

2. Sentencias de la Sala Quinta

(Arrendamientos rústicos)

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

SENTENCIA 22 OCTUBRE 1949

Arrendamientos rústicos—retracto al amparo de la Ley de 1935—valor de la inscripción en el Registro de la Propiedad a efectos del cómputo del plazo inicial.

Indemnización de perjuicios—condiciones para que proceda la indemnización.

Retracto—diferencia entre “valor” y “precio” a efectos de su ejercicio—necesidad de atenerse al precio para su interposición.

CONSIDERANDO: Que toda inscripción en el Registro de la Propiedad es notificación y garantía de la verdad jurídica contenida en los asientos respectivos. Esta idea comparada con las tres fechas del cómputo del plazo para retraer, señalados en el art. 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935, enseñan que el *concepto conservará no puede entenderse en el modo expuesto en el primer motivo de revisión de este pleito, sino ha de desvanecerse el valor jurídico del asiento registral; dicha expresión guarda relación al tiempo indefinido durante el que la inscripción puede solicitarse cuando ésta—libre en su fecha—haya de actuar como momento inicial del plazo extensivo del derecho a retraer. Para este supuesto, la inscripción notifica, y notifica *erga omnes* y plenamente los componentes biológicos del derecho real retraíble. De ahí que aunando el legislador de 1935 (no afecta al caso de antes la reforma actualmente vigente) el interés social privado del retrayente con el social público de que el estado jurídico de la propiedad no permanezca largo plazo incierto, todo en relación con el valor virtual de la inscripción de Derechos reales, notificó y señaló plazo mediante la intervención de la función y fe pública del Registro, dando vida hasta la cancelación a un estado de derecho obligatorio para los causantes directos y para terceros.*

CONSIDERANDO: Que tampoco el párrafo cuarto del art. 16 de la citada Ley empleó el vocablo “causa” en el sentido limitativo que el recurrente le atribuye, sino en otro tan amplio como convenía a una sola resultancia, cual es, la de que se haya omitido la notificación, reemplazándola en tal caso por la Registral si no ocurre el supuesto del último inciso del citado párrafo cuarto. Por otra parte ha de observarse que la Audiencia sentenciadora no declara que el fraude o la mala fe haya sido la causa de la omisión en notificar; admite esa posibilidad y la responsabilidad civil, mas reserva la declaración de la realidad de aquellos vicios para vía procesal distinta de aquella en que se pronunció el fallo recurrido.

CONSIDERANDO: Que la sentencia de instancia declara ocurrida una omi-

sión, la de incumplimiento por parte del demandado de la obligación legal de notificar al demandante la compra de las fincas objeto de la demanda a los fines que expresa el párrafo tercero del art. 16 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935; mas de esa omisión, sólo ha deducido una consecuencia, según la Sala sentenciadora útil a los fines de este pleito cual es la de que por ella rige la notificación registral a falta también de otro medio de conocimiento. Las demás derivaciones que de aquella omisión pudieran surgir, no las enjuicia por estimar inadecuado el procedimiento en que se demandaron, remitiendo a los litigantes a proceso diferente. Por tanto, el razonamiento del segundo motivo del recurso no demuestra el vicio sustantivo de violación del art. 1.101 del Código civil, sino que pudiera conducir a fundamentar infracción de índole procesal, aspecto bajo el cual no se ha presentado este segundo motivo, y por ello, en el que aparece formulado no puede estimarse.

