conforme al artículo 453, cuyo precepto reitera el art. 455 del propio cuerpo legal que concede al poseedor de mala fe el derecho a ser reintegrado de los «gastos necesarios hechos para la conservación de la cosa».

A este respecto, merece retenerse de esta Sentencia la doctrina de ser *indispensable, para que proceda su abono, la prueba de haberse realizado los gastos necesarios* para la conservación de la cosa a que se refiere el art. 455 del Código civil, y asimismo la de que *no tienen tal carácter los realizados para la producción de frutos por el poseedor de mala fe.*

Por fin, aunque al margen de la Sentencia, juzgamos de interés llamar la atención acerca de la particularidad de haberse ventilado ante el Juzgado de primera instancia la reclamación del importe de las labores y plantíos que dió origen a la contienda resuelta por la Sentencia que se comenta, por los trámites del juicio verbal a que se refiere el art. 1.606 en relación con el 1.605 de la Ley de Enjuiciamiento civil (sin duda por un principio de economía procesal o por tratarse de un mero incidente), pese a discutirse relaciones derivadas de un contrato de aparcería y haberse producido el desahucio como consecuencia de un pleito tramitado conforme al procedimiento especial establecido en la Ley de Arrendamientos Rústicos de 28 de junio de 1940, lo que parecía imponer la aplicación de lo dispuesto con carácter tan general en la disposición transitoria 3.ª, letra A), norma 3.ª de la citada Ley de 28 de junio de 1940.

Jaime MONTERO G.ª DE VALDIVIA
Abogado del Estado

3. Sentencias

SENTENCIA 22 NOVIEMBRE 1951

Arrendamientos rústicos—entrega de fincas—realización de labores preparatorias—sus requisitos

La realización de labores preparatorias viene acertadamente estatuida en el artículo 14 de la Ley de 1935, como lo estaba en el artículo 1.578 del Código civil, afectando tanto al interés privado de la parte como al de la economía general, siendo necesario para declarar su procedencia: 1.º, que el contrato deba terminar en el año agrícola mismo en que esas

labores preparatorias deban realizarse; y 2.º, que sean precisas en el sistema de cultivo seguido según la costumbre del lugar, la que también registrará la forma y tiempo de realizarlas.

SENTENCIA 29 NOVIEMBRE 1951

Finca rústica—valor de la inscripción en el Registro como determinadora de su naturaleza.

Los libros del Registro pueden demostrar que una finca está inscrita en ellos con el carácter de rústica o urbana, pero no que la inscripción refleje la naturaleza real y efectiva de la misma, extremo para cuya comprobación hay que acudir a otros elementos de prueba.

SENTENCIA 10 DICIEMBRE 1951

Arrendamientos rústicos—venta partida en metálico—condicionamiento de su nulidad.

La nulidad de los contratos de arrendamiento con venta pactada en metálico por aplicación del Decreto-Ley de 15 de julio de 1949 sólo procede en aquellos casos en que no hubiere recaído sentencia firme.

SENTENCIA 12 DICIEMBRE 1951

Contrato de masorería—unidad de contrato.

La existencia de una cláusula en un contrato de masorería en la que se establece un precio en metálico por la ocupación de la casa sita en la misma finca rústica, no hace perder a aquel su naturaleza, ni implica la existencia de dos contratos distintos.

SENTENCIA 21 DICIEMBRE 1951

Recuperación de finca para cultivo directo y personal—mención en la sentencia de las prohibiciones legales que le afectan.

Debe ser revisada la sentencia de instancia que concediendo la recuperación de la "libre disposición" de la finca para que el dueño pueda cultivarla directa y personalmente, deja de imponer el deber de permanencia en tal cultivo y las demás prohibiciones del artículo 5.º de la Ley de 28 de junio de 1940.

SENTENCIA 2 ENERO 1952

Explotación familiar de tierras arrendadas.

La explotación de la finca por la esposa e hijos del arrendatario no implica subarriendo, máxime cuando se demuestra en el juicio que el estado de salud del padre no permite la explotación personal y cuando ha venido así ocurriendo desde el principio de vigencia del contrato.

SENTENCIA 18 ENERO 1952

Arrendamientos rústicos—recurso de revisión—sus requisitos.

El recurso de revisión está concebida en la Ley como extraordinario, y, com su similar el de casación, tiene por objeto examinar los errores "in procedendo" o "in judicando" que se atribuyan a la sentencia de instancia, que deberán concretarse aisladamente y fundamentarles "ineexcusablemente" en alguna de las cuatro causas comprendidas en la norma 7.ª, apartado A, disposición transitoria 3.ª de la Ley de 28 de junio de 1940, expresamente invocada, como declaró la sentencia de 21 de enero de 1942, y si, como ocurre en este caso, así no se hace, el recurso incurre en defecto sustancial, de forma que, por hacer imposible su examen, impone su desestimación.

