

producido una novación impropia —sentencias de 8 de octubre de 1986 y 6 y 10 de febrero de 1995—, por lo que decae la argumentación de la recurrente.

MARÍA DEL CARMEN CORRAL GIJÓN

ARRENDAMIENTOS

POR CATALINO RAMÍREZ RAMÍREZ

Arrendamientos rústicos

NOVACION DE ARRENDAMIENTOS.—EXISTE LA NOVACION PORQUE SE HA ALTERADO LA ESENCIA DEL CONTRATO, MODIFICANDO EL OBJETO DEL MISMO. (SENTENCIA DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2001.)

El Juzgado número 3 de Ciudad Real desestimó la demanda, pero revocó la Audiencia.

Triunfa la casación. El contrato se formalizó en 1970 arrendándose la totalidad de la finca a tres hermanos conjuntamente, pero a partir de 1976 uno de ellos comenzó a explotar la tercera parte de la finca de forma individualizada, separando su parcela del resto de la finca, y en 1982 los otros hermanos comienzan a cultivar un tercio de la finca, individualizando su parcela por medio de alambradas. En 1988, el primero dejó su parcela pasando a ser arrendatarios de esa parte, sus tres hijos que convienen con el arrendador dividirla en tres partes separadas, abonando cada uno su renta separada. En 1991 se produce otro cambio, pasando una de las parcelas a sus hijos. Todos los cambios fueron consentidos por el arrendador. La sentencia recurrida entiende que existe una comunidad de bienes conforme al artículo 392 del Código Civil, sin que el hecho de dedicarse cada uno de ellos a una parcela concreta signifique que cada uno tenga un contrato de arrendamiento distinto. Sin embargo, los hechos no permiten afirmar que subsista una comunidad de bienes, relativa al arrendamiento sobre la primitiva finca, que fue objeto del mismo. Por el contrario, la realidad de las divisiones producidas y la individualización de las parcelas y de las rentas, aceptada por el arrendador, conducen a establecer que se ha alterado la esencia del contrato, siéndole aplicable la reiterada doctrina jurisprudencial que reputa existente la voluntad novatoria de las partes, sin necesidad de que conste expresamente su novación cuando se altera la esencia del contrato. Así la sentencia de 15 de diciembre de 1997 considera novación cuando se alteran los elementos esenciales como son el objeto y la RENTA E INCLUSO la modificación de una sola de estas circunstancias, puede ser reveladora de un ánimo novatorio, aún sin olvidar que la prevención de la Sala frente a la novación extintiva que se produce cuando tal novación se relaciona con la pérdida de derechos adquiridos por el arrendatario, según su contrato primitivo (sentencia de 24 de febrero de 1995), ya que no puede ser operativo porque se infiere lo contrario, es decir, que se pretende privar al arrendatario de su derecho de prórroga.

EXTINCION DEL DERECHO DE ACCESO A LA PROPIEDAD.—FALLECIDA LA ARRENDATARIA DEBE SER SU SUCESOR EL QUE INSTE SU DERECHO DE ACCESO, YA QUE LA SUCESION EN EL ARRENDAMIENTO NO IMPLICA QUE EL SUCESOR TENGA LA CUALIDAD DE CULTIVADOR PERSONAL O PROFESIONAL DE LA AGRICULTURA. (SENTENCIA DE 27 SEPTIEMBRE DE 2001.)

El Juzgado número 2 de Pola de Siero desestimó la demanda, pero la Audiencia revocó la anterior.

Triunfa la casación interpuesta por el Ayuntamiento de Siero. El derecho de acceso le correspondería a la demandante que reúne las exigencias previstas por la LAR. Pero su posterior fallecimiento, si bien traslada a su patrimonio relicto sus derechos a los causahabientes, había de ceñirse esa transmisión a los que en realidad sean diferibles *mortis causa* a quienes les suceden, pero cuando aquel derecho ha sido reconocido porque la peticionaria era arrendataria rústica y gozaba de la cualidad de cultivador personal o profesional de la agricultura, son estas circunstancias las que han de probarse que existen en ese continuador procesal, ya que no se han debatido en el proceso instado las referidas circunstancias formales precisas, sin perjuicio de que se cumpla el derecho a suceder en el arrendamiento, según el artículo 79 LAR. Por tanto, ese continuador debe instar el derecho de acceso a la propiedad en un nuevo proceso en el que se debatan las cuestiones implicadas en ese derecho.

