

III. DICTAMENES.

Procedencia de acción reivindicatoria en caso de compra de finca objeto de arrendamiento complejo, con «pactum de sinere colonum»

JUAN B. JORDANO BAREA |

SUMARIO: *Antecedentes.—Consulta.—Dictamen:* Planteamiento.—I. *Naturaleza y régimen jurídico del contrato de 4-XII-1947:* § 1.º Naturaleza jurídica: 1. Calificación del juzgador de 1.ª instancia; 2. Precedentes históricos; 3. Posición de la doctrina científica; 4. Posición del Tribunal Supremo; 5. Calificación adoptada.—§ 2.º Régimen jurídico: 1. Disciplina jurídica atribuida por el juzgador; 2. Posición de la doctrina y de la jurisprudencia; 3. Régimen jurídico y preceptos aplicables al contrato en cuestión.—II. *Eficacia del contrato de 4-XII-1947, con relación al adquirente de las fincas:* 1. Hipótesis de una subrogación total: cesión legal y cesión convencional del contrato; 2. Hipótesis de una subrogación parcial: simple cesión del crédito derivado del mismo contrato y dirigido a la restitución de las fincas rústicas; 3. Ineficacia o irrelevancia jurídica del contrato por lo que mira al adquirente de las fincas. Improcedencia de las pretensiones de la demanda no dirigidas a la reivindicación.—III. *Eficacia de la escritura de venta de 23-XII-1948, con relación al ocupante de las fincas:* 1. Hipótesis de una asunción de deuda privativa o perfecta; 2. Hipótesis de una asunción de deuda acumulativa o de refuerzo (consunción o adhesión a la deuda); 3. Hipótesis de una asunción de cumplimiento; 4. Hipótesis de contrato impropio a favor de tercero (*adjectus solutionis causa*); 5. Hipótesis de contrato a favor de tercero propiamente dicho. Razones que apoyan esta interpretación de la cláusula 2.ª de la escritura de 1948.—IV. *Procedencia de la acción reivindicatoria ejercitada por el comprador de las fincas:* 1. Los requisitos de la acción reivindicatoria en el supuesto de hecho de la consulta; 2. ¿Tiene el demandado un mejor derecho a poseer frente al actor?; 3. Límites temporales de este *ius possidendi* preferente. Alcance de la notificación notarial de 3 de agosto de 1949; 4. Trascendencia del acto conciliatorio de 18 de diciembre de 1951; 5. Resolución negativa de la cuestión del abono de los frutos *percepti* y *percipiendi*.—V. *Conclusiones.*

A N T E C E D E N T E S

1. El día 4 de diciembre de 1947, reunidos don P. C. L. y don J. F. P., previa cesión al primero de todos los derechos y obligaciones que sobre el bar X correspondían a su dueño—también compareciente—, don E. R. B., estipularon y contrataron, por medio de documento privado, lo siguiente:

“*Primero.* El señor C. L., dueño ya por esta cesión del mencionado bar con sus existencias y enseres, se lo cede en arrendamiento a don J. F. P., en compensación a que este señor le ceda también al señor C. L. la explotación en arrendamiento del negocio constituido por su hacienda agrícola, bajo las siguientes condiciones:

Segundo. El tiempo de duración de este arrendamiento de negocios es el de tres años, que con referencia al bar X empiezan a contarse en el día diez del presente mes y año, para terminar en igual día y mes del año que ha de venir de mil novecientos cincuenta; su entrega se hará bajo inventario detallado y valorado, y en igual valor y posiblemente en iguales existencias y siempre en igual valor en pesetas les serán devueltas en existencias y enseres al señor C. L.; y con referencia a las fincas rústicas, el tiempo de duración de este con-

venio empieza a contarse, con referencia a las sementeras—dado el caso de que se hace cargo de las ya sembradas—, en agosto último pasado, para terminar en quince de dicho mes de mil novecientos cincuenta y para la cosecha de este año entrante el señor C. L. dejará sembrado en su época oportuna igual cantidad de simiente y terreno que en la actualidad recibe, para lo cual se formará el correspondiente inventario que formará parte del presente contrato. Con referencia a los olivos empieza a contarse el tiempo de duración de esta contratación en quince de febrero del próximo año de mil novecientos cuarenta y ocho, para terminar en ese mismo día y mes de mil novecientos cincuenta y uno.

Tercero. Interpretan los contratantes que en ambas concesiones de arrendamiento hay una diferencia de utilidad a favor del señor F. P. de pesetas mil doscientas cincuenta, que el señor C. L. se obliga a entregarle el día quince de febrero de los años de duración de este compromiso, y el señor F. P. elimina de todo compromiso y obligación al señor C. L. si el dueño de la casa en donde está instalado el bar se negase, si a ello tuviese derecho, a este traspaso de negocio. Por su parte, el señor F. P. se compromete a abonar en la cuenta corriente de don E. R. B., en cualquiera de los establecimientos bancarios de esta ciudad, los días del uno al diez de todos los meses, emuezando por el presente, pesetas cuatrocientas cincuenta, que es el importe que ha de abonar el señor R. B. por el alquiler de la casa donde está instalado el referido negocio. Las entregas de mil doscientas cincuenta pesetas a favor del señor F. P., a que antes se hace mención, se entenderán que lo son por anualidades vencidas, comenzando, por consiguiente, la primera el quince de febrero de mil novecientos cuarenta y nueve.

Cuarto. El señor C. L. se compromete a cuidar y labrar la finca que recibe a usos y costumbres de buen labrador de la comarca, dándoles por lo menos dos rejas de arada, bina y cava de pies, y desvareto en sus épocas oportunas; a no sembrar raspa más que en la tercera parte de la finca; a no hacerlo de yerros ni escafia. La tala será hecha por el talador que el propietario designe en su época oportuna, que designará el señor C. L., operación que será de cuenta de este señor.

El señor F. P. entregará bajo el correspondiente inventario valorado una junta de mulos con sus aperos correspondientes de labor y a la terminación de este contrato le serán devueltos en igual forma, abonándose puntualmente las diferencias que hubiese; también se incluirán en dicho inventario las existencias que el señor F. P. entregará al señor C. L. de granos y paja para que a su terminación sean devueltos por el señor C. L.; igualmente se hará con los animales.

Quinto. El señor F. P. se comprometa a dejar igual personal que hoy existe en el bar, esto es, dos camareros y una fregadora, ésta a media jornada, con contratos hechos de trabajo duraderos por una anualidad.

Sexto. Será de cargo de cada uno de los contratantes todos los impuestos establecidos o por establecer, tanto del Estado, Provincia o Municipio, entidades sociales y demás que por cualquier Corporación o entidad pudieran surgir y que corresponda a cada uno de los negocios de que se hacen cargo.

Séptimo. Si con un año de anticipación no se avisan cualquiera de las partes contratantes a la otra sobre la terminación de esta contratación, de modo fehaciente, se entenderá prorrogado por otro período igual de tres años, y si también con referida antelación no se avisa en la segunda y sucesiva prórroga, se irá prorrogando sucesivamente.

Octavo. Las plantas que se pierdan en la finca de que se hace cargo el señor C. L., serán repuestas por orden y cuenta del señor F. P. y cuidadas por el señor C. L."

II. En escritura pública de 23 de diciembre de 1948, el señor F. P. vendió a don A. M. D. las dos fincas objeto del anterior convenio, por el precio al-

zado de 195.000 pesetas. En la misma escritura, y bajo el número 2.º, don A. M. D. estipuló:

“Que acepta la anterior venta hecha a su favor; comprometiéndose a respetar en las fincas a don P. C. L. por el tiempo en que este último señor y don J. F. P. tienen establecido en convenio que consta en documento privado otorgado en C. el cuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y siete.”

III. El 9 de febrero de 1949 el señor C. L. demandó en conciliación al señor F. P. para que se atuviera a los términos del contrato de 4 de diciembre de 1947 y le indemnizara de los daños y perjuicios sufridos con motivo de la infracción contractual en que había incurrido el señor F. P., al no conservar ya el bar tal como lo había recibido.

IV. En abril del mismo año 1949 el señor M. D. promovió juicio ordinario de cognición contra el señor C. L., reclamándole, al amparo de la cláusula tercera del contrato de 4 de diciembre de 1947, 1.250 pesetas, más la cantidad pagada por contribución territorial rústica de las fincas, juicio que terminó por sentencia desestimatoria de la demanda, sin entrar en el fondo del asunto, por considerar el juzgador que el citado contrato contenía un arrendamiento de fincas rústicas. Este fallo fué revocado por el Juzgado de Primera Instancia, declarando nulo el juicio por incompetencia del inferior.

V. Con fecha 3 de agosto de 1949 el señor M. D. notificó notarialmente al señor C. L. su propósito de recuperar las fincas y de no prorrogar la ocupación de las mismas, al propio tiempo que le requería para que, según la cláusula sexta del contrato de 4 de diciembre de 1947, le reintegrara la cantidad que hasta entonces había tenido que pagar de contribución territorial rústica por las mencionadas fincas.

VI. El día 18 de diciembre de 1951 se celebró sin avenencia acto conciliatorio, instado por don J. F. P. contra don P. C. L., por el que se intentó dar por resuelto el contrato de 4 de diciembre de 1947, ofreciéndose con tal fin por el indicado señor F. P. al señor C. L. la llave del local donde estaba instalado el bar, así como la reposición de los enseres que faltaran y la reparación de los deterioros que en el mismo existiesen.

VII. Entretanto, en el mismo año 1951 don A. M. D. promovió contra don P. C. L. juicio especial por el cauce de la norma 3.ª de la disposición transitoria 3.ª de la Ley de Arrendamientos rústicos de 28 de junio de 1940, solicitando la conversión del contrato de 4 de diciembre de 1947 en arrendamiento rústico simple, con fijación de la renta en trigo y señalamiento de plazo, y reclamando además lo que por concepto de renta, contribución y demás prestaciones venía obligado y le adeudaba el señor C. L. hasta entonces por razón del aludido contrato. Este juicio terminó por sentencia desestimatoria del Juzgado de Primera Instancia, declarada firme al ser consentida por ambas partes.

VIII. El 14 de octubre de 1953 don A. M. D. promovió juicio declarativo ordinario de mayor cuantía contra don P. C. L. y don J. F. P., solicitando se declarara:

“a) Que cumplida la obligación que se impuso al adquirir las fincas objeto de esta litis, de respetar en la posesión de ellas al demandado don P. C. L., hasta el quince de agosto de mil novecientos cincuenta, en cuanto a las tierras, y

quince de febrero de mil novecientos cincuenta y uno, en las sementeras y olivos, y advertido de su propósito de recuperarlas con un año de antelación, viene siendo el señor C. L., desde el señalado término, poseedor de mala fe de las mismas; y resuelto cualquier título que pudiera haber tenido el don P. C. L. para legitimar la referida ocupación, sin perjuicio de los derechos que pudieran asistírle contra el señor F. P. b) Que pertenecen al comprador todos los frutos producidos por aquéllas, e indebidamente percibidos por el señor C. L., desde la indicada fecha, así como las contribuciones y rentas devengadas con anterioridad y no satisfechas, y el señor C. L. debe hacerle entrega de aquéllas y de éstos, por no afectar en nada al demandante cuantos pactos tenían establecidos y hayan podido establecer los demandados, señores C. L. y F. P., en correlación con la explotación del bar del primero. Y como consecuencia de ello se condene a don P. C. L. y a don J. F. P. a estar y pasar por estas declaraciones. Y a don P. C. L.: A) A pagar al demandante la cantidad de dos mil quinientas pesetas que es en deberle como parte del precio de la explotación en que llevó las relacionadas fincas hasta los mencionados plazos. B) Le pague asimismo el importe de todas las contribuciones e impuestos del Estado, Provincia y Municipio y entidades sociales que hayan correspondido a las fincas durante el tiempo contractual en que llevó su explotación. C) Le haga inmediata entrega de las mismas con todos sus frutos pendientes, labores y estado en que se encuentren al tiempo de efectuar la entrega. Ch) Proceda de igual forma con respecto a todos los frutos producidos por dichas fincas desde el quince de agosto de mil novecientos cincuenta y quince de febrero de mil novecientos cincuenta y uno, y de los que se produzcan hasta su efectividad, y no siendo ello posible, le indemnice de los perjuicios por ello ocasionados, consistentes en el valor que los mismos tengan y hayan tenido en el día en que se debió efectuar, y se efectúe su entrega, estimada su cuantía en la que resulte de la prueba o sobre las bases que fije la sentencia; y D) A ambos demandados, en las costas del juicio."