CONSIDERANDO: Que el apartado (a) de la disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940, manda que la jurisdicción ordinaria por los trámites que para cada caso regulan las tres específicas normas en aquél contenidas, conozca "de cuantas cuestiones surjan en la ejecución e interpretación de la presente Ley" (ley de la que, en virtud de su artículo primero forma parte el 16 de la de 1935). El resarcimiento de daños y perjuicios causados por actos u omisiones materia de tales leyes, evidentemente se traduce en cuestiones que en aquéllas han de encontrar solución, y en el caso de autos, siguiendo el debate el rito procesal dispuesto en la norma tercera de dicha transitoria; esta Sala entre otras, en su Sentencia de 25 de octubre de 1946, así la razonó, y en tal criterio debe perdurar. Con infracción, pues, de aquellas normas y doctrina, la Sala de instancia se abstuvo de resolver sobre reclamación de perjuicios por infracción de preceptos legales en materia de arrendamientos rústicos contenida en la demanda, y por ello, con razón legal presupuesto en los apartados tercero y sexto del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil sostiene el cuarto motivo del recurso que el fallo no contiene declaración sobre alguna de las pretensiones oportunamente deducidas en el pleito y que por razón de la materia hay defecto en el ejercicio de la jurisdicción; que viola el art. 359 de la Ley ritual por que no contiene declaración ni decide sobre lo pedido con oportunidad procesal adecuada en orden a la materia que silencia. Estas infracciones en vía de revisión deben subsanarse, y al efecto, ha de examinarse si procede condenar o absolver al demandado en orden a la petición de que se indemnicen perjuicios que se dicen causados por no haberse notificado la compra base de la demanda retratual.

CONSIDERANDO: Que el Tribunal Supremo, en su misión jurisprudencial, en múltiples sentencias, hizo exégesis cabal del art. 1.101 y concordantes del Código civil. De él son las siguientes conclusiones doctrinales y positivas. Primera: El incumplimiento de una obligación legal o contractual, no basta por sí para fundar condena de perjuicios, sino que es indispensable la plena justificación de que se han padecido (Sentencias de 26 de marzo de 1905, 30 de diciembre de 1924, 28 de marzo de 1928 y

4 de enero de 1929). Segunda: Que si existen, se hayan producido como consecuencia *necesaria* del acto infractor de la obligación (Sentencias de 19 de diciembre de 1930, 29 de febrero de 1932 y 3 de junio de 1932). Tercera: Las ganancias dejadas de percibir, no han de ser dudosas y contingentes, como lo son las que dependen de esperanzas más o menos fundadas (Sentencia de 15 de octubre de 1915). Cuarta: La condena o la indemnización de daños y perjuicios, presupone la prueba de su existencia que no puede ser inducida de esperanzas más o menos fundadas (Sentencia de 4 de enero de 1929). Quinta: No son imputables los perjuicios que en todo caso pudieron evitarse (Sentencia de 21 de marzo de 1906). Sexta: La indemnización no es inherente al mero incumplimiento de una obligación, si no se ha probado la existencia real de perjuicio, porque tal indemnización no es caución penal, a no ser que como tal la haya establecido el título creador de la obligación incumplida (Sentencias de 10 de noviembre de 1905 y 4 de enero de 1929).

CONSIDERANDO: Que cotejando el contenido de las pruebas prácticas en el pleito con la información doctrinal expuesta en la precedente consideración, da el siguiente resultado. Primero: Que no existe justificación de que a consecuencia de haberse omitido notificación de compra, el demandante haya sufrido perjuicio, y éste, preciso, concreto y determinable, directa y necesariamente derivado de tal omisión. Segundo: Que la ganancia o beneficio que alega haber perdido, además de no tener justificantes, hasta en su exposición es puramente hipotético y siempre contingente y fundado en la esperanza de que los sucesos habían de ocurrir como convenían a tal esperanza. Tercero: Teniendo en cuenta que en la fecha de autos el día de la inscripción registral, a falta de notificación o conocimiento, era la inicial del plazo para retraer, al acto es imputable la presentación de la demanda cuando su acción había decaído. Cuarto: No está probado en modo alguno que el demandado estorbara el libre acceso al examen de los asientos del Registro de la Propiedad, y bastaba *entonces* aquel examen para evitar los perjuicios que hoy acusa, si en realidad existieran. Quinto: El art. 16 de la Ley de 1935 no sanciona la repetida omisión dándola nota de suficiente para obligar al deber de indemnizar, sólo manda que el comprador remiso vea pendiente la permanencia de su compra de que el arrendatario la conozca por alguno de los modos que dicho precepto dispone.

