

## 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 15 NOVIEMBRE 1949

ANTECEDENTES.—Fallecido el propietario de la finca "Dehesa del Rincón"—en 5 de enero de 1948—, concedida en arrendamiento con fecha de 3 de noviembre de 1945,—por seis años forzosos para la propiedad y el cobro, ampliables por dos años, a voluntad del arrendatario—, sus causahabientes deducen ante el Juzgado de Primera Instancia de P. demanda solicitando acción personal declarativa de resolución y nulidad de contrato.

El Juzgado desestima, tanto la nulidad de lo actuado solicitada por el demandado, como el desahucio querido por el demandante. El demandado apela la sentencia y el demandante, apelado, solicita de la A. la desestimación de la demanda, en virtud de la no consignación de la renta, que es concedida por la A., en auto de 11 de febrero de 1948, que por auto de 2 de marzo declaró no haber lugar a suplir ni enmendar, se formalizó por el demandado apelado recurso de revisión, fundamentado en el siguiente

MOTIVO.—Causa 3.<sup>a</sup> de la norma 7.<sup>a</sup> del ap. A. de la disposición transitoria 3.<sup>a</sup> de la Ley de 28 de junio de 1940, por aplicación indebida del párrafo 7.<sup>o</sup> del ap. B de la citada disposición transitoria.

CONSIDERANDO: Que el pago de la renta es una consecuencia de la posesión de la finca arrendada, en la que continúa el arrendatario durante la tramitación del pleito, y, por ello, son perfectamente compatibles las dos circunstancias de ser apelante el arrendatario y tener obligación de pagar las rentas que vayan venciendo, ya que la continuación en la posesión de la finca arrendada tiene como compensación la obligación del pago de la renta por el arrendatario, obligación que el precepto aplicado por la Audiencia señala imperativamente, salvo en limitadísimos casos, que constituyen excepción, y por ello deben *interpretarse restrictivamente*, y cuya falta de cumplimiento castiga con el desistimiento el aludido precepto.

CONSIDERANDO: Que acusada la falta de consignación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia de S., y estimada por ésta esa omisión, a aquel momento hay que atenerse para apreciar la debida aplicación de la disposición invocada, sin que los actos posteriores a la resolución de la Audiencia puedan alterar la situación procesal de las partes litigantes.

FALLO.—No ha lugar.

## SENTENCIA 8 FEBRERO 1950

Recurso de súplica—contra auto dictado en incidente promovido en segunda instancia.

*Tratándose de un auto dictado por la Audiencia Territorial en el que se resuelve un incidente promovido ante ella durante la segunda instan-*

*cia, debe interponerse previamente contra tal resolución el recurso de súplica que establece el artículo 402, de la L. E. C., "preliminar necesario del de revisión".*

**Declaración "ex officio" del desistimiento—en caso de falta de consignación de rentas.**

*La Audiencia tiene facultad para tener por desistido "ex officio" al apelante si no se consignaron en primera instancia, al apelar, las rentas debidas.*

### SENTENCIA 13 FEBRERO 1959

**Congruencia—requisitos.**

*La congruencia ha de entenderse en relación con la demanda y pretensiones deducidas en el pleito, no con los razonamientos alegados, ya por las partes, ya por el Tribunal para fundar su fallo.*

**Opción concedida por el artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940—determinación del modo de conversión.**

*Ningún precepto legal impone, ni insinúa siquiera, que para la efectividad de tal derecho de opción sea requisito esencial no dejar para la ejecución de sentencia la determinación del modo cómo ha de convertirse la aparcería en arrendamiento.*

**ANTECEDENTES.**—El demandante, aparcerero de una finca, fué requerido para que la abandonara al expirar el plazo contractual; a su vez, notificó al dueño su voluntad de ejercitar el derecho de opción concedido por el artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940; no contestando el dueño, el aparcerero entabló demanda, que fué estimada en primera instancia; la Audiencia revocó esta demanda, absolviendo al dueño. Se entabló recurso de revisión.

**MOTIVOS DEL RECURSO.**—Primero.—Violación del art. 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940: Se dan todos los requisitos para la aplicación de este artículo, y sin embargo no es aplicado.

Segundo.—Incongruencia, ya que el demandado solo alegó que dicho artículo 7.º sólo se aplica durante la vigencia del plazo contractual, y la Audiencia funda su fallo en que no se debe dejar para la ejecución de sentencia la determinación del modo de conversión, lo cual es erróneo.

**CONSIDERANDO:** Que es inaceptable el segundo motivo del recurso, por cuanto no pueden tacharse con éxito de incongruentes los fallos que cual el recurrido absuelven de la demanda, única pretensión deducida por los demandados al contestarle en el momento procesal oportuno, por lo que es de aplicación al caso la reiterada doctrina de este Supremo Tribunal, conforme a la cual *la congruencia ha de entenderse en relación*

*con la demanda y pretensiones deducidas en el pleito, no con los razonamientos alegados ya por las partes ya por el Tribunal para fundar su fallo.*

CONSIDERANDO: Que el tema de revisión que plantea el primer motivo del recurso referente a los requisitos necesarios para la eficacia del derecho de opción reconocido al aparcerero cultivador por el artículo 7.º de la Ley de 23 de junio de 1940, cuando se da el supuesto en dicha norma establecido, ha sido ya materia de interpretación del aludido texto legal por parte de esta Sala, que en reiteradas sentencias, y muy especialmente en las de 8 de junio de 1948 y 17 de junio de 1949, ha fijado el criterio de que *basta para declarar el derecho de opción que conste de modo fehaciente la negativa del propietario aparcerero de continuar en dicha aparcería a la expiración de su plazo, y que por parte del aparcerero cultivador se ponga en práctica su derecho de opción antes de terminar la aparcería,* y como estos supuestos de hecho se dan en el caso actual, y así lo reconoce el propio fallo recurrido, es evidente que al no declarar el derecho que asiste al recurrente conforme al repetido artículo 7.º y en los términos solicitados en el suplico de su demanda, ha incidido en injusticia notoria al no interpretar ese texto legal con el alcance expresado y *pretender erróneamente puesto que ningún precepto legal lo impone, ni lo insinúa siquiera, que para la efectividad de tal derecho es también requisito esencial no dejar para la ejecución de sentencia la determinación del modo cómo ha de convertirse la aparcería en arrendamiento, en qué proporción y demás condiciones legales o contractuales de ese nuevo régimen arrendaticio, todo lo cual tiene cauce adecuado dentro del procedimiento para la ejecución de sentencias,* como así lo declara también en el caso igual al de este recurso la citada sentencia de esta Sala de 17 de junio último.

FALLO.—Ha lugar.

#### SENTENCIA 21 FEBRERO 1950

Juicio de desahucio—aplicabilidad a la aparcería.

*La excepción a dicha aplicabilidad reside, como en cualquier otro arrendamiento, en la complejidad de las cuestiones legítimamente planteadas.*

Renta—aplicabilidad de este concepto a la aparcería.

*La parte alicuota de productos que el aparcerero debe entregar al titular puede considerarse como renta de pago puntual y localizado, y la cuantía de tal renta en cada vencimiento, a efectos de su impago como causa de desahucio, es o debe ser conocida y cierta por el deudor en el momento inicial del procedimiento sumario.*

**Desahucio en la aparcería—consignación de rentas como requisitos para recurrir.**

*No existe fundamento racional ni de Derecho positivo para exceptuar al aparcerero apelante del deber de demostrar a los respectivos Tribunales de instancia, cuando les requiera para la admisión de recursos, que tienen satisfechas las rentas vencidas.*

**ANTECEDENTES.**—En primera instancia se desahució a un aparcerero por fraude y deslealtad en el cumplimiento de sus deberes. Interpuesta apelación por el aparcerero, la Audiencia, a instancia del apelado, declaró firme la sentencia de primera instancia por no haberse consignado las rentas vencidas; previa desestimación del recurso de súplica, el apelante interpuso el de revisión.

