

a determinar el propio contenido contractual, porque sólo es idóneo en casación para impugnar la interpretación precisamente de contratos escritos, debiendo citarse para ello en relación con el párrafo segundo del artículo 1281.

ISABEL MORATILLA GALÁN

Arrendamientos

Arrendamientos rústicos

NULIDAD DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 4 DE FEBRERO DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don Ramón Vázquez Sandes.

Antecedentes.—El Juzgado número 2 de Almendralejo estimó parcialmente la demanda, en la que se solicitaba la nulidad del contrato de arrendamiento rústico, pero la Audiencia Provincial estimó la apelación, admitiendo la excepción de inadecuación de procedimiento. No procede la casación.

Doctrina.—Se ejercita demanda de nulidad del contrato a causa de que el que arrienda la finca rústica no es propietario ni usufructuario de ésta en el momento de celebrarlo, pretendiendo también la indemnización de daños y perjuicios, alegando el arrendatario la excepción de inadecuación del procedimiento, que es estimada en la apelación. La acción de nulidad será la que determine la cuantía del juicio y ha de calcularse por la renta anual establecida en aquel contrato, que se fijó en 1.100.000 pesetas, y por ello el Ministerio Fiscal se opuso a la procedencia de este recurso al no llegar a la cuantía que establece el artículo 1687 LEC.

REVISIÓN DE LA RENTA PACTADA EN ARRENDAMIENTO RÚSTICO EN APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 43 LAR. EL ARRENDATARIO SUFRE UN PERJUICIO SUPERIOR AL 15 POR 100 DE LA RENTA. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 19 DE FEBRERO DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don Luis Martínez-Calcerrada Gómez.

Antecedentes.—El Juzgado número 2 de Posadas estimó parcialmente la demanda en la que se solicitaba el importe de los daños y perjuicios causados, y la Audiencia admitió la apelación, estimando la reconvención en la que se pedía la revisión de la renta por una lesión superior al 15 por 100. No triunfa la casación.

Doctrina.—La revisión de la renta del artículo 43 LAR obedece a la peculiar significación socioeconómica de los arrendamientos rústicos que, además de contar con el derecho de acceso a la propiedad, están conformados con una

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-