CONSIDERANDO: Que para el caso de accederse a la demanda retratual no parece formulada oportunamente otra pretensión que la que se distribuya proporcionalmente el *precio escriturario* señalado en metálico entre las fincas vendidas por uno global; mas la sentencia, prescindiendo de tal condicionalidad lo fijó en relación al *valor* que estimó que realmente debían tener, modificó, por tanto, el tema del pleito, dando al demandado lo que no ha pedido, en adecuada forma procesal, y olvidando también que el retracto legal *subroga* en las mismas condiciones estipuladas en el contrato (art. 1.521 del Código civil) y que obliga a reembolsar el precio de la venta (art. 1.518 del mismo cuerpo legal y párrafo primero del 16 de la Ley de 1935); y sólo cuando la enajenación no se hu-

biere verificado por precio en metálico el valor de la finca o de la participación, es la que decide (art. 16, citado). Existen, pues, los vicios de incongruencia, y como derivados de ella, exceso en otorgar, acusados en el cuarto motivo del recurso.

CONSIDERANDO: Que es inestimable el quinto de los motivos de revisión en cuanto se funda en atribuir a la sentencia recurrida violación de los artículos 1.305 y 1.306 del Código civil; no puede aceptarse tal supuesto, porque dicha sentencia no declara probado que el señalamiento de precio de la escritura de 10 de julio de 1944 se inspirara en causa delictiva o culposa, sino que habiendo entendido que la proporcionalidad distributiva del precio global que a otras fincas señalaba dicho instrumento notarial no debía tener el tipo en el precio escriturado, sino en el valor real de aquellas razón para encontrarlo, tomando como base, primero: un hecho, cual es la opinión pericial que atribuyó *valor* de 15.000 pesetas, a parte de una de dichas heredades; segundo, otro hipotético tomado de la frecuencia en contratos de aquella índole, dotación de riqueza tributaria, sospechando—sin traspasar los linderos de la duda—que el caso de autos pudiera ser uno de ellos, mas a tal *sospecha* cabe oponer otra, o sea la de que ante la posibilidad del ejercicio de acciones retractuales, la ficción contraria sería la conveniente; en otro aspecto, si se admite la ficción contractual minorativa, resulta lógica y moralmente inexplicable porque el autor pretende aprovecharse de ella, coadyuvando, si fuera cierto, en la finalidad simulatoria a fines fiscales.

CONSIDERANDO: Que el sexto motivo acusa error en la estimación de prueba, mas tal error realmente no existe, porque la Sala de instancia no niega que la escritura de 10 de julio de 1944, señala precio global de 5.700 pesetas; tampoco pone reparos—como hechos—a la exactitud en la proporcionalidad distributiva que pericialmente fué señalada, mas, si llega a la conclusión de que el retrayente pague 8.000 pesetas, lo hace en cuanto estimó acertar anteponer el concepto *valor* de las fincas para sustituirlo al de *precio* escriturado de venta de las mismas, y ya desde este punto de vista (materia de otro de los alegados motivos de revisión) el error no puede atribuirse a equivocado criterio estimativo del dictamen pericial, distribuidor proporcional del precio según escritura de 10 de julio de 1944.

CONSIDERANDO: Que de la subrogación retractual son preceptos rectores los enunciados en el séptimo de los Considerandos de esta sentencia. Según ellos, cuando el precio de la cosa se señaló en metálico el retrayente, ínterin el título causa de la pretensión del retracto subsista con arreglo a derecho, no se le puede obligar al pago de mayor cantidad para la eficacia de su aspiración, que aquella que el comprador obligado a ceder haya declarado ante la fe pública que realmente ha sido precio de la venta en la que ha de subrogarse. Si la Sala de instancia, prescindiendo del precio estipulado en la escritura pública de 10 de julio de 1944 señala cantidad superior que el retrayente haya de desembolsar, pero sin declarar de modo expreso, y debida y suficientemente requerida para hacerlo, la ineficacia de las manifestaciones de hecho y consecuencias juri-

dicas de ellas derivadas que aquel instrumento contiene, infringe, en orden a la prueba, el art. 1.218 del Código civil, y como consecuencia, sustituyendo officiosamente *valor a precio* vulnera los preceptos sustantivos que en orden a reintegros debidos regulan los retractos legales (Considerando séptimo). En este sentido debe estimarse acertado el rechazo que preside el séptimo de los motivos de revisión.