ARRENDAMIENTO DE CAZA.—EXISTE LA OBLIGACION DEL RESARCIMIENTO DE DAÑOS Y PERJUICIOS CUANDO SE ABANDONA EL ARRENDAMIENTO ANTES DEL PLAZO FIJADO EN EL CONTRATO, POR VOLUNTAD UNILATERAL DEL ARRENDATARIO. (SENTENCIA DE 8 DE OCTUBRE DE 2001.)

El Juzgado número 2 de Ocaña estimó la demanda y la Audiencia estimó en parte la apelación.

No se admite la casación. La sociedad arrendataria abandonó el predio a los dos años, siendo el contrato de seis, por lo que fue demandado por la comunidad de propietarios titulares de la finca, alegando que existe una cláusula que autoriza a abandonar el arrendamiento antes del plazo fijado sin derecho a resarcimiento alguno, así como el incumplimiento de la arrendadora a las condiciones del contrato. La sentencia recurrida estimó sustancialmente la demanda y condenó a indemnizar los daños y perjuicios a la demandada, que no había probado el incumplimiento de la actora y, sin embargo, no había respetado el plazo pactado. La ruptura unilateral de la relación contractual, no recién terminada la temporada de caza, sino en el mes de junio, próxima ya la denominada «media veda» y no lejano el comienzo de la siguiente temporada, lo que entrañaba serias dificultades para poder negociar un nuevo arrendamiento en condiciones mínimamente aceptables.

RETRACTO.—NO PROCEDE SOBRE ALGUNA DE LAS FINCAS CUANDO OTRAS HAN ADQUIRIDO LA CONDICION DE URBANAS, YA QUE EL

ARRENDAMIENTO ES UNICO Y NO PUEDE FRAGMENTARSE. (SENTENCIA DE 19 DE OCTUBRE DE 2001.)

El Juzgado número 1 de Carlet estimó la demanda, pero revocó la Audiencia.

No procede la casación. La Audiencia revocó la sentencia del Juzgado, desestimando el retracto, aunque en la actualidad parte de las fincas mantienen su condición de suelo rústico. Al tiempo de la transmisión de las fincas y presentación de la demanda, aquéllos ostentaban la calificación del suelo urbanizable, conforme al Plan de Ordenación Urbana de 1983, por lo que ha de tenerse en cuenta el artículo 7.1-1.º LAR, ya que una finca, que es calificada como suelo urbanizable, con destino industrial, pierde su propia naturaleza rústica y hace inaplicable la Ley especial conforme a su artículo 1 y con ello el derecho a retraer, y así lo declara la jurisprudencia reiterada de la Sala. En el tiempo actual, durante la tramitación del litigio, el Plan Urbanístico de 1992 atribuyó a una parte de las fincas condición de suelo urbano y a otra la de no urbanizable (rústico). Dice el recurrente que al no hacer uso el arrendador de la facultad de extinguir el contrato, ante el cambio de destino de las fincas, aquél se mantiene en toda su plenitud, lo que no es así, pues los cambios urbanísticos lo variaron de su condición de especial y protegido, no asistiendo al arrendatario su derecho de acceder a la titularidad de los predios mediante el retracto. El hecho de que se mantenga el arriendo no quiere decir que esté sujeto a la LAR, como aquí sucede, al ser unas fincas urbanas y otras rústicas, tratándose de una circunstancia sobrevenida durante la vida de la relación, lo que prevé el artículo 71. EL retracto no puede dividirse y recaer sobre la parte no urbanizada de la finca, pues así se atendería al principio contractual que proclama que el arrendamiento es único y no se puede fragmentar.