En este juicio el día 10 de junio de 1955 recayó sentencia de primera instancia. He aquí reproducidos, por su indudable interés para este dictamen, los considerandos y fallo de la misma:

"1. Considerando: Que la simple lectura de las pretensiones dirigidas contra don J. F. P., contenidas en los dos primeros apartados del suplico del escrito de demanda, nos llevan a la conclusión de que las mismas no afectan ni directa ni indirectamente al indicado demandado. Por lo expuesto, y teniendo en cuenta que la acción sólo debe ser dirigida contra los que tengan interés en impugnarla, procede estimar la excepción perentoria de falta de acción, en su aspecto de "falta de legitimación pasiva", invocada por dicha parte, y sin que nos sea dado confundirlas con la dilatoria de falta de personalidad, como reiteradamente tiene declarado nuestro Tribunal Supremo. En consecuencia, procede absolver de la demanda al indicado señor F. P., y examinar y considerar las pretensiones sostenidas en el escrito inicial de estas actuaciones sólo en lo que respecta al que podemos conceptuar como verdadero demandado, don P. C. L.

2. Considerando: Que en la sentencia dictada por este Juzgado el veinticuatro de marzo de mil novecientos cincuenta y tres, en los autos tramitados por la norma tercera, disposición transitoria tercera, de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 28 de junio de 1940, seguidos por el actor, don A. M. D. y el también hoy demandado, don P. L. C., fué fijada la naturaleza jurídica del contrato que en cuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y siete, en documento privado, se concertó por este último y el codemandado, señor F. P., y cuya copia reconocida por los contendientes aparece unida a los autos. En dicha sentencia firme, por consentimiento de los litigantes, descartamos la posibilidad de que el negocio jurídico, en mentado documento contenido, se tratara de un puro arrendamiento de fincas rústicas, así como la posibilidad de que lo que el mismo contuviera fuera un contrato híbrido, comprensivo de un arrendamiento rústico y otro de empresa

industrial, sino que, como se afirmó en el penúltimo considerando de la expresada resolución, fué calificado "como un contrato atípico innominado, aunque semejante al de arrendamiento, perteneciente al grupo *do ut des*, el cual habrá de regirse por las reglas generales de la contratación, las que nos permitirían dilucidar las diferentes cuestiones por el mismo planteadas, principalmente las originadas al adquirirse las fincas rústicas que fueron su objeto por don A. M. D."

3. Considerando: Que esto sentado y dado los términos en que la cuestión litigiosa, que hoy nos ocupa, ha sido planteada, surge como primer problema a resolver en la presente sentencia, el relativo a determinar los efectos que el aludido contrato ha de producir en relación con el adquirente de las fincas, señor M. D.; más concretamente, si como consecuencia de su adquisición éste se ha subrogado, o no, en los derechos y obligaciones dimanantes del repetido contrato. Basta meditar un poco para dar solución negativa al problema planteado, esto es, que el señor M. D., ni legal, ni contractualmente puede considerársele como subrogado en el contrato de cuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y siete; legalmente al considerar el negocio como contrato no arrendaticio de predios rústicos, y, por consiguiente, no sujeto a la legislación especial, sino a las reglas del Código civil, entre las cuales hemos de aplicar la contenida en su artículo 1.257, que estatuye como regla general la ineficacia del contrato en cuanto a terceros, en cuyo lugar se encuentra el demandante, que no hayan intervenido en su otorgamiento, y sin que dicha regla sufra excepción (entiende la doctrina, Manresa), porque los terceros se hallaren ligados por un contrato distinto con alguno de los contratantes y con referencia a los mismos objetos; este es, igualmente, el sentir de la jurisprudencia, contenido en las sentencias de 15 de octubre de 1897, pero, principalmente, en la de 30 de diciembre de 1931, al proclamar el principio "que infringe el artículo 1.257 del Código civil, la sentencia que declara eficaz un contrato con respecto a aquel que no fué parte en el mismo, aun cuando se halle ligado por otro contrato con alguno de los otorgantes". Contractualmente, porque en la escritura pública de venta mediante la cual adquirió las fincas el señor M. D., del contratante señor F. P., sólo se obligó aquél a mantener en la posesión de las mismas al señor C. L. por el tiempo que estos dos últimos tenían convenido en el tan mentado contrato de 4 de diciembre de 1947, sin que conste que el actor se subrogara voluntariamente en dicho contrato, y, por tanto, ni podrá ejercitar los derechos ni tampoco reclamársele las obligaciones del mismo derivadas.

4. Considerando: Que al no poder ejercitar el demandante ninguna acción derivada del contrato de 4 de diciembre de 1947, por no ser parte en él, ni en el mismo haberse subrogado, es obvio que el único camino viable que le queda para obtener la posesión y disfrute de las fincas, transcurrido el plazo por el que le fueron cedidas mediante tal pacto al señor C. L. por su codemandado, y que el señor M. D. se obligó a respetar en su escritura de adquisición, no es otro que el ejercicio de la acción reivindicatoria, que es precisamente la que como principal se hace valer en el pleito, y mediante la cual el propietario no poseedor (señor M. D.) podrá hacer efectivo su derecho contra el poseedor no propietario (señor C. L.); y sin que sea dado hablar de la improcedencia de tal acción por el hecho de que el demandado señor C. L. reconozca el dominio de los predios en el actor, pues la negativa a su entrega, transcurrido el plazo por el cual legítimamente los poseía, equivale a dicho desconocimiento. La naturaleza propia de la acción que nos ocupa, así como su finalidad restitutoria, no puede verse obstaculizada por la circunstancia de que al señor C. L. aún no se le haya devuelto el bar, que en compensación por el disfrute de las fincas cedió al otro demandado señor F. P. No puede en modo alguno condicionarse la devolución de las fincas a la del bar, pues ello sería tanto como reputar ilusorios los derechos dominicales del demandante, pues como dijimos en aquella sentencia de veinticuatro de marzo de mil novecientos cincuenta y tres, y volvemos a repetir ahora, el actor no sólo no ha estado en ningún momento en la posesión del bar, sino que ni legal ni materialmente podría ponerse en el disfrute del mismo, y si ello es así mal podría devolverlo. Sólo el señor C. L., dadas las condiciones

del convenio por el que lo cedió, es el que tiene acción no sólo para reclamarlo de su actual poseedor, sino para pedir los daños y perjuicios que por su deterioro o pérdida se hayan producido, pero al ocasionante de los mismos, sea o no insolvente; ya que de la insolvencia del mismo, caso de existir, no se le puede hacer responsable al señor M. D.

5. Considerando: Que sólo resta, para resolver este punto, el examen de si en el caso de autos concurren o no los presupuestos viabilizadores que la doctrina y jurisprudencia señalan para el éxito de la acción que estudiamos: a) Justo título de dominio; b) acreditamiento de la identificación de la cosa reclamada; c) preferencia del título del actor en caso de colisión de derechos. En relación a la existencia de los dos primeros no cabe dificultad alguna, pero sí pudiera surgir en lo que al tercero respecta, por cuanto el señor C. L. entró en el disfrute del negocio agrícola constituido por dos fincas, en virtud de un título, el contrato de 4 de diciembre de 1947, pero tal obstáculo, caso de existir, queda soslayado al transcurrir con exceso el plazo por el que según el convenio le fueron cedidas y notificársele, con un año de antelación al vencimiento, por el adquirente su voluntad de recuperar los predios; por lo que no cabe dudar que, transcurrido el plazo contractual, y hecha meritada notificación, es preferente el título del actor para obtener la posesión de las fincas, ya que el que amparaba el disfrute del señor C. L. ha de considerarse resuelto, extinguido. Por tanto, el demandado viene obligado a restituir tan mentadas fincas al actor, sin perjuicio de las acciones que le competan contra don J. F. P.

6. Considerando: Que si bien los civilistas patrios mencionan el abono de frutos en la definición de la acción reivindicatoria, hemos de reconocer, como declara la jurisprudencia (sentencia de 10 de diciembre de 1918), que mencionado requisito no es esencial a ella, pues depende de las circunstancias que en la posesión del demandado concurren. Al reclamarse mediante este proceso, por el señor M. D., no sólo la restitución de la cosa, sino también los frutos que la misma hubiera podido producir desde el 15 de agosto de 1950, en cuanto a las tierras de sementeras, y 15 de febrero de 1951, en relación a los olivares, surge otro problema para ser resuelto en esta sentencia, cual es el relativo a determinar si la buena fe inicial del señor C. L. en el disfrute de las tierras discutidas, cesó o no, en indicadas fechas. En nuestro derecho material vigente la posesión adquirida de buena fe, dice la Audiencia de nuestro Territorio en su sentencia de 19 de mayo de 1953, pierde este carácter a tenor del artículo 435 del Código civil, desde el momento que existan actos acreditativos de que el poseedor conocía el vicio de su título o no ignora que posee la cosa indebidamente; por todo ello la doctrina jurisprudencial vigente ha tenido que proclamar, teniendo en cuenta la orientación señalada en la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de noviembre de 1951, en orden a la locación de fincas, que si el propietario o arrendador hizo saber al cultivador del inmueble que en determinada fecha debía cesar en el goce material de aquél, por cumplimiento o extinción del contrato, desde aquella fecha deja de poseer la finca de buena fe (sentencia de 24 de enero de 1952). Tal doctrina la consideramos aplicable al caso de autos, pues si bien el contrato que permitió al señor C. L. ocupar las fincas, no puede ser considerado como un puro arrendamiento, su semejanza con las convenciones de tal naturaleza, y las circunstancias particulares concurrentes en el caso en litigio que a continuación vamos a examinar, permiten apliquemos, aunque sólo sea análogicamente, dicha doctrina. Vencido el contrato amparador de su posesión, el 15 de agosto de 1950 y 15 de febrero de 1951, en lo relativo a los olivos, y requerido y avisado que fué con un año de antelación por el nuevo titular de las fincas de su oposición a que continuara en el disfrute de las fincas, desde aquellos momentos su posesión carecía de los requisitos necesarios para considerarla de buena fe; al menos desde aquella época su derecho era dudoso; y su conducta a seguir no era otra que restituir las fincas, y formular su reclamación al poseedor del bar para que éste a su vez se lo devolviera; lo que en manera alguna puede admitirse, a pesar de la bilateralidad que supone un contrato "do ut des", es que el señor C. L. justifique su posesión de buena fe, en el hecho de que no viene obligado a entregar las fincas hasta que se le devuelva el bar en las condi-

ciones por él entregado, pues tal condición sería imposible de cumplir, por las razones dichas al final de la cuarta consideración, por el señor M. D., llegándose a la lamentable consecuencia de que éste, que ha desembolsado el precio en la compraventa, en ningún momento disfrutaría ni de éste, ni de la cosa mediante el mismo adquirida. Pero es más; de la copia del acto de conciliación, admitida como auténtica por las partes, presentada por la actora al replicar, se desprende que el 18 de diciembre de 1951, y mediante tal acto, instado por don J. F. P., se intentó dar por resuelto el contrato de 4 de diciembre de 1947, ofreciéndosele por el indicado señor F. P. al señor C. L. la llave del local donde estaba instalado el bar, así como la reparación de los desperfectos o faltas que en el mismo existieran. Un argumento más para mantener el criterio de la mala fe en la posesión del demandado, y sin que el mismo pueda verse obstaculizado por sus argumentaciones, es que, según el contrato, las tierras de sementera deberían ser entregadas el 15 de agosto de 1950, y el bar el 10 de diciembre del mismo año, esto es, que el señor C. L. venía obligado a entregar parte de las fincas unos meses antes que el poseedor del bar viniera obligado a devolver éste, no obstante lo cual el demandado señor C. L. continuó en posesión de la totalidad de las tierras. Su voluntad de no abandonarlas se ha puesto de manifiesto una vez más en el curso de estas actuaciones, al promover la excepción dilatoria, sin más finalidad que continuar su posesión abusiva, lo que originó su condena en costas en ambas instancias; y aunque esta argumentación sólo puede ser tenida en cuenta a los efectos procesales, sin embargo, por las circunstancias concurrentes en el caso que nos ocupa, hemos creído conveniente señalarlas.