CONSIDERANDO: Que la sentencia recurrida no declara que el precio de venta escrituraria como tal precio no es *verdadero*, sino que—a su juicio—no responde al valor intrínseco de la cosa y en nombre de tal valía, pero no en el de mendacidad de aquél, según contrato, se creyó autorizada a imponer al retrayente deber reparador. Por tanto, en los términos que el octavo motivo de revisión expone, escritura y Registro no han sido alteradas por la sentencia; la ha sufrido la cantidad que al retrayente se la obliga a reembolsar en virtud de apreciaciones jurídicas que esta Sala estima equivocada, según queda razonado. Consiguientemente, dicho octavo motivo, en el sentido de que se ha propuesto, es inestimable.

CONSIDERANDO: Que no procede hacer especial condena de costas de este recurso.

FALLAMOS.—Revisando la sentencia recurrida en los siguientes términos y conceptos: Primero, declarando que el procedimiento rituario dispuesto en la norma tercera de la disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940 se halla sometida la reclamación de indemnización de perjuicios contenida en la demanda y en él, con plena competencia jurisdiccional y de trámite, debe ser objeto del adecuado pronunciamiento resolutorio. Segundo, dejamos sin efecto el pronunciamiento de la sentencia de instancia en cuanto reserva al demandante acción para solicitar en otro procedimiento distinto del actual la demandada indemnización de perjuicios formulada por el actor contra don S. M. y doña J. F. P., y resolviendo en este proceso tal pedimento, lo desestimamos, absolviendo de tal particular de la demanda a los demandados señores M. y P. Tercero, en lugar de las 8.000 pesetas estimadas en la Sentencia de la Sala de Oviedo, se fija en 3.000 pesetas el precio de transmisión de la finca Xenra de Abajo, que fué objeto de la escritura de compraventa autorizada el 10 de julio de 1944 por el Notario de Avilés don Tomás Albi Agero y que a efectos de consumación del sentenciado retracto debe reembolsar al demandante el demandado, con las demás expensas y gastos que la sentencia recurrida declaró y mandó reembolsar. Cuarto, no ha lugar a revisión en los términos solicitados por el recurrente, los demás pronunciamientos de la sentencia recurrida y mandamos que los litigantes se atengan a ellos, desestimando en cuanto a los mismos los motivos de revisión que los tienen por materia.

SENTENCIA 14 NOVIEMBRE 1949

Arrendamientos rústicos—contrato otorgado por la usufructuaria—valor del mismo al fallecimiento de aquélla.

CONSIDERANDO: Que ha existido el contrato de arrendamiento de las fincas a que la demanda se refiere y que son objeto de este pleito, lo afirma la sentencia recurrida, sin que, por los medios prescritos en la causa cuarta de la norma séptima de la disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940, se demuestre error en el juicio de prueba del que es conclusión aquel aserto. La tenencia de dichas heredades en concepto de arrendatario, la confesó como cierta el demandado. Las alegaciones en que se funda el recurso de revisión, patentizan que el recurrente se considera de hecho y de derecho arrendatario de las aludidas heredades, ya que sin tal carácter las razones en aquellos expuestas carecen de base. Es, por tanto, inestimable el aspecto del recurso.

CONSIDERANDO: Que el principio de derecho natural, promulgado axiomáticamente por la razón, según el cual nadie puede disponer de derechos que no le pertenecen ni adquirirlos de quien no está facultado para transferirlos, hállase recogido en el derecho positivo, prestando fundamento al artículo 480 del Código civil, y en la legislación especial de arrendamientos rústicos, al último inciso del penúltimo párrafo del art. 3.º y párrafo segundo del art. 9.º de la Ley de 15 de marzo de 1935, con doctrina singularmente atinente al caso de extinción del derecho de usufructo a nombre del cual su titular hubiese contratado arrendamientos; y de modo general para los supuestos de resolución de contratos por extinción del derecho del arrendador, en los arts. 25 y causa segunda del 28, todos ellos vigentes en lo referente a sus respectivos supuestos, en primer término, por la influencia que reflejan del indiscutible principio de justicia antecitado, pero también porque su vigencia la declaran normas de derecho positivo, cuales son el art. 1.º de la Ley de 1940, y 13 de la de 1942, atendido que ninguno de los citados preceptos se opone a aquellos que forman la materia de estas dos últimas leyes.