RETRACTO.—ACCESO A LA PROPIEDAD.—SE ADMITE EL ACCESO, AUNQUE EL RETRACTO SOLO SE HAYA EJERCITADO SOBRE ALGUNA DE LAS FINCAS COMPRADAS, YA QUE LO CONTRARIO IRÍA CONTRA EL FIN SOCIAL QUE TIENE EL ACCESO A LA PROPIEDAD. (SENTENCIA DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2001.)

El Juzgado número 1 de Burgos desestimó la demanda y la Audiencia confirmó.

Triunfa la casación. La tesis de la sentencia recurrida para fundar la negativa al ejercicio del acceso a la propiedad, se basa en que se ha hecho un ejercicio selectivo del derecho de retracto, ya que sólo se ha efectuado sobre alguna de las fincas compradas por los demandados, pero dicha tesis contradice el interés social que debe presidir toda acción de acceso a la propiedad rústica, ya que la posibilidad que se otorga al aparcero de acceder a la propiedad tiene como fundamento el evitar un arma especulativa, facilitando tal acceso. No se pueden poner trabas ratificales que desvirtúen su contenido real, como sería el acceso o todo o nada, pues hay que tener en cuenta la potencia económica del retrayente que, a veces, no puede abarcar la totalidad de las fincas sobre las que puede obtener el dominio y que, además, no están constituidas en un todo global.

ACCESO A LA PROPIEDAD.—LAS FINCAS ARRENDADAS TIENEN HOY UN VALOR SUPERIOR AL DUPLO DEL DE LAS FINCAS RUSTICAS SITAS EN LA MISMA ZONA. (SENTENCIA DE 5 DE DICIEMBRE DE 2001.)

El Juzgado número 3 de Vitoria desestimó la demanda y confirmó la Audiencia Provincial.

No se admite la casación. Las fincas en cuestión tienen, hoy por hoy, un valor en venta superior al duplo del de las fincas rústicas similares en la zona, teniendo este valor fundamento ajeno a su destino agrícola y por estar dentro de un plan urbanístico, por lo que debe tener total vigencia el artículo 7 LAR. La prueba pericial debe ser valorada libremente por el Juez, de acuerdo con la sana crítica, por lo que no puede ser atacada en casación, puesto que no constan en norma legal alguna que pueda ser invocada en casación, salvo que diera lugar a una situación absurda, ilegal y contradictoria en sí misma.

ACCESO A LA PROPIEDAD.—DEBE PREDOMINAR EL CRITERIO DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, SEGUN EL CUAL SE HA DE SEGUIR EL CRITERIO DE LA IRRETROACTIVIDAD DE LA LEY DEL ARTICULO 2 DEL CODIGO CIVIL, NO SIENDO APLICABLE LA LEY DE 1992. (SENTENCIA DE 20 DE DICIEMBRE DE 2001.)

El Juzgado número 1 de Segovia estimó la demanda y la Audiencia confirmó.

Triunfa la casación. El Tribunal Constitucional resolvió, en recurso de amparo, la contradicción existente entre los diversos recursos de casación interpuestos para fijar el precio de adquisición de las fincas, retrotrayendo las actuaciones al momento anterior al de dictar sentencia, debiéndose cumplir lo declarado por el Tribunal Constitucional. No pueden mantenerse en Derecho posturas inamovibles ni pretender hallarse siempre en posesión de la verdad. El criterio de la Sección que conoció y resolvió el recurso de casación en 27 de abril de 1999, mantuvo que era retroactiva la aplicación de una norma vigente al tiempo de hacer la valoración, pese a no ser todavía vigente cuando se inicia el proceso. Sin embargo la sentencia de la misma Sala de otra fecha mantuvo que sí era de aplicación retroactiva y casaron las sentencias de instancia. Ante ello, dos posturas defendibles hay que seguirle que ha mantenido una larga serie de sentencias de la misma Sala, estimando el motivo quinto y defendiendo la irretroactividad de la Ley de 1992, que no estaba vigente en el momento de interposición de la demanda que originó el pleito, fijándose el precio en la forma mantenida en las sentencias mencionadas de esta Sala.

Arrendamientos urbanos

ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA.—ES CORRECTA LA APLICACION DE LA LEC SOBRE DESAHUCