

suerte de tutela intervencionista a favor de los colonos que pueden verse envueltos en una contingencia climática, como la que provoca una reducción del agua para el regadío que perjudique las expectativas de cultivo o arrendamiento que fue la base del monto de la renta, por lo que, al alterarse esas previsiones con el efecto reductor de los frutos percibidos, aparece la norma del artículo 43, resultando de la pretensión reconventional y la prueba practicada la realidad de que, en los últimos cinco años cambiaron las circunstancias, a causa de la disminución de agua para el regadío, que dieron lugar a una lesión sobre la renta superior al citado 15 por 100, por lo cual procede acceder a lo solicitado.

NO EXISTE EL RETRACTO PORQUE EL DOCUMENTO ES POSTERIOR A LA SUBASTA EN LA QUE SE ADJUDICÓ LA FINCA. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 15 DE MARZO DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don J. Manuel M. Pereda Rodríguez.

Antecedentes.—El Juzgado de Santa María de Nieva desestimó la demanda en la que se ejercía el derecho de retracto y la Audiencia confirmó. No se admite la casación.

Doctrina.—Alegan los recurrentes que existía un contrato de arrendamiento en la fecha de la aprobación del remate, pero omite que dicho derecho, nacido según un documento de 14 de septiembre de 1992, fue presentado en Hacienda para el pago del Impuesto de Transmisiones el 9 de marzo de 1995, con posterioridad a la subasta y adjudicación de la finca. En el documento se autoriza a los recurrentes para el cultivo en concepto de poseedores de buena fe, con lo que deduce la sentencia recurrida, que no hay arrendamiento por no hacer referencia a la duración ni a la renta, ambos requisitos imprescindibles en un contrato de arrendamiento. No se infringe el artículo 1281 del Código Civil si los términos son claros y además la interpretación de los contratos es facultad de los tribunales de instancia y tal criterio prevalece a menos que sea ilógica o absurda, según reiterada jurisprudencia.

EL APARCERO TIENE DERECHO DE RETRACTO CON LOS MISMOS REQUISITOS QUE EL ARRENDATARIO. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 27 DE MARZO DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don Luis Martínez de Calcerrada y Gómez.

Antecedentes.—En la demanda se solicitaba el retracto de las fincas vendidas, lo que admitió el Juzgado número 1 de Villafranca del Penedés, confirmando la Audiencia. No procede la casación.

Doctrina.—El artículo 118 LAR concede al aparcero el derecho de tanteo y retracto con los mismos requisitos y condiciones que el arrendatario, y esta norma es aplicable sin desvío alguno, como reconoce la sentencia de esta Sala de 21 de noviembre de 2001. Correspondiendo a la parte demandada demos-

trar que la fecha del conocimiento de la transmisión por el retrayente es distinta y anterior a la señalada en la demanda y no constando en autos que, con anterioridad a la fecha indicada por los actores, éstos tenían conocimiento de la transmisión, plena, cabal, completa y perfecta, como exige la jurisprudencia, no cabe estimar la caducidad invocada.

EL CARÁCTER VITALICIO DEL ARRENDAMIENTO RÚSTICO ES CLÁUSULA VÁLIDA Y EFICAZ POR SER BENEFICIOSA PARA EL ARRENDATARIO.
(SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 3 DE JUNIO DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don A. Romero Lorenzo.

Antecedentes.—El Juzgado de Ecija estimó la demanda en la que se pedía la resolución del contrato. La Audiencia Provincial revocó declarando la validez del carácter vitalicio del arrendamiento. No procede la casación.

Doctrina.—Alega el recurrente que, dada la referencia del artículo 15 LAR al artículo 2-5 de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias, de 4 de julio de 1995, es preciso que el colono sea considerado agricultor profesional, para lo cual ha de obtener el 50 por 100 de su renta de actividades agrarias, dedicando a las mismas más de la mitad de su trabajo total, no siendo suficiente que asuma los riesgos de la finca arrendada. Habiendo delegado la arrendataria en su sobrino político lo relativo al cultivo y cuidado de la finca cedida en arrendamiento, ha de tenerse en cuenta la Disposición Transitoria 1.^a LAR, que dice que los contratos anteriores a la entrada en vigor de la misma se regirían en cuanto a su duración por lo establecido en la legislación anterior, lo que es aplicable, pues el contrato había sido celebrado en 9 de noviembre de 1977. Según el artículo 9.1 LAR, sólo son nulas las cláusulas que impliquen un perjuicio para el arrendatario, siendo válida cualquier estipulación que lo beneficie, circunstancia que concurre en el hecho de que el contrato litigioso se ha concertado por el tiempo de la vida de ambos arrendatarios. Este carácter vitalicio del arrendamiento, que quizá se deba a que el predio fuera antes propiedad de quien pasaba a ser arrendatario, evidencia que no pueden ser aplicables al contrato normas legales menos beneficiosas para el colono que la mencionada duración vitalicia, como es la que determina que la pérdida de la condición de profesional de la agricultura sea causa de resolución contractual. La cláusula ha de ser considerada válida y eficaz a tenor del artículo 9 LAR.

EL CONSTITUIR UNA COMUNIDAD DE BIENES, QUE CONTINÚA LA EXPLOTACIÓN DE LAS FINCAS PROVOCA LA RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO POR ESTAR PROHIBIDA LA CESIÓN DEL MISMO. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 10 DE JUNIO DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don A. Gullón Ballesteros.

Antecedentes.—El Juzgado número 8 de Córdoba desestimó la demanda de resolución del arrendamiento y confirmó la Audiencia Provincial. Triunfa la casación.