**MOTIVOS DEL RECURSO.**—Único.—Infracción por aplicación indebida de los arts. 1.566 y 1.567 de la L. E. C. y del párrafo 7.º de la disposición transitoria 3.ª, B), de la Ley de 28 de junio de 1940, y por inaplicación del artículo 1.565 de la L. E. C., y de doctrina legal. Los artículos 1.566 y 1.567, por su relación con el 1.565, sólo son aplicables al arrendatario, y no al aparcerero, que no ha de entregar renta, sino productos en cuantía indeterminada; además, durante la litis no había vencido ninguna renta; finalmente, la no entrega obedecía a indeterminación en la persona del dueño.

**CONSIDERANDO:** Que cuando en la doctrina y en la jurisprudencia, no obstante la dición del artículo 1.579 del Código civil, "*el arrendamiento por aparcería*" (sustancia y modo), se investigaba si la acción de desahucio podía ejercitarla el aparcerero arrendador pudiera, como opinión, sumarse en general el criterio del recurrente al bando que a sus fines en este pleito estimase convenirle más desde que este Supremo Tribunal, en su sentencia de 25 de noviembre de 1905, mantuvo la declaración de que *la excepción de dicha posibilidad radicaba, como en cualquiera otro arrendamiento, en la complejidad de las cuestiones legítimamente planteadas*, que restaban viabilidad al tipo especial del enjuiciamiento de los desahucios, tal duda ha desaparecido en sentido afirmativo, y no sólo en lo que al caso de autos y sus similares atañe, tal duda ha desaparecido, sino que el último párrafo del artículo 28 y el 47 de la Ley de 1935 la prohíben; ya no es lícita.

**CONSIDERANDO:** Que si "*la parte alicuota de productos*" que el aparcerero cultivador debe entregar al titular cedente del uso o disfrute de finca rústica (art. 43 de la Ley citada), en "*el tiempo lugar y forma de su distribución, convenida*" (art. 45) no pudiera considerarse "*renta*", de pago puntual y localizado, a efectos de posible desahucio, sería necesario que del régimen arrendaticio de fincas rústicas desapareciera el art. 47 de la Ley de 1935 en cuanto cita como causa de lanzamiento del aparcerero, las enunciadas en el art. 28, y el número tercero de éste, llama "*renta*" a dicha parte alicuota y declara causa de desahucio "*la falta de su pago*"; "*renta contractual referida al pago que el aparcerero cultivador debe efectuar*, repiten el art. 54 de la Ley de 1935 en su último párrafo y el pen-

último de la norma octava de la disposición transitoria tercera de la Ley de 1940.

CONSIDERANDO: Que la cuantía de tal renta en cada vencimiento, a efectos de su impago como causa de desahucio, es—si cumple sus deberes—o debe ser—si los incumple—conocida y cierta por el deudor en el momento inicial del procedimiento sumario, por que existe tiempo predefinido y predecesor de producción o carencia (arts. 43, 47, 48 y 50) de rendimientos de cuentas (arts. 48 y 50 y concordantes) y consiguientes, de entrega de productos.

CONSIDERANDO: Que los arts. 1.566 y 1.567 de la Ley de Enjuiciamiento civil no sólo no se oponen sino que conciertan exactamente con la razón de Ley que informa (y lo que dice el contenido del art. 54 de la Ley de 1935, y norma octava de la transitoria tercera de la de 1940 antes citada); por tanto, y porque la Ley de Enjuiciamiento civil en el orden de enjuiciar y su modo, suple a las especiales de arrendamientos rústicos, no existe fundamento racional ni de derecho positivo para exceptuar, como el recurrente pretende, al aparcerero apelante, del deber de demostrar a los respectivos Tribunales de instancia cuando les requiera para la admisión de recursos que “tienen satisfechas las rentas vencidas”, demostración que hacen perfectamente posible los conceptos de “cosecha última vencida, liquidación efectuada y frutos entregados o disponibles para su entrega”, extremos que indudablemente capacitan al Juzgador de instancia para decidir si se ha cumplido, en la medida indispensable, el aludido artículo 1.566 de la Ley procesal civil.

CONSIDERANDO: Que la doctrina de la consignación o del depósito de rentas que el destinatario no quiera o no pueda recibir, o de destinatarios legítimos, desconocidos o inciertos, hacen de todo punto inestimable la excusa—de razón no probada—que para el incumplimiento del deber que el repetido precepto rituario impone alega la representación de don J. E.

FALLO.—No ha lugar.