7. Considerando: Que la declaración de que don P. C. L. ha poseído de mala fe desde el 15 de agosto de 1950 las sementeras y desde el 15 de febrero de 1951 los olivares, trae como consecuencia, y por aplicación del artículo 455 del Código, la devolución, juntamente con las fincas, la de los frutos percibidos o que su propietario hubiera podido percibir, desde indicadas fechas, y al no poder realizar tal devolución habrá que reintegrar el valor de los mismos, en concepto de daños y perjuicios, sin más deducción que la de los gastos necesarios realizados para la conservación de la cosa. Al tratar de determinar éstos surge otro problema, cual es, si entre los mismos debe comprenderse los gastos de cultivo, entretenimiento, sostenimiento, etc., esto es, los relativos a la producción de frutos. Las sentencias del Tribunal Supremo de 7 de marzo de 1867, 11 de abril de 1874 y 5 de noviembre de 1881, consideraban gastos necesarios los de producción, cultivo y mero entretenimiento. Posteriormente, la sentencia de 21 de diciembre de 1951 y la de la Audiencia Territorial de Sevilla de 19 de mayo de 1953, no considera como necesarios tales gastos. Mentado criterio lo consideramos exagerado para ser aplicado a casos como el que nos ocupa, pues aparte de que parece sostener criterio opuesto la sentencia de 30 de mayo de 1950 de nuestro órgano jurisprudencial en su cuarto considerando, así como la de 23 de junio de 1953 de la Audiencia Territorial, entendemos con un sector de la doctrina (Manresa) que, según el artículo 356 del Código civil, el que percibe los frutos debe satisfacer los gastos de producción, y que el indicado precepto parece estar dictado precisamente para el poseedor de mala fe, pues lo contrario originaría un enriquecimiento torticero.

8. Considerando: Que al no haberse determinado en el pleito la cantidad que por mentado concepto le corresponde percibir al actor, don A. M. D., habrá de determinarse en período de ejecución de sentencia con arreglo a las siguientes bases: Primera. Determinación mediante dictamen pericial de la producción total de los olivares y el valor medio de los frutos en los años en que fueron recogidos desde el 15 de febrero de 1951 hasta el momento en que se efectuó la entrega.—Segunda. Determinación de idéntica forma de la producción de las sementeras y su valor medio en el año de la recogida, a contar del 15 de agosto de 1950, hasta la entrega de los predios.—Tercera. De la cantidad resultante se deducirá la parte que el perito señale, como gastos de conservación de la cosa, así como los de cultivo y producción de frutos, siendo a la cifra que resulte a la que condenamos a don P. C. L. para que abone al actor don A. M. D. en el concepto que nos ocupa.

9. Considerando: Que entrando en el examen de las dos restantes pretensiones de fondo contenidas en el escrito de demanda, esto es, la concerniente a la declamación de las dos mil quinientas pesetas que como complemento de renta debía haber pagado el demandado, así como la relativa a la obligación por éste contraída sobre las contribuciones e impuestos de las fincas, es indudable procede su desestimación, por la sencilla razón de tener dichas obligaciones su origen en el contrato de 4 de diciembre de 1947, y si en el mismo no se subrogó, como anteriormente indicamos, el actor mal puede ejercitar derecho alguno del mismo derivado. Tratando dichas pretensiones de forma especial se impone igualmente la desestimación de la primera, por la misma razón que el demandante no puede reclamar la parte de renta que representaba el disfrute del bar; indicada parte al adquirir las fincas en 23 de diciembre de 1948, se obligó a respetar la posesión del señor C. L. por todo el tiempo por el que a éste se la había cedido su vendedor sin reservarse en compensación derecho alguno, por lo que es lógico presumir que, dado el tiempo por el que el señor M. D. se veía privado de lo que adquiriría, al concertar el precio de la venta tendría en cuenta la obligación que en la escritura se imponía; aserto que ha tenido aseveración en la confesión prestada por el propio demandante en el pleito anterior, la que aparece por testimonio unida a los autos, así como en el presente al declarar que del precio inicial se rebajaron sesenta y dos mil quinientas pesetas por la no ocupación inmediata de las fincas, extremo también acreditado por la declaración del señor F. P. Podemos aplicar idéntico razonamiento para desestimar la segunda, aparte de que el artículo 1.158 del Código civil, que con respecto al particular invoca el demandante, resulta inaplicable al caso debatido por no concurrir los presupuestos que la viabilidad del mismo exige. La sentencia de 26 de noviembre de 1926 declara que para que se dé el supuesto de pago hecho por un tercero es preciso que quien lo realice obre con intención de moverse en interés de otro, con ánimo de obligarse, y no es aplicable al caso en que el actor no pagó en nombre de otro ni por cuenta de éste.

10. Considerando: Que no es de apreciar temeridad ni mala fe en ninguno de los contendientes que impongan un especial pronunciamiento sobre costas.

Vistos los artículos citados y demás de general aplicación.

FALLO:

Primero. Que estimando como estimo la excepción perentoria de falta de acción en su aspecto de falta de legitimación pasiva en cuanto al demandado don J. F. P., debo absolver y absuelvo al mismo de las pretensiones contra él dirigidas en la demanda.

Segundo. Que estimando en parte la demanda formulada por don A. M. D. contra don P. C. L., debo declarar y declaro: a) Que, cumplida por don A. M. D. la obligación que se impuso al adquirir las fincas, objeto de esta litis, de respetar en la posesión de ellas al demandado, don P. C. L., hasta el 15 de agosto de 1950 en cuanto a las tierras de sembradura y 15 de febrero de 1951 en los olivares, y, advertido de su propósito de recuperarlas con un año de antelación, viene siendo el señor C. L. desde las indicadas fechas poseedor de mala fe de las mismas; b) Resuelto cualquier título que pudiera haber tenido el don P. C. L. para legitimar la referida ocupación, sin perjuicio de los derechos que pudieran asistirle contra el señor F. P.; c) Que pertenecen al comprador señor M. D. todos los frutos producidos por aquellas desde mencionadas fechas, sin más deducciones que las que a continuación se dirán, por no afectar al actor los pactos que tenía establecidos o hayan podido establecer los señores C. L. y

F. P. en relación con el bar del primero, y que debo condenar y condeno a don P. C. L.: a') A estar y pasar por todas y cada una de las expresadas declaraciones. b') Haga entrega al actor de las haciendas cuya descripción aparece en el hecho tercero del escrito de demanda. c') Proceda de igual forma con respecto a todos los frutos producidos por dichas fincas desde 15 de agosto de 1950 con respecto a las tierras de sementera, y 15 de febrero de 1951 en relación con los producidos por los olivares hasta el día en que se entreguen las fincas. Y no siendo ello posible, habrá de indemnizar como daños y perjuicios la cantidad que se determine en período de ejecución de sentencia con arreglo a las siguientes bases:

a") Se determinará, mediante dictamen pericial, la producción total de los olivares y el valor medio de los frutos en los años en que fueron recogidos, desde el 15 de febrero de 1951 hasta el momento en que se efectúe la entrega. b") Se determinará de igual forma la producción de las sementeras y su valor medio en las épocas en que fueron recogidos los frutos, desde el 15 de agosto de 1950 hasta la entrega de los predios. c") De la cantidad resultante se deducirá la que el perito o peritos señalen, como gastos normales para la conservación de la cosa, así como los de cultivo y producción de frutos, siendo a la cifra que resulte a la que condenamos a don P. C. L., para que la abone al actor don A. M. D. por el expresado concepto.

Tercero. Que debo desestimar y desestimo el resto de las pretensiones de la demanda, absolviendo de las mismas a don P. C. L.

Todo ello sin hacer especial pronunciamiento sobre costas."

C O N S U L T A

Se nos pide que hagamos el juicio crítico de la sentencia transcrita, razonemos los posibles motivos de impugnación de la misma y, en definitiva, señalemos las probabilidades de su revocación en segunda instancia o de casación ante el Tribunal Supremo, para la hipótesis de que la Audiencia Territorial confirme el fallo de primera instancia.

Y se solicita de nosotros un estudio detallado y completo de las diversas cuestiones suscitadas.

D I C T A M E N

PLANTEAMIENTO

Seguiremos en nuestro dictamen el mismo hilo de las consideraciones de la sentencia para descubrir, a través de su juicio crítico, cuáles son, a nuestro modo de ver, los posibles motivos de impugnación en la vía de los recursos, interpuestos o por interponer, en su caso.

La conclusión obtenida por el juzgador en su primer considerando es incontrovertible: la falta de legitimación pasiva del demandado don J. F. P. salta a la vista. Por ello dejamos a un lado, desde ahora, el examen de un problema que en realidad no existe.

El primer capítulo de nuestro parecer lo dedicaremos, siguiendo los mismos pasos que el Juez en su segundo considerando, al problema capital de la naturaleza y régimen jurídico del contrato de 4 de diciembre de 1947, decisivo para dilucidar las diferentes cuestiones por el mismo planteadas, y muy especialmente

la originada al adquirirse las fincas rústicas que fueron su objeto por el señor M. D.

En el capítulo segundo estudiaremos el problema de la eficacia del contrato de 4-XII-1947 con relación al adquirente de las fincas, señor M. D. La cuestión se centrará en determinar si dicho señor tiene o no el carácter de tercero extraño a la relación, como hace el juzgador en su tercer considerando, al ocuparse, para rechazarla, de la tesis de una eventual subrogación del comprador en los derechos y obligaciones del repetido contrato.

Este capítulo comprenderá, a su vez, estos apartados: el primero, dedicado a la hipótesis de una cesión del contrato de 1947 por parte del señor F. P. en favor del señor M. D. (subrogación total, defendida por el demandado señor C. L. en primera instancia); en el segundo nos haremos cargo de la hipótesis de una simple cesión—entre idénticos sujetos—del crédito derivado del mismo contrato y dirigido a la restitución de las fincas rústicas (subrogación parcial, defendida por el demandante durante la primera instancia).

Establecida la ineficacia relativa o irrelevancia jurídica del contrato de 4 de diciembre de 1947 por lo que mira al señor M. D. al quedar rechazadas las dos hipótesis aludidas, nos ocuparemos brevemente en el apartado final de este capítulo de improcedencia de las peticiones de la demanda, cifradas una en la reclamación de 1.250 pesetas como complemento de renta, y otra en la reclamación de cantidad por razón de contribución territorial rústica.

Pero también hay que puntualizar los posibles efectos jurídicos de la escritura pública de venta de 23 de diciembre de 1948 respecto del señor C. L., como sujeto ajeno a tal convenio, donde se contiene una estipulación que, indudablemente, de algún modo le afecta. De ello nos ocuparemos en el tercer capítulo, que para mayor claridad en la exposición subdividiremos en cinco apartados: en el primero examinaremos la hipótesis de una asunción de deuda privativa o perfecta; en el segundo, la de una asunción de deuda acumulativa o de refuerzo (coasunción o adhesión a la deuda); en el tercero analizaremos los efectos de una eventual asunción de cumplimiento, pactada—como las anteriores—entre los señores F. P. y M. D.; en el cuarto ponderaremos las consecuencias de estimar al señor C. L. como mero *adjectus solutionis causa* (hipótesis de contrato impropio a favor de tercero), y, por último, en el quinto apartado razonaremos ampliamente cómo nuestro caso encuadra en el supuesto del propiamente dicho contrato a favor de tercero, de donde deriva inmediatamente para el señor C. L. un derecho autónomo a permanecer en las fincas objeto de litis, en los mismos términos y condiciones estipulados en el contrato de 1947.

El cuarto capítulo del dictamen lo consagraremos al estudio de la procedencia de la acción reivindicatoria ejercitada, si bien ciñéndonos al problema de la preferencia del título del actor frente al que ostenta el demandado señor C. L., valorando con tal fin el alcance de la notificación hecha por el señor M. D. al citado señor C. L. en 3 de agosto de 1949, así como la trascendencia del acto de conciliación habido en 18 de diciembre de 1951, a instancia del señor F. P.

La cuestión del abono de los frutos *percepti y percipiendi*, como mera secuela de lo anterior, quedará resuelta en el mismo capítulo de este dictamen.

Por último, en el capítulo quinto, resumiremos las conclusiones obtenidas a lo largo de nuestro estudio.

I

NATURALEZA Y REGIMEN JURIDICO DEL CONTRATO
DE 4-XII-1947

§ 1.º

1. El juzgador de primera instancia, recogiendo palabras de su anterior sentencia, referida en los antecedentes (apartado VII), califica acertadamente tal convenio en el segundo considerando de su fallo como "contrato atípico innominado, aunque semejante al de arrendamiento, perteneciente al grupo *do ut des*".

Y en la aludida sentencia anterior puede leerse que "se trata de un contrato complejo, sin que pueda hablarse de unión meramente externa de dos contratos en un solo documento, conservando cada uno su individualidad y régimen, dada la íntima conexión existente entre las dos secciones que el documento contiene: de finca rústica, una; de explotación de un negocio industrial, la otra; constituyendo una y otra las respectivas contraprestaciones de los negocios cedidos, conexión que se pone de manifiesto en la serie de obligaciones recíprocas que los contratantes estipularon". Y en otro lugar se dice: "estamos ante un contrato caracterizado porque el total de su contenido encierra dos tipos o figuras típicas distintas", añadiéndose que "es preciso mantener la integridad del contrato para evitar que se rompa su unidad por disgregación de los elementos del único vínculo jurídico creado". Y todavía se puntualiza que "las partes en el contrato lo que quisieron crear fué un contrato único, que ni es puro arrendamiento, ni contrato híbrido comprensivo de una locación rústica y otra de industria íntimamente ligada", sino "contrato atípico innominado", como ya quedó dicho en el pasaje transcrito al principio de este capítulo.

2. Ya en Derecho romano los arrendamientos sin precio cierto y en metálico, como aquellos en que se da un goce por otro, no eran propiamente arrendamientos *sed proprium genus esse contractus* (1). ULPIANO consideraba el caso de la concesión del uso o goce de una cosa a cambio de otro uso o goce equivalente, como un contrato innominado (2).

En la misma línea, las Partidas exigieron también que el precio fuese cierto y en metálico: "*Ca si otra cosa rescibiesse, que no fuessen dineros contados, non sería loguero, mas sería contracto innominato*" (Ley 1, tít. VIII, part. 5.ª).

3. POTHIER (3) considera asimismo el supuesto a que nos venimos refiriendo

(1) Cfr. JUSTINIANO, Inst., 3, 24, 2; y GAYO, Inst., 3, 144.

(2) Dig., 19, 5, 17, 3.

(3) *Tratado de la locación conducción*, trad. esp., Barcelona, 1941, págs. 209 y ss., esp., pág. 211.

do como contrato innominado y como una doble locación-conducción impropiamente tal.

Entre nosotros, PORCIOLES (4) afirma que "si el contrato unitario está integrado por dos distintas relaciones locativas, cada una de las cuales constituye el precio de la otra, el contrato deberá considerarse como arrendamiento complejo, pues no se trata de dos arrendamientos distintos, ni en realidad de dos contratos, sino de uno solo que puede calificarse de una verdadera *permuta de formas locativas*".

4. Por su parte, el Tribunal Supremo, rectificando la doctrina de su anterior sentencia de 12 octubre 1905, en la de 22 diciembre 1936 (antigua Sala Quinta), afirma que, dada la terminante prescripción contenida en el artículo 1.543 del Código civil, al exigir que el precio sea cierto, sólo podrá consistir (el precio) en cosa que no sea dinero, cuando a dicha cosa se le atribuya la función y la condición del dinero y haya medios de deslindar la posición de cada una de las partes como arrendador y como arrendatario, "lo que difícilmente puede lograrse si lo que se da en cambio del goce de una cosa son prestaciones de servicios o de obra" (o —podemos añadir— si lo que se cambia es un goce por otro, pues entonces no hay modo de determinar quiénes son arrendador y arrendatario porque ambas partes lo son al mismo tiempo con carácter recíproco).

Y en sentencia de 22 junio 1904, aunque califica de "arrendamiento mutuo" el contrato por el que una de las partes cede el uso de una casa a cambio de disfrutar una finca rústica, el Tribunal Supremo parece inclinarse, si bien con cierta imprecisión, por el concepto de permuta de formas locativas, al decir: "nada más cierto, verdadero y seguro que el producto, utilidad o beneficio que los contratantes se propusieron obtener en el respectivo aprovechamiento de sus fincas".

5. A nuestro modo de ver, y haciendo aplicación al caso de la consulta de lo que ya dejamos escrito desde el punto de vista doctrinal (5), no cabe ninguna duda de que el convenio de 4 diciembre 1947 hay que calificarlo de *contrato atípico mixto*, unitario como tal, de contenido complejo, compuesto de elementos diversos, todos ellos típicos (arrendamiento de negocio o de empresa y arrendamiento rústico), pero que, en su conjunto orgánico y entrelazado, adquieren una clara atipicidad.

No se trata, pues, de un "contrato aparentemente innominado", en la terminología de MESSINEO, o "pseudo-contrato atípico", en la nuestra, es decir, no se trata de una pluralidad de contratos típicos que se presentan bajo la falsa apariencia de un todo atípico resultante de partes típicas, mera suma de dos contratos formal o hasta materialmente conexos, en la que sólo existe acumulación o yuxtaposición y no fusión o mezcla, sino —como ya hemos dicho— de un contrato extralegal *unitario*, de contenido complejo. Dentro de la clasificación de los contratos mixtos *lato sensu* hecha por ENNECERUS (6) podría situarse en el grupo de los "contratos de doble tipo", o sea, aquellos cuyo contenido total encaja en dos tipos distintos de contrato.

(4) *Arrendamientos complejos*, en "Nueva Enciclopedia Jurídica Seix", t. II. Barcelona, 1950, pág. 926.

(5) Vid. JORDANO, *Los contratos atípicos*, en "Revista General de Legislación y Jurisprudencia", julio-agosto 1953, págs. 51 y ss.

(6) *Derecho de obligaciones*, vol. II, Barcelona, 1950, pág. 10.

Y no estamos ante una mera unión o pluralidad de contratos típicos autónomos —ora sea ésta puramente formal o externa (7), ora implique conexión o ligamen de contratos ("contratos coligados" en la terminología de GIORGIANNI) que se encuentran en relación de mutua dependencia ("contratos recíprocos", según MEREU), unidos entre sí por un simple nexo económico o incluso jurídico por constituir cada uno la base negocial del otro— porque en nuestro caso no hay pluralidad de causas ni consiguiente pluralidad de contratos típicos, dándose por el contrario, una causa mixta o compleja, formada por la fusión de dos formas contractuales, que es el criterio decisivo para determinar cuándo hay unidad de contrato atípico, según hemos defendido ampliamente en otro lugar (8).

La figura resultante no es, pues, la de dos arrendamientos cuyas utilidades se cambian (9); es antes la de *un* arrendamiento complejo, irregular o atípico, cuya causa única estriba justamente en el cambio o trueque de un goce por otro.

Esto no queda desvirtuado por la presencia en el contrato de una prestación subordinada y complementaria de 1.250 pesetas anuales, en cuyo valor se estimó superior el disfrute del cortijo sobre el disfrute del bar. En efecto, es evidente que dicha prestación tiene carácter accesorio y subordinado, atendiendo a su valor económico y, sobre todo, al elemento intencional (10).

De esta suerte, el contrato será permuta de formas locativas, arrendamiento complejo, irregular o atípico, cuando el goce permutado *constituye la finalidad principal del mismo* —como ocurre en nuestro caso—, y arrendamiento simple, regular o típico, cuando dicho goce se presta *pro soluto*, es decir, como modo de pago y, por tanto, sin constituir motivo determinante (causa) del contrato.

§ 2.º

1. Por lo que concierne a la disciplina jurídica del contrato de 4 de diciembre 1947, el juzgador afirma en el segundo considerando de su fallo que "habrá de regirse por las reglas generales de la contratación, las que nos permitirían dilucidar las diferentes cuestiones por el mismo planteadas, principalmente las originadas al adquirirse las fincas rústicas que fueron su objeto por don A. M. D."

2. Nuestra doctrina está de acuerdo en excluir de la legislación especial arrendaticia rústica o urbana a los llamados arrendamientos complejos.

Así, según PORCOLES (11), atendida su finalidad, características y estructura, la Ley de Arrendamientos Urbanos no puede ser aplicable al arrendamiento complejo (recuérdese que la permuta de formas locativas lo es indudablemente), en el que no hay *renta consistente en dinero o signo que le represente*, como prestación exclusiva o más fundamental y básica del arrendatario.

(7) Vid. la sentencia del T. S. de 27 enero 1955.

(8) Op. et loc. cit., págs. 72 y ss.; vid. también nuestro comentario a la sentencia del T. S. de 27 febrero 1951, *Contratos mixtos y unión de contratos*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, 1951, págs. 321 y ss.

(9) Cfr. FUBINI, *El contrato de arrendamiento de cosas*, trad. esp., Madrid, 1930, página 317.

(10) Arg. art. 1.446 del C. c., el cual, si bien se inspira en un criterio cuantitativo, para calificar de venta o permuta los contratos de venta con entrega de precio no totalmente en metálico, está supeditado por el propio Código a la voluntad de las partes, según sus artículos 1.255, 1.258 y 1.281.

(11) Op. et loc. cit., págs. 930 y ss.

Y el Tribunal Supremo ha dicho en repetidas ocasiones que "no pueden ser reguladas por la Ley de Arrendamientos Urbanos las relaciones arrendaticias que, por la variedad y naturaleza de sus pactos, rebasan los bordes del normal y estricto contrato de arrendamiento" (12).

Asimismo, de la letra y del espíritu de la legislación especial sobre arrendamientos rústicos se infiere que sus preceptos han sido dictados para los arrendamientos simples. El único supuesto de conversión de arrendamientos complejos en simples lo establece la Ley de 18 de diciembre de 1946, y sólo para determinados arrendamientos rústicos (13).

La conversión del arrendamiento complejo en arrendamiento simple, ya sea rústico o urbano, con la correspondiente prórroga obligatoria, sería totalmente injusta y contraria a su fin en aquellos arrendamientos complejos—como es el de nuestro caso— en que el canon en metálico sólo representa, de acuerdo con su naturaleza, una parte insignificante de las obligaciones asumidas por el que disfruta la finca. Su conversión y prórroga forzosa daría lugar a un enriquecimiento sin causa y alteraría la equivalencia de las prestaciones, esencial en toda la legislación especial de arrendamientos (14).

3. ¿Pero cuál será, en concreto, el régimen jurídico del contrato que nos ocupa?

Haciendo aplicación al supuesto de hecho real de la consulta de cuanto escribí en tesis general (15), las normas que a mi juicio disciplinan el contrato atípico en cuestión son éstas:

1.º Las normas generales de carácter imperativo contenidas en el título II del libro IV del Código civil.

2.º La autorregulación de intereses libremente escogida por las partes en su pacto (art. 1.255 del C. c.).

3.º En todo aquello no pactado por las partes: como quiera que nuestro contrato, aunque previsto genéricamente por la doctrina cual posible supuesto de hecho concreto y practicado algunas veces en la realidad, constituye en sí una *res nova* sin tipicidad social o con tipicidad social muy deficiente, debe seguirse, en primer lugar, el criterio de la analogía *legis* o directa—especificado en el sentido de la combinación orgánica, por tratarse de un contrato atípico mixto—, es decir, procurando reconstruir su disciplina acudiendo a las de aquellas figuras contractuales típicas más semejantes (arrendamientos comunes de fincas rústicas y urbanas); y, en segundo lugar, el criterio de la analogía *iuris*, extrayendo la nomación del grupo o familia de contratos típicos más afin al contrato que nos ocupa (contratos traslativos de uso o disfrute), siempre que dicha disciplina sea apropiada a su naturaleza y no le repugne. En último término, habrá que acudir a los principios generales de las obligaciones y contratos, y, en su defecto, a los principios generales del Derecho. Todo ello teniendo en cuenta el poder creador de la jurisprudencia, atendiendo a las circunstancias del caso y, muy especialmente, al fin económico del contrato y a los legítimos intereses de las partes.

(12) Vid., *ad exemplum*., la sentencia de 3 de julio de 1941.

(13) Cfr. PORCIOLES, op. et loc. cit., págs. 929 y 930.

(14) Vid. FUENMAYOR, *La equivalencia de las prestaciones en la legislación especial de arrendamientos*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, 1950, págs. 1.189 y ss.

(15) Vid. nuestro estudio cit., págs. 83 y ss.

De lo hasta ahora dicho se desprende que al contrato en cuestión, y por lo que más especialmente interesa a nuestro dictamen, son de aplicar:

a) El artículo 1.257, párrafo 1.º, del C. c., norma imperativa incluida en la disciplina general de los contratos. Así lo entiende el Juez en el tercer considerando de su sentencia, basándose en la naturaleza jurídica atribuida al convenio de 4 de diciembre de 1947.

b) Los artículos 1.255 y 1.258 del C. c., en relación con el 1.091 del mismo cuerpo legal, concretamente para lo que se refiere a la duración del contrato, a tenor de lo pactado en sus cláusulas segunda y séptima.

c) El artículo 1.571, en relación con el 1.549, ambos del C. c., y 2, número 5.º, y 32 de la Ley Hipotecaria, dada la similitud que guarda el contrato de autos con los arrendamientos comunes de fincas rústicas y urbanas. Analogía y semejanza, admitidas por el Juez *a quo* en los considerandos 2.º, 3.º y 6.º de su sentencia, que imponen la aplicación de una norma que—según veremos oportunamente—nos permitirá resolver la cuestión originada al adquirirse las fincas rústicas objeto del contrato por parte del demandante.

d) Los artículos 1.561, 1.563 y 1.568, en relación con los artículos 1.182, 1.183 y 1.101, todos ellos del C. c., por la razón antes apuntada. Preceptos que nos permitirán determinar la suerte de las relaciones *inter partes* derivadas del contrato de 1947 con ocasión de la pérdida del bar.

II

EFICACIA DEL CONTRATO DE 4-XII-1947 CON RELACION AL ADQUIRENTE DE LAS FINCAS

1. Presupuesta la aplicación de la norma del párrafo 1.º del artículo 1.257 del C. c., que—como se sabe—consagra el principio de la relatividad del contrato (*res inter alios acta aliis nec nocere nec prodesse potest*), es decir, de su sola eficacia *inter partes* e ineficacia o irrelevancia jurídica respecto de tercero, la presente cuestión se centra, según ya dijimos, en determinar si el adquirente de las fincas rústicas, señor M. D., tiene o no el carácter de tercero extraño a la relación: en el primer caso, el contrato de 4-XII-1947 será relativamente ineficaz o irrelevante jurídicamente por lo que mira a dicho señor; en el segundo, por el contrario, tendrá eficacia respecto del mismo al considerársele subrogado, como consecuencia de su adquisición, en los derechos y obligaciones dimanantes del repetido contrato.

Antes de seguir adelante conviene dejar sentado que en nuestro supuesto no cabe la subrogación *ope legis* ("cesión legal del contrato", en la terminología de MESSINEO), que la legislación especial de arrendamientos establece para la hipótesis de enajenación de la finca arrendada, considerando al adquirente de la misma como subrogado en los derechos y obligaciones derivados del arrendamiento (16), toda vez que los arrendamientos complejos, mixtos o irregulares están sustraídos—según vimos—al régimen especial de arrendamientos, regulándose por la legislación común (17). Y en ésta sólo cuando se trata de un arren-

(16) Cfr. arts. 70 de la L. A. U., 27 de la L. A. R. de 15 de marzo de 1935 y 9.º de la L. A. R. de 23 de julio de 1942.

(17) Vid. sentencia del T. S. de 16 octubre 1954 y *supra*, cap. I, § 2.º, n. 3.

damiento inscrito en el Registro de la Propiedad se puede operar un subrogación *ex lege*, conforme a los artículos 1.549, 1.571, párrafo 2.º, ap. 2, del C. c. y 2.º, número 5, y 32 de la L. H., ya que —como muy bien advierte el Prof. Cossío— el efecto de la inscripción no es otro que el de una subrogación del adquirente de la finca arrendada en los derechos y obligaciones del arrendador originario, es decir, una mera sucesión en una relación de carácter obligatorio y no real (18).

Eliminada toda posibilidad de una cesión legal del contrato de 1947, que situaría al señor M. D. en la posición de parte contractual, nos corresponde ahora examinar si pudo operarse una cesión convencional del contrato por parte del señor F. P. en favor del señor M. D., con idéntico resultado.

A este propósito, es oportuno recordar aquí que en la llamada cesión del contrato no hay una verdadera circulación del mismo —que, como acuerdo, en sí, es una realidad (negocio jurídico) que se sitúa en cierto momento histórico y no puede circular—, sino de los efectos contractuales, susceptibles de pasar de un patrimonio a otro, es decir, de los créditos y deudas nacidos del contrato. La cesión de éste no es, pues, más que una cesión de los créditos y débitos contractuales, íntimamente unidos por el sinalagma funcional o juego de la llamada causa de la obligación durante la vida del contrato (cfr. art. 1.274 del C. c.), de tal modo que su cumplimiento coincide *quoad effectum* con el cumplimiento de las obligaciones del correspondiente contrato base. En una palabra, la cesión del contrato equivale a la transmisión del *status* o posición jurídica de parte contractual, a la cesión conjunta de los derechos y obligaciones dimanantes de un contrato, inescindiblemente coligados entre sí por el sinalagma causal puesto en marcha. Dicha cesión se realiza por el solo acuerdo (negocio de cesión) del cedente y del cesionario, aunque requiere el asentimiento —anterior, coetáneo o posterior— del cedido, con el fin de que se subsane el defecto de legitimación del cedente, el cual puede disponer libremente de los créditos, pero no de las deudas (19). Finalmente, la cesión del contrato no es un negocio con causa variable y correspondiente a la del contrato base (suministro, transporte, arrendamiento, etc.), sino que —al igual que el contrato de cesión (arts. 1.526 y siguientes del C. c.)— es un negocio no abstracto con causa fungible de venta, donación o “*negotium mixtum cum donatione*”, según que la transferencia de los créditos y débitos sea por título oneroso, por título lucrativo o por ambos a la vez (20).

Pues bien, sentado lo anterior, hemos de concluir con el juzgador de primera instancia que en nuestro caso no puede darse la subrogación *ex voluntate* total defendida por el demandado señor C. L., porque no sólo falta acuerdo en tal sentido entre los señores F. P. y M. D. como cedente y cesionario, sino que también —y esto interesa subrayarlo— falta el asentimiento del cedido, señor C. L.

En efecto, de la escritura de venta de 23 de diciembre de 1948 resulta únicamente que el señor M. D. se obligó frente al señor F. P. “a respetar en las fincas a don P. C. L. por el tiempo que este último señor y don J. F. P. tienen establecido en convenio que consta en documento privado otorgado en C. el 4 de

(18) Cfr. *Tratado de Arrendamientos Urbanos*, Madrid, 1949, pág. 425.

(19) Cfr. nuestro estudio *Asunción de deuda*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, 1950, págs. 1372 y ss., esp. 1381 y ss.

(20) Sobre esta materia, vid., en nuestra doctrina, VALLS TABERNER, *La cesión de contratos en el Derecho español*, Barcelona, 1955.

diciembre de 1947", sin que conste —como afirma el Juez— que el actor señor M. D. se subrogara voluntariamente en dicho contrato.

Cierto que, según se desprende de los antecedentes (21), el señor M. D. llevó a cabo numerosos actos denotadores de su voluntad de asumir la posición o el *status* de parte contractual en el convenio de 4-XII-1947, pero siempre con la oposición del señor C. L., quien después de la escritura de 23 diciembre 1948 siguió considerando al señor F. P. como parte en el contrato de 1947 (22). E igualmente, el señor F. P., tras de vender sus fincas al señor M. D., continuó tratando al señor C. L. como parte contratante (23).

Pero no queremos acabar este apartado del presente capítulo sin advertir que, aun dando por probada la subrogación voluntaria total del señor M. D. en la posición jurídica que el señor F. P. tenía en el contrato de 1947, de poco o nada aprovecharía aquélla al señor C. L., puesto que así sucumbiría frente a la acción reivindicatoria por el primero esgrimida, al extinguirse entonces el título amparador de su posesión en virtud de la notificación notarial de 3 de agosto de 1949 (24) y de lo estatuido en la cláusula séptima del contrato de 1947 (25), no viéndose tal acción obstaculizada por la circunstancia de que aún no se haya devuelto ni, por su pérdida, se pueda devolver al señor C. L. el bar que en compensación del disfrute de las fincas cedió al señor F. P.

Finalizado el contrato por el requerimiento impeditivo de su prórroga convencional, no cabría en modo alguno supeditar la devolución de las fincas a la del bar. Ello equivaldría a desconocer el juego combinado de los artículos 348, 1.561, 1.563, 1.568, 1.182, 1.183 y 1.101 del C. c. Dicho con otras palabras: una vez extinguida la relación contractual, a) no cabría oponer la *exceptio non adimpleti contractus*, admitida por la jurisprudencia con base en el artículo 1.124 del C. c., siempre que se trate de un contrato con obligaciones recíprocas, todavía no consumado; b) el señor C. L. estaría obligado a devolver las fincas y el señor M. D., como subrogado —por hipótesis— en el lugar del señor F. P., a devolver el bar (art. 1.561); c) habiéndose producido la pérdida de éste por culpa del señor F. P. (art. 1.183), el señor C. L. podría reclamar al cesionario del contrato, señor M. D. —como subingresado en la misma posición jurídica del señor F. P.— la correspondiente indemnización de daños y perjuicios (artículos 1.182 a *sensu contrario*, 1.563, 1.568 y 1.101).

2. La hipótesis de una subrogación parcial o simple cesión entre los señores F. P. y M. D. del crédito derivado del contrato de 1947 y dirigido a la restitución de las fincas rústicas con la limitación resultante de la estipulación segunda de la escritura de 1948, defendida por el demandante en primera instancia, aunque posible en sí porque no requiere el consentimiento del deudor, y sí sólo que le sea notificada a los efectos del artículo 1.527 del C. c. (26), no pudo operarse en nuestro caso, ya que falta acuerdo en tal sentido entre cedente y cesionario,

(21) Vid. ap. IV, V, VII y VIII, peticiones de la demanda bajo las letras b, A y B.

(22) Cfr. antecedentes, ap. III.

(23) Cfr. antecedentes, ap. VI.

(24) Vid. *supra*, antecedentes, ap. V.

(25) Cfr., *supra*, antecedentes, ap. I.