CONSIDERANDO: Que si el arrendamiento pactado por la usufructuaria se extingue por la muerte de ésta, no es posible que, para hacer que subsista mediante prórrogas obligatorias según Ley, se apliquen preceptos que tienen fundamento en supuestos de hechos contrarios a aquellos que rigen la subsistencia y extinción del derecho de usufructo. Como esta subversión es la clave de la argumentación contenida en los motivos del recurso, son inadmisibles.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 17 NOVIEMBRE 1949

Arrendamientos rústicos—carácter del recurso de revisión—inoperancia del mismo—casos.

Queda inerte el recurso de revisión, cuando, siendo el resultado justo, se ha obtenido por razonado diferente sin salirse del marco adoptado por las partes.

Aparcería—conversión en arrendamiento—condiciones.

No procede la conversión de la aparcería en arrendamiento cuando a pesar de haber ejercitado la opción en tiempo y forma por el aparcerero, aquella ha persistido más de doce años.

CONSIDERANDO: Que el recurso de revisión con el de casación, van contra las resoluciones o fallos recaídos, donde ha de estar cometida la arbitrariedad de que se reclame, que en sus premisas pueden contener errores sin trascender a la consecuencia; por esto, si el resultado es justo, obtenido por razones diferentes, sin salirse del marco adoptado por las partes, el mencionado recurso queda inerte.

CONSIDERANDO: Que si es difícil participar en la tesis sentenciadora de que terminado el plazo contractual de la aparcería proceda al desahucio del aparcerero cultivador que no deja la finca, aunque éste utilizare en tiempo el derecho de opción y fuere pertinente, pues dicho criterio contraría la continuidad inspiradora del artículo séptimo de la Ley de 28 de junio de 1940; no menos raro parece opinar que aducir en tiempo y modo adecuados, citado derecho a seguir el arrendatario basta para enervar ese desahucio, porque siendo esto lo fundamental, ha de ser del caso, por lo menos un leve análisis de virtual eficiencia, que lleve a percibir su existencia potencial, sin la cual no habría de surtir efecto. Por lo expuesto, si parece equivocado decretar el desahucio del aparcerero cultivador con reserva de que se declare en distinto proceso el derecho a seguir como arrendatario y haya de reintegrársele en la posesión de la parte de tierra proporcional, situaciones que rompen la deseada continuidad móvil de la creación de aludida facultad de obrar, también sucedería lo propio si dejara de haber lugar al lanzamiento o denegare éste, tan sólo porque se advierte que la opción se hizo en tiempo y en modo, sin discriminar si la aparcería en cuestión la autorizaba, porque no todas la facultan.

CONSIDERANDO: Que surgido el repetido derecho de opción para compensar al aparcerero cultivador de la falta de prórroga que en el arrendamiento ocurre, parece que implica una implícita prórroga, que naturalmente ha de tener un límite análogo al de arrendamiento, pues de no tenerlo sería de mejor condición que el arrendatario, y a tanto no se cree llegue la Ley con la opción. Así lo tiene entendido alguna resolución de esta Sala que proclama que el titular de finca aparcerera cuya aparcería haya persistido más de doce años en esa situación puede recabar libremente el predio, pues en el supuesto ya no existe el motivo inspirador de la continuidad. Tal es el caso de este pleito, donde de las propias manifestaciones de ambas partes resulta que en ese régimen se estaba desde 1926, según una, o 1933, según la otra, o sea, siempre más de doce años; y por lo cual no era dado detentar mentada opción al aparcerero cultivador demandado, procediendo, por tanto, su desahucio que como justo ha de mantenerse sin dar lugar a la revisión de lo fallado en la instancia y pese a llegarse a la misma consecuencia por muy distinta razón.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 7 DICIEMBRE 1949

Aparcería—tácita reconducción.