SENTENCIA 29 FEBRERO 1952

Arrendamientos rústicos—aparcería—ejercicio del derecho de opción para transformarla en arrendamiento.

Alegado como excepción en un juicio de desahucio el deseo del demandado de convertir la aparcería en arrendamiento, no tiene la eficacia pretendida, pues sólo cabe ejecutar el indicado derecho como acción en la forma y con la oportunidad prevista en la Ley.

Arrendamientos rústicos—procesal—cosa juzgada formal y material—sus requisitos.

Que pronunciado en la sentencia recurrida el desahucio de la aparcería demandada, hoy recurrente, no somete el recurso a revisión su fundamento legal, sino que se limita a alegar que incidió la sentencia en injusticia notoria al desestimar la excepción de cosa juzgada que oportunamente opuso la demandada a la acción de desahucio, fundándola en la sentencia pronunciada en 20 de mayo de 1947, que está testimoniada en los autos y adquirió firmeza, desestimación que, a su juicio, implica la notoria in-

fracción de los artículos 1.252 del Código civil y 408 de la Ley de Enjuiciamiento civil y autoriza los dos motivos que articula: el primero, tendente a demostrar la existencia de la cosa juzgada material, y el segundo, de la formal.

Que estima el recurrente producida la cosa juzgada por la sentencia que antes se cita, y es de notar, como expresa la que motiva este recurso, que se dictó en juicio de desahucio seguido entre las partes del actual y tuvo por objeto las mismas fincas, fundada la acción en la disposición adicional segunda de la Ley de 1942, por la finalización del plazo del contrato de arrendamiento y proponerse el dueño cultivar directamente los predios que, con renta superior a 40 quintales métricos, cultivaba la demandada en virtud de contrato verbal, en cuyo juicio se excepcionó que el contrato vigente entre las partes no era verbal ni de arrendamiento, sino escrito y de aparcería y convenía al derecho de la demandada, vista la acción de desahucio, que se convirtiera la aparcería en arrendamiento en la parte que correspondía, en cuyo juicio recayó la expresada sentencia, cuyo literal pronunciamiento es: "desestimando la demanda... y admitiendo la excepción propuesta... debo absolver y absuelvo a ésta de dicha demanda".

Que la cosa juzgada material tiene como límite objetivo lo expresamente juzgado y resuelto, que en este caso fué la desestimación del desahucio fundado en la finalización no apreciada del plazo, lo que en modo alguno prejuzga que en tiempo posterior, cuando concurren las precisas condiciones que antes no concurrían, pueda proceder el desahucio por la misma u otra causa legal, pues en otro caso la desestimación de la demanda de desahucio hacía perpetuo el arrendamiento, porque no pudiendo la sentencia desestimatoria poner límite temporal a sus efectos, siempre dispondría el arrendamiento de la cosa juzgada.

Que el segundo motivo acusa la infracción del artículo 408 de la Ley de Enjuiciamiento civil, como si la nueva acción pretendiera impugnar la sentencia desestimatoria precedente cuando había adquirido firmeza, mas siendo erróneo el supuesto, como antes se razona, decae el fundamento del motivo.

SENTENCIA 10 MARZO 1952

Aparcería—valor de los pactos lícitos frente a la costumbre.

Aun cuando en el contrato de aparcería no se recojan los usos y costumbres por que se rige esta institución en la localidad en que radica la finca litigiosa, es válido y plenamente eficaz si expresa los pactos y condiciones estipuladas por las partes sin que se opongan a las normas del capítulo VIII de la Ley de 15 de marzo de 1935.

SENTENCIA 12 MARZO 1952

Transformación de aparcería en arrendamiento—condiciones que han de precisarse—momento procesal de su determinación.

La transformación de la aparcería en arrendamiento exige la determinación de la parte del fundo que comprenderá el nuevo contrato, proporcional a la participación del cultivador en la explotación parciaria, tiempo que ha de durar y merced arrendaticia, lo que exige que se puntualicen estos extremos en la ejecución de sentencia.

SENTENCIA 26 MARZO 1952

Arrendamientos rústicos—aparcería—limitaciones a la conversión de la aparcería en arrendamiento.

Obsta a la conversión de la aparcería en arrendamiento y, por tanto, a la aplicación del artículo 7.º de la Ley de 1940 la permanencia en el cultivo como aparcerero, por más de veinte años, tiempo superior al máximo que hubiera podido imponer prórrogas forzosas como arrendatario, puesto que según sentencia de la Sala de 13 de febrero de 1948, el aparcerero no tiene en la Ley privilegio alguno sobre el arrendatario, y la finalidad legal es asegurar al cultivador, en ambas formas de cultivo, un mínimo de permanencia, sin olvidar la facultad de disposición que compete a la propiedad, que sólo puede estar restringida el tiempo que la Ley determine en beneficio del cultivador.