(26) Vid. art. 1.112 del C. c. y sentencias del T. S. de 27 febrero 1891 y 11 abril 1944

pues de lo único que hay constancia —a tenor de la estipulación segunda de la escritura de 1948— es de que el señor M. D. se obligó frente al señor F. P. a mantener o respetar al señor C. L. en el goce pacífico de las fincas rústicas durante el tiempo fijado en el contrato de 1947.

Por tanto, el señor M. D. no tiene ni puede ejercitar derecho alguno derivado del último contrato; su derecho a obtener la recuperación de las fincas sólo puede fundamentarse, como justamente señala el juzgador de primera instancia, en la propiedad de aquéllas (cfr. art. 348, párrafo 2.º, del C. c.).

3. Rechazadas las dos hipótesis aludidas, es manifiesto que el adquirente de las fincas señor M. D. tiene el carácter de tercero totalmente ajeno a la relación jurídica creada en 4 diciembre 1947. De ahí que ésta sea relativamente ineficaz o irrelevante jurídicamente por lo que mira a dicho señor (27). Y, al no poder ejercitar el demandante ninguna acción derivada de tal contrato, por no ser parte en él ni en el mismo haberse subrogado, tiene razón el juzgador cuando desestima las restantes pretensiones de la demanda no dirigidas a la reivindicación de las fincas, sin que baste el artículo 1.158 del C. c. para justificar la procedencia de la que se cifra en la reclamación de cantidad por razón del pago de contribuciones, pues la *actio in rem verso* no puede ser esgrimida por quien, como propietario en virtud de compraventa, es deudor *directo* frente al Fisco, contra quien tan sólo asumió el cumplimiento de tal deuda de cara al causante "inter vivos" del primero.

III

EFICACIA DE LA ESCRITURA DE VENTA DE 23-XII-1948 CON RELACION AL OCUPANTE DE LAS FINCAS

Según anunciamos oportunamente, una vez fijada la irrelevancia jurídica del contrato de 4-XII-1947 por lo que se refiere al señor M. D., tenemos también que puntualizar los posibles efectos jurídicos de la escritura de venta de 23-XII-1948 respecto del señor C. L., como sujeto ajeno a tal convenio, donde se contiene una estipulación que, indudablemente, de algún modo le afecta.

Y aquí reside —a nuestro modo de ver— el principal *lapsus* de la sentencia que venimos analizando. Preocupado el juzgador de primera instancia por el problema de la eficacia del contrato de 1947 con relación al adquirente de las fincas, se olvidó totalmente del no menos interesante que se cifra en determinar el alcance y significado de la estipulación segunda de la escritura de 1948. La cuestión no se resuelve pasando por encima de ella. Hay que afrontarla en todas sus posibles dimensiones. Sólo así estaremos en condiciones de enjuiciar la procedencia de la acción reivindicatoria entablada.

¿Qué es, pues, lo que pactaron los señores F. P. y M. D. en la cláusula *interpretanda*?

1. ¿Se tratará de una asunción de deuda privativa o perfecta?

Como es sabido, la asunción de deuda propiamente dicha, que implica una verdadera sucesión en el débito a título particular, puede concluirse mediante contrato del asumente con el acreedor (*expromissio*) o con el deudor (*delegatio*).

(27) Cfr. considerando 3.º de la sentencia.

Esta —como muy correctamente dice el T. S. en su sentencia de 10 febrero 1950— es “el contrato por el cual un tercero, con asentimiento del acreedor, toma a su cargo una obligación preexistente, constituyéndose en deudor y liberando al deudor primitivo”.

Cabría pensar que en nuestro caso, en virtud de lo pactado en la estipulación segunda de la escritura de 1948, se operó por vía de *delegatio* una transmisión pasiva de la obligación del señor F. P. consistente en mantener al señor C. L. en el goce pacífico de las fincas rústicas por todo el tiempo del contrato de 1947 (cfr. art. 1.554, núm. 3.º, del C. c.), asumiendo tal obligación el señor M. D. y quedando liberado de la misma el señor F. P.

De semejante negocio de toma de deuda brotaría para el acreedor (señor C. L.) el derecho a exigir del nuevo deudor (señor M. D.) la obligación asumida.

Pero la sentencia poco ha citada —como ya hicieran las de 16 junio 1908 y 22 febrero 1946, que estiman aplicable a la novación meramente modificativa *mutatio debitorum* lo dispuesto en el artículo 1.205 del C. c.— exige el asentimiento del acreedor (en nuestro caso, del señor C. L.) para que respecto del mismo la transferencia de la deuda sea eficaz, es decir, para que libere al deudor primitivo (señor F. P.) y vincule al nuevo (señor M. D.) en la obligación preexistente.

Así pues, cuando la asunción de deuda se concluye mediante contrato entre el que asume la deuda y el deudor primitivo (*delegatio*), su plena eficacia pende provisionalmente de la ratificación del acreedor, que puede darla en cualquier momento e incluso de modo tácito, tratando como deudor efectivo al asumente (cfr. art. 118 L. H. y sentencias citadas).

Es que al concluirse un negocio de transmisión de deuda entre el deudor cedente y el cesionario, el primero se sustituye al acreedor, atribuyéndose el derecho de éste de liberar al antiguo deudor y de poner en su lugar a uno nuevo, derecho del que dispone en nombre propio sin estar para ello autorizado. Es decir, faltando el asentimiento del acreedor (como falta en nuestro caso), estamos ante un negocio practicado sin legitimación, al que corresponde aplicar el régimen de los actos desprovistos de este presupuesto o requisito.

Por tanto, el contrato de toma interna de deuda, como negocio obligatorio *inter partes* que además tiende a la vinculación de un tercero (acreedor), no puede surtir sus efectos propios (liberatorio y constitutivo de deudor) en tanto no sea ratificado por el acreedor, porque su eficacia potencial no se agota en la esfera de las partes, sino que se proyecta sobre la de otro sujeto, de suerte que significa una efectiva intrusión en la esfera jurídica ajena. Faltando la *ratificatio* del acreedor, la asunción de deuda privativa o perfecta podrá valer como asunción de cumplimiento (28).

2. Descartada la hipótesis de una asunción de deuda privativa o perfecta, cumpálenos examinar ahora la de una eventual asunción de deuda acumulativa o de refuerzo (coasunción o adhesión a la deuda) pactada entre los señores F. P. y M. D. a propósito de la obligación del primero consistente en mantener al señor C. L. en el goce pacífico de las fincas rústicas por todo el tiempo del contrato de 1947.

En virtud de la llamada asunción acumulativa o de refuerzo, el que asume

(28) Sobre todo esto, vid. nuestro estudio *Asunción de deuda*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, t. III, 1950, págs. 1372 y ss.

la deuda ingresa en la obligación para colocarse junto al deudor originario en concepto de deudor solidario (29).

También la adhesión a la deuda puede hacerse (como la asunción privativa o perfecta) por contrato con el acreedor o con el deudor. En el último caso se requiere igualmente el asentimiento del acreedor, porque ni el primitivo deudor tiene por sí facultad para extender a otro la deuda con carácter solidario, ni el nuevo deudor puede adherirse a la deuda en tal concepto sin el consentimiento del acreedor, que es el único legitimado para dar ingreso y colocar al asumente junto al deudor originario con el fin de que ambos respondan solidariamente (30). El asentimiento del acreedor es absolutamente necesario, ya que, de lo contrario, podría verse perjudicado por la circunstancia de que surja contra él una nueva posibilidad de compensación o de confusión (31) o de oponibilidad de excepciones personales del deudor solidario (32). De ahí que no quepa construir la adhesión a la deuda hecha a espaldas al acreedor como contrato a favor de tercero, tal como éste ha sido perfilado por nuestro Código civil en el párrafo 2.º del artículo 1.257 y por la jurisprudencia del Tribunal Supremo (33). Faltando el asentimiento del acreedor, la asunción acumulativa o de refuerzo podrá valer como asunción de cumplimiento (34).

Por consiguiente, no habiendo mediado en nuestro caso asentimiento del acreedor, mal puede decirse que nos encontremos frente a una asunción de deuda acumulativa o de refuerzo, de la que —al igual que en la hipótesis anterior— derivaría a favor del acreedor el derecho a exigir del nuevo deudor solidario la obligación asumida con tal carácter.

3. La promesa hecha por el señor M. D. al señor F. P. de satisfacer al acreedor del mismo (señor C. L.) podría interpretarse meramente como asunción de cumplimiento, no como adhesión a la deuda en favor del acreedor.

La llamada asunción de cumplimiento es el contrato por el cual alguien se obliga únicamente hacia el deudor a cumplir la obligación de éste. El deudor sigue obligado y adquiere sólo un crédito contra el promitente, dirigido a conseguir que éste le libere de la obligación (35).

Como la asunción de cumplimiento no afecta a la posición jurídica del acreedor, no requiere su asentimiento para ser eficaz: se asume el pago, no la deuda; cosa que es posible aun sin el consentimiento del acreedor (cfr. art. 1.158 del C. c.).

De este negocio, a diferencia de lo que ocurre en la asunción de deuda privativa y en la asunción acumulativa o de refuerzo, no brota derecho alguno a favor del acreedor: el derecho de crédito sigue sin alteración, aunque de hecho existan más probabilidades de recibir la prestación. Por tanto, si éste fuera el alcance y significado de la estipulación que venimos interpretando, el señor C. L. carecería *prima facie* de título oponible frente a la reivindicación intentada por el señor M. D.

(29) Vid. ENNECCERUS, *Derecho de obligaciones*, vol. I, Barcelona, 1947, pág. 407; ROCA SASTRE, *Estudios de Derecho privado*, t. I, Madrid, 1948, pág. 189.

(30) Cfr. arts 1.137 y 1.138 del C. c., que exigen pacto expreso de todos los interesados para que exista solidaridad.

(31) Cfr. art. 1.143 del C. c.

(32) Cfr. art. 1.148 del C. c.

(33) Cfr., *infra*, n. 5.º de este capítulo.

(34) Vid., seguidamente, el n. 3.º.

(35) Vid. ENNECCERUS y ROCA SASTRE, *ops. et locs. cit.*

Ahora bien, hay fuertes razones, reservadas para sede más apropiada, que nos harán encuadrar la cláusula en cuestión dentro del esquema del propiamente dicho contrato a favor de tercero. Mas antes hemos de ponderar todavía las consecuencias de estimar al señor C. L. como mero *adjetus solutionis causa* (hipótesis de contrato impropio a favor de tercero).

4. La diferencia entre la estipulación que sólo *autoriza* la prestación al tercero (*adjetus solutionis causa*) y el verdadero contrato a favor de tercero ha sido netamente señalada por la sentencia de nuestro Tribunal Supremo de 9 diciembre 1940: en el contrato o estipulación a favor de tercero, éste tiene acción para exigir la prestación, haciéndola suya, mientras que en el otro supuesto, el tercero sólo está autorizado para recibir el pago (cfr. art. 1.162 del C. c.), "en el concepto, de mero destinatario de la prestación", sin convertirse en titular de la misma.

Las consecuencias de esta calificación serían las mismas que las de la hipótesis examinada en el número anterior: carencia de derecho a favor del tercero señor C. L. y consiguiente falta de título oponible *prima facie* frente a la reivindicación del propietario de las fincas, señor M. D.

5. Como es sabido, el contrato a favor de tercero propiamente tal es aquel contrato celebrado en nombre propio por dos partes, con fuerza vinculante entre sí, eficaz para hacer surgir un verdadero y propio derecho a favor de una persona que ha sido completamente extraña a su conclusión (РАССИОНІ).

Nuestro Código civil reconoce la admisibilidad de la figura en su artículo 1.257, párrafo 2.º

Lo que se discute en la doctrina es en qué momento y con cuál carácter nace el crédito a favor del tercero, así como el papel que juega la aceptación por parte de éste.

Descartada la llamada teoría de la aceptación, que en el fondo equivale a desintegrar la figura que nos ocupa en dos contratos distintos, uno entre promitente y promisorio, y otro entre ambos y el tercero aceptante, sólo quedan como válidas la de la adquisición directa y la de la delación revocable.