El artículo 1.566 del C. c. y la técnica de la tácita reconducción no tienen ante las leyes especiales de arrendamientos rústicos igual función que antes de la promulgación de éstas.

SENTENCIA 21 DICIEMBRE 1949

Aparcería—duración del contrato—tácita reconducción.

No son aplicables a la aparcería los plazos mínimos de duración establecidos para los arrendamientos en la legislación especial.

No cabe en la aparcería la tácita reconducción.

ANTECEDENTES.—La dueña de una finca la dió en aparcería por documento privado fechado en 24 de diciembre de 1944. El contrato era por tiempo indefinido y la resolución del mismo se debía avisar con un año de antelación. El 13 de diciembre de 1946 la dueña requirió al aparcerero para que dejase libre la finca el 31 de diciembre de 1947. Llegada esta fecha, y no abandonando el aparcerero la finca, la dueña entabló demanda de desahucio. El Juzgado de Primera Instancia la desestimó, pero la Audiencia, revocando esta sentencia, dió lugar al desahucio. El demandado interpuso recurso de revisión, fundado en el siguiente

MOTIVO DEL RECURSO.—Unico. Infracción por inaplicación del artículo 49 de la Ley de 15 de marzo de 1935. Para conocer la argumentación del recurrente, véase el considerando de la sentencia.

CONSIDERANDO: Que por dos modos de razonar distintos se intenta demostrar en el único motivo del recurso la infracción por inaplicación al caso del artículo 49 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935. En el primero, tomando como base la referencia que dicho artículo hace a los párrafos cuarto y quinto del artículo 9.º de la propia Ley, se pretende someter a las aparcerías a los plazos de duración de los arrendamientos, lo cual es lógicamente absurdo, porque *esos plazos de duración se hallan expresamente excluidos por el propio artículo 49, que así lo establece en su primer párrafo al disponer que no será aplicable en los contratos de aparcería lo establecido en los capítulos II, III y VII de la presente Ley, y el artículo 9.º se comprende en el capítulo III citado, de modo que no son en modo alguno aplicables a las aparcerías esos plazos, y por ello la referencia que a los párrafos cuarto y quinto del artículo 9.º se hace sólo se refiere a los contratos circunstanciales que no se reputan como arriendos y, por tanto, no sujetos a las prescripciones de la Ley especial, con lo cual se confirma la inaplicación de los mencionados capítulos en las aparcerías, resulta, pues, inadmisibile esta tesis del recurso. La segunda que se establece se razona diciendo que al concertarse la aparcería con tiempo indefinido en su duración aplicando el párrafo segundo del artículo 49 ha de dársele como mínimo de duración una rotación de cultivo, que la parte*

recurrente, aun sin la debida justificación en los autos, como afirma la Sala sentenciadora, fija en dos años. Hasta aquí puede aceptarse la tesis del recurso, mas no la infracción alegada, porque al darse el aviso para la terminación de la aparcería con un año de antelación, según lo pactado (cláusula décimosexta del contrato), había ya transcurrido en todo caso ese no demostrado ciclo de dos años, y lo que *no puede aceptarse es la afirmación de que al producirse el aviso se había prorrogado la aparcería por tácita aquiescencia del arrendador aparcerero por otros dos años, porque esa clase de prórrogas no operan en esta especie de contrato y para ser eficaces tienen que concertarse por la expresa voluntad de ambas partes*, según dice el texto que se comenta. En este sentido se pronunció ya esta Sala, en su sentencia de 22 de enero de 1946, al declarar que en la aparcería en tiempo mayor de la rotación de cultivo que como mínimo de duración exige el artículo 49 y sin otra posible prórroga que la voluntaria expresa, una vez transcurrida aquella rotación desde su pacto, se carece de derecho para tener por impuesta otra, pues su vigencia indefinida no viene del imperativo legal, si el mínimo se señala para la continuidad, que es dable cortar mediante el aviso con la antelación concertada, que es lo exactamente ocurrido en este caso de conformidad con lo expresamente pactado por las partes en la cláusula 16 del contrato.

FALLO.—No ha lugar.