Según la primera, acogida por el B. G. B. y defendible de cara a nuestro Código civil, el tercero adquiere inmediatamente el crédito por la misma virtud del contrato concluido a su favor, si bien tiene la posibilidad de rechazar la adquisición ya realizada. La aceptación del tercero no tiene gran trascendencia: equivale a una renuncia al derecho de repudiar.

De acuerdo con la teoría de la delación revocable, patrocinada entre nosotros por ROCA SASTRE (36), el contrato entre promitente y promisorio crea un derecho a favor del tercero, consistente en la vocación hecha al mismo (*ius delationis* del crédito), derecho que con su aceptación será definitiva e irrevocablemente adquirido *ex tunc*. La aceptación sólo impide la revocación del promisorio, o de éste y el promitente, de común acuerdo (37).

Este último es el sistema del artículo 1.257, párrafo 2.º, del C. c., como ha sancionado la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo.

(36) Op. cit., págs. 222 y ss.

(37) El promitente no puede revocar por sí solo, pues se trata del obligado (cfr. art. 1.256 del C. c.).

En efecto, según la sentencia de 9 diciembre 1940, en el verdadero contrato a favor de tercero "éste es el titular del derecho hacia él derivado, y lo es en potencia desde el mismo momento de la celebración del contrato hasta que, cumplida la condición suspensiva de la aceptación, prevenida en el artículo 1.257, párrafo 2.º, del C. c., adquiere de una manera definitiva e irrevocable (salvo reserva expresa en caso de estipulación condicional) el concepto de acreedor único, asistido de la correspondiente acción para apremiar al deudor". Y en otro lugar la misma sentencia dice que el contrato a favor de tercero afecta a éste, "no en el concepto de mero destinatario de la prestación, sino en el de verdadero acreedor o titular del derecho de crédito, que nace en su propio nombre íntegramente".

Pues bien, ya anticipamos que existen fuertes razones para encuadrar la cláusula en cuestión dentro del esquema del verdadero y propio contrato a favor de tercero. Helas aquí:

Nuestra doctrina (38) es concorde en señalar el supuesto de venta de finca con el pacto de tener que respetar el derecho del arrendatario como uno de los casos concretos de estipulación a favor de tercero admitidos expresamente por nuestra legislación, en el artículo 1.571 del C. c.

El pacto en contrario a que alude el citado artículo 1.571 para impedir que entre en juego el principio *emptio tollit locatum* ("venta quita renta"), propio de los arrendamientos comunes, puede concluirse o entre vendedor y comprador o entre comprador y arrendatario, como enseña una constitución del emperador ALEJANDRO SEVERO del año 234, recogida en el *Corpus iuris civilis*:

1) "Emptori quidem fundi necesse non est stare colonum, cui prior dominus locavit, nisi ea lege emit.

2) Verum si probetur aliquo pacto consensisse ut in eadem conductione maneat, quamvis sine scripto, bonae fidei iudicio ei, quod placuit parere cogitur) (Código de JUSTINIANO, 4, 65, 9).

1) "No tiene ciertamente necesidad el comprador de un fundo de respetar al colono al que arrendó el anterior propietario, a no ser que comprara con esa ley" (en el sentido de *lex privata* —*lex venditionis*— o pacto concertado entre vendedor y comprador).

2) "Pero si se prueba que (el comprador) consintió de algún modo en que (el colono) permanezca en el mismo arriendo, aunque sea sin intervenir documento, se obliga por el juicio de buena fe acatar lo que aceptó" (mediante *conventio* o pacto expreso o tácito concluido entre comprador y arrendatario).

En el primer caso es cuando, de cara a nuestro Derecho —como ya se insinuó en el Derecho romano justinianeo—, estamos frente a un contrato a favor de tercero, según la doctrina dominante.

Desde el punto de vista del perfil triangular que adopta todo contrato a favor de tercero, el vínculo contractual entre promitente (señor M. D.) y promisorio (señor F. P.) representa la llamada relación de cobertura (*Deckungsverhältnis*),

(38) ROCA SASTRE, op. cit., pág. 218; y, tras de él, CASTÁN, *Derecho civil español, común y foral*, t. III, 8.ª ed., Madrid, 1954, pág. 432, y PUIG BRUTAU, *Fundamentos de Derecho civil*, t. II, vol. I, Barcelona, 1954, pág. 278.

de la que se deriva un derecho para el tercero (señor C. L.), mientras que la relación preexistente entre el promisorio o estipulante (señor F. P.) y el tercero (señor C. L.) representa la llamada relación de valuta (*Valutaverhältnis*), que no puede ser otra que la derivada del contrato de 1947. Por lo que se refiere a la relación de cobertura, es claro que la estipulación a favor del señor C. L. tiene como causa o contrapartida la reducción del precio de las fincas, a cargo del promisorio señor F. P. y en favor del promitente señor M. D., pues el juzgador de primera instancia (cfr. el 9.º considerando de la sentencia) da como probado el hecho de que, al comprarse las fincas litigiosas, se convino una compensación, consistente en rebajar 62.500 pesetas del precio inicial, por razón de la obligación que en la escritura de 23 diciembre 1948 se impuso el señor M. D.

Por lo demás, las normas interpretativas de los artículos 1.284 y 1.286 del C. c. obligan a entender la estipulación segunda de la escritura de 1948 como contrato a favor de tercero, habida cuenta de su verdadero objeto o finalidad y de que sus otras posibles interpretaciones (39) la tornarían prácticamente vacía de contenido, inútil o ilusoria, pese a mediar por causa suya una importante compensación, lo que repugna al principio de la buena fe contractual (artículo 1.258 del C. c.).

A mayor abundamiento, aplicando a nuestro caso la regla interpretativa del artículo 1.289 del C. c., según la cual "si el contrato fuere oneroso, la duda se resolverá en favor de la mayor reciprocidad de intereses", obtendríamos esta mayor reciprocidad por el camino de atribuir a la cláusula en cuestión, no los débiles efectos de una asunción de cumplimiento o de una *adjectio solutionis causa* (toda vez que —como vimos— hay que excluir los derivados de una asunción de deuda perfecta y acumulativa o de refuerzo, ante la falta de asentimiento del acreedor), sino el efecto más fuerte de un contrato a favor de tercero, sobre todo teniendo en cuenta la prestación recibida por el promitente, que obtuvo una considerable rebaja en el precio de la venta a cambio de su promesa de mantener en el goce de las fincas adquiridas al titular de un derecho contractual con referencia a las mismas.

Finalmente, de este elemento básico de juicio es lícito inducir, por vía de presunción no legal (art. 1.253 del C. c.), que lo que se pactó en la cláusula segunda de la escritura de 1948 fué un contrato a favor de tercero, ya que entre el hecho demostrado (reducción del precio de la venta) y el deducido (estipulación a favor del tercero señor C. L.) hay un enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano: al sacrificio económico del vendedor tiene lógicamente que corresponder una estipulación que obligue al comprador a *stare colonum*, poniéndole así a salvo de una ulterior *actio ex conducto* del cultivador por razón de incumplimiento del contrato.

En un texto de GAYO (Dig., 19, 2, 25, 1) se lee:

"Qui fundum fruendum vel habitacionem alicui locavit si aliqua ex causa fundum vel aedes vendat, curare debet, ut apud emptorem quoque eadem pactione et colono frui, et inquilino ha-

"El que dió en arrendamiento a alguno un fundo para disfrutarlo, o la habitación, si por alguna causa vendiere el fundo o la casa debe cuidar de que también con el comprador le sea

(39) Cfr., *supra*, n. 1-4 de este capítulo.

bitare liceat; eo qui prohibitus is aget cum eo ex conducto.”

lícito al colono disfrutar y al inquilino habitar por el mismo pacto; de otra suerte, aquel a quien se le hubiere prohibido, ejercerá contra él la acción de conducción.”

Es, pues, natural que el vendedor tratara de imponer al comprador el *pactum de sinere colonum* a cambio de una rebaja en el precio, la cual sólo tiene explicación si se compró con el *onus* representado por aquel pacto o *lex venditionis*.

A la luz de estas consideraciones, aparece ahora claro cuál es el alcance y significado de la estipulación 2.ª de la escritura de 23-XII-1948: un *pactum de sinere colonum* contraído entre vendedor y comprador de las fincas a favor del cultivador señor C. L., pacto del que nace inmediatamente para éste un derecho autónomo a permanecer en la explotación agrícola objeto de litis, en los mismos términos y condiciones estipulados en el contrato de 1947, según resulta de lo dispuesto en el artículo 1.571 en relación con el párrafo 2.º del artículo 1.257, ambos del C. c., tal como el último precepto es entendido por la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Conclusión que—según hemos comprobado—apoyan las normas interpretativas de los artículos 1.284, 1.286, 1.289, el criterio objetivo-subjetivo de la buena fe contractual como principio rector de toda interpretación (arg. *ex* art. 1.258 C. c.), el artículo 1.253 y los precedentes históricos.

En virtud de tal estipulación a favor de tercero nominada o típica, el comprador señor M. D. renunció al derecho que le concede la primera parte del artículo 1.571 del C. c., renuncia que es perfectamente válida a tenor del artículo 4.º del mismo cuerpo legal.

IV

PROCEDENCIA DE LA ACCION REIVINDICATORIA EJERCITADA POR EL COMPRADOR DE LAS FINCAS

1. Los requisitos que nuestra jurisprudencia exige para que pueda prosperar la acción reivindicatoria son éstos: a) el derecho de propiedad o dominio del autor; b) la falta de derecho a poseer del demandado; c) el hecho de estar el mismo en la posesión de la cosa reivindicada; y d) la identidad de ésta.

En nuestro caso, sin duda alguna, se dan los requisitos o elementos enumerados *sub a), c) y d)*. El problema de la procedencia de la acción reivindicatoria ejercitada por el comprador de las fincas se reduce, pues, a determinar si el demandado tiene o no un mejor derecho a poseer frente al actor.

2. La circunstancia de ser verdaderamente el actor el titular del derecho de propiedad no supone que la demanda entablada deba prosperar forzosamente.

No siempre ostenta el propietario el mejor derecho a poseer. Como resulta del artículo 432 del C. c., es compatible con el dominio la existencia de un mejor derecho a poseer (real u obligatorio) de carácter limitado, sea por el tiempo de duración o por su contenido. El “tenedor de la cosa o derecho para conservarlos o disfrutarlos perteneciendo el dominio a otra persona” de que habla

dicho artículo, posee la cosa con preferencia al derecho a la posesión del mismo propietario en la medida en que ambos derechos sean incompatibles.

Como es obvio, no cabe que el propietario ejercite la acción reivindicatoria en el caso de que alguien posea la cosa de propiedad ajena en virtud de una relación obligacional subsistente.

Y el propietario puede hallarse privado del derecho a poseer por la eficacia de una relación obligacional, pactada entre él y otro sujeto de derecho, que autorice al poseedor para tener en su poder la cosa que pertenece al primero. Es lo que sucede en nuestro caso: por virtud de la estipulación a favor de tercero contenida en la cláusula 2.ª de la escritura de venta de 23-XII-1948, derivó inmediatamente para el poseedor de las fincas, señor C. L., un derecho autónomo a permanecer en las mismas durante el tiempo establecido en el contrato de 1947 (40).

3. A tenor de la citada estipulación 2.ª de la escritura de 1948, este mejor derecho a poseer del señor C. L. quedó subordinado, por vía de remisión, a los *mismos* límites temporales fijados en el convenio de 4-XII-1947, por lo que habrá que tener en cuenta no sólo el plazo establecido en la condición 2.ª de aquél, sino también—como es evidente—su posible prórroga contractual, conforme a lo prevenido en la condición 7.ª y en los artículos 1.091, 1.255 y 1.258 del C. c., prórroga que no tiene nada que ver con la tácita reconducción (artículo 1.566 del C. c.), la cual no supone—como la primera—continuación del mismo contrato, sino su *renovatio* o novación por otro distinto (arg. arts. 1.207 y 1.567 del C. c.).

Sin embargo, el demandante interpreta que la estipulación 2.ª de la escritura de 1948 se remite únicamente a la condición 2.ª del contrato de 1947. Pero, no muy seguro de esta forzada interpretación, que el juzgador de primera instancia no llegaría a acoger en el fallo, pretendió acantelarse contra el juego de la no tiene la cualidad de parte, está privada de todo valor para impedir la prórroga. Y el 3 de agosto de 1949, es decir, con más de un año de antelación al vencimiento del plazo fijado en la condición 2.ª del contrato de 1947, el adquirente de las fincas rústicas señor M. D. notificó notarialmente al cultivador señor C. L. su propósito de recuperarlas y de no prorrogar la ocupación de las mismas.

Ahora bien; si el contrato de 1947 es jurídicamente ineficaz o irrelevante por lo que mira al señor M. D. (41), tal notificación, hecha por un tercero que no tiene la cualidad de parte, está privada de todo valor para impedir la prórroga convencional establecida en la condición 7.ª del aludido contrato, puesto que el preaviso impeditivo de la misma incumbe—según se desprende de la cláusula últimamente citada y del artículo 1.257, párrafo 1.º, del C. c.— a las “partes contratantes”, no a quien es tercer adquirente de las fincas, totalmente ajeno o extraño al contrato.

Así lo reconoce la representación del mismo demandante en el hecho 2.º de su escrito de conclusiones, al decir que “no asumió mi mandante (señor M. D.) esta obligación de aviso y sí únicamente se comprometió con el señor F. P. en

(40) Vid., *supra*, cap. III, n. 5.º.

(41) Vid., *supra*, cap. 2.º.

cuanto a su duración (del contrato de 1947, se entiende), a no ocupar las fincas hasta que transcurriera el tiempo establecido en el convenio; no obstante, en su deseo de evitar litigios y que el señor C. L. quedara advertido de ello, se lo notificó así notarialmente el 3 de agosto de 1949".

Luego el *onus* o carga del preaviso, como conducta impuesta a efectos de enervar la prórroga voluntaria del contrato, no incumbía al señor M. D., sino al señor F. P.

Yerra, pues, el Juez de primera instancia cuando afirma que el posible obstáculo para el ejercicio de la acción reivindicatoria, consistente en haber entrado el demandado en la posesión de las fincas por virtud de un título (el contrato de 4-XII-1947), "caso de existir, queda soslayado, al transcurrir con exceso el plazo por el que según el convenio le fueron cedidas y notificársele con un año de antelación al vencimiento *por el adquirente* su voluntad de recuperar los predios; por lo que no cabe dudar que, transcurrido el plazo contractual y hecha la meritada notificación, es preferente el título del actor para obtener la posesión de las fincas, ya que el que amparaba el disfrute del señor C. L. ha de considerarse resuelto, extinguido" (Considerando 5.º).

A esto observaremos:

1.º Sin duda alguna, existe obstáculo para el ejercicio de la acción reivindicatoria, representado no por el solo contrato de 1947 (que quedaría resuelto o extinguido en virtud del principio "emptio tollit locatum", acogido en la primera parte del artículo 1.571 del C. c.), sino por dicho contrato puesto en conexión con la estipulación 2.ª de la escritura de 1948 (arts. 1.571 y 1.257, párrafo 2.º, del C. c. (42).

2.º Aunque transcurriera con exceso el plazo fijado en la condición 2.ª del contrato de 1947 éste no quedaría extinguido al prorrogarse automáticamente según lo establecido en la condición 7.ª del mismo, toda vez que no medió el preaviso *en ella prevenido* para impedir tal prórroga, sino otro distinto a cargo de quien no es parte contractual ni heredero o cesionario de ésta. Por consiguiente, sólo en la hipótesis de cesión del contrato está claro que el preaviso del señor M. D. podría enervar la prórroga voluntaria; como también está claro que, siendo tercero totalmente extraño al convenio de 1947, su preaviso es jurídicamente irrelevante. En otras hipótesis, en cambio, la aptitud enervativa del preaviso hecho por el señor M. D. parece dudosa porque, si bien ni el cesionario de un simple crédito, ni el que asume privativamente una deuda o a ella se adhiere con carácter solidario, tienen la posición o el *status* de parte contratante, todos ellos participan por el lado activo o pasivo en la titularidad de una obligación nacida del contrato y a la entidad de cuyo contenido o prestación afecta la prórroga, de suerte que más bien habría que entender que su preaviso la enervaría.

3.º En consecuencia, el demandado ostenta título y título preferente al del actor, mientras que no resuelva, extinga o revoque.

4. A este propósito conviene puntualizar la trascendencia del acto de conciliación habido en 18 de diciembre de 1951 a instancia del señor F. P. (43).

(42) Vid., *supra*, cap. III, n. 5.º.

(43) Cfr. antecedentes, VI.

Creemos que no pasa de ser una simple oferta de resolución transaccional, no aceptada por el señor C. L.: el acto conciliatorio se celebró sin avenencia y el contrato de 1947 continuó subsistente.

Ni siquiera cabe pensar que tal intento frustrado del señor F. P. de dar por resuelto el citado contrato funcione como el preaviso a que se refiere la condición 7.ª del convenio de 1947, porque si bien el acto conciliatorio es *modo fehaciente* de notificación y preaviso, faltaría el requisito esencial de una declaración de voluntad dirigida *ex profeso* a la terminación del contrato, no a su resolución por vía transaccional.

Pero, aun admitiendo, desde el punto de vista polémico, que el acto conciliatorio de 18 de diciembre de 1951 pudiera funcionar como preaviso a efectos de lo prevenido en la condición 7.ª del contrato de 1947, dicho acto no hubiera podido impedir la primera prórroga del convenio, automáticamente producida en 15 agosto 1950 y 15 febrero 1951 hasta 15 agosto 1953 y 15 febrero 1954, respectivamente, según se trate de las sementeras o de los olivos (44). Y de los autos resulta que la relación jurídica procesal quedó trabada en octubre de 1953, o sea, cuando todavía subsistía un mejor derecho a poseer del demandado.

Claro está que, para lo futuro, el *ius possidendi* del señor C. L. continúa amenazado por su posible extinción, bien mediante preaviso del señor F. P. en el modo previsto en la condición 7.ª del contrato de 1947, bien mediante la revocación de la estipulación a favor de tercero contenida en la escritura de 1948, que se lleve a cabo por el mismo señor F. P., o por éste de acuerdo con el señor M. D., antes de que aquélla sea aceptada por el señor C. L.

Lo primero no cabe impedirlo. Sí, en cambio, lo segundo, haciendo saber el señor C. L.—por ejemplo, mediante notificación notarial, para mayor seguridad—su aceptación al señor M. D.

5. La cuestión del abono de los frutos *percepti y percipiendi*, abordada por el juzgador en sus considerandos 6.º, 7.º y 8.º, queda resuelta en sentido negativo, como mera secuela que es de la procedencia de la acción reivindicatoria.

No hay efecto sin causa: faltando el presupuesto, no puede darse la consecuencia. Así, huelgan todas las consideraciones del juzgador a propósito de la buena o mala fe del poseedor, abono del valor de los frutos en concepto de indemnización de daños y perjuicios, deducción de gastos necesarios y gastos de producción o de cultivo y determinación de la cantidad a percibir por el actor en aquel concepto.

Quien ostenta frente al propietario un mejor derecho a poseer, posee legítimamente y de buena fe, con todas sus consecuencias: puede retener la cosa y gozar de la misma, dentro de los límites temporales y de contenido que resultan de su título preferente y de la ley.

V

CONCLUSIONES

Primera. El convenio de 4 diciembre 1947 es un contrato atípico mixto, unitario como tal, de contenido complejo, compuesto de elementos diversos, todos

(44) Cfr. la condición 2.ª del contrato de 1947, apartado I de los antecedentes.

ellos t'picos (arrendamiento de negocio o de empresa y arrendamiento rústico), pero que, en su conjunto orgánico y entrelazado, adquieren una clara atipicidad. La figura resultante no es la de dos arrendamientos cuyas utilidades se cambian, sino la de un arrendamiento complejo, irregular o atípico con causa única, que estriba justamente en el cambio o trueque de un goce por otro.

Segunda. Como arrendamiento complejo, está al margen de la legislación especial arrendaticia rústica y urbana. Su régimen jurídico es el mismo que hemos señalado en tesis general para los contratos atípicos, con las debidas adaptaciones al supuesto de hecho de la consulta. En concreto, le son aplicables los artículos 1.257, párrafo 1.º, 1.255 y 1.258, en relación con el 1.091, 1.571 y concordantes; 1.561, 1.563 y 1.568, en relación con los 1182, 1.183 y 1101, todos ellos del C. c.

Tercera. Hay que rechazar tanto la hipótesis de una subrogación total, ya sea por vía de cesión legal o por vía de cesión convencional, como la hipótesis de una subrogación parcial (simple cesión del crédito contractual dirigido a la restitución de las fincas rústicas) del señor M. D. en el lugar que ocupa el señor F. P. en el contrato de 1947. El adquirente de las fincas, señor M. D., tiene el carácter de tercero totalmente ajeno a la relación jurídica creada entre los señores C. L. y F. P., por lo que el contrato de 4-XII-1947 es relativamente ineficaz o irrelevante jurídicamente por lo que mira a dicho señor M. D.

Las pretensiones de la demanda no dirigidas a la reivindicación son, por tanto, improcedentes.

Cuarta. El principal *lapsus* de la sentencia recaída en primera instancia reside en haber pasado por alto los efectos jurídicos de la escritura de venta de 23-XII-1948 respecto del señor C. L., como sujeto ajeno a tal convenio, donde se contiene una estipulación que le afecta.

El alcance y significado de la estipulación segunda de la escritura de 23-XII-1948 es el de un pacto de tener que respetar el derecho del cultivador (*pactum de sinere colonum*), contraído entre vendedor y comprador de las fincas a favor del señor C. L., pacto [o estipulación] a favor de tercero del que nace inmediatamente para éste un derecho autónomo a permanecer en la explotación agrícola objeto de litis, en los mismos términos fijados en el contrato de 1947, según resulta de lo dispuesto en el artículo 1.571 en relación con el párrafo 2.º del artículo 1.257, ambos del C. c., tal como el último precepto es entendido por la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Conclusión que apoyan las normas interpretativas del Código civil, los precedentes históricos y el elemento básico de juicio suministrado por la prueba.

Quinta. El demandado señor C. L. ostenta un mejor derecho a poseer frente al actor por virtud de la estipulación a favor de tercero contenida en la cláusula segunda de la escritura de venta de 1948. Este *ius possidendi* preferente quedó subordinado, por vía de remisión, a los *mismos* límites temporales fijados en el convenio de 1947. Así pues, aunque transcurriera con exceso el plazo fijado en la condición segunda del mismo, al no mediar el preaviso prevenido en la condición séptima para impedir su prórroga convencional, sino otro distinto a cargo de quien no es parte contractual ni cesionario de ésta, es evidente que cuando se trabó la relación jurídica procesal todavía subsistía un mejor derecho a poseer del demandado.

Siendo el señor M. D. tercero totalmente extraño al convenio de 1947, su preaviso de 3 de agosto de 1949 es jurídicamente irrelevante. Tampoco el acto de conciliación habido en 18 de diciembre de 1951 tiene trascendencia alguna para este pleito.

No procediendo la acción reivindicatoria, hay que resolver en sentido negativo la cuestión del abono de los frutos.

* * *

Después de lo dicho, huelga decir que hay suficientes motivos para impugnar la sentencia recaída en primera instancia, existiendo bastantes probabilidades de obtener su revocación en segunda instancia. Y aun en el supuesto de que la Audiencia Territorial confirme el fallo del juzgador inferior, cabe esperar el éxito del recurso de casación por infracción de ley y de doctrina legal que, en su caso, se interponga.

Tal es mi parecer, que con todo gusto someto a otro mejor fundado.

Santiago de Compostela, octubre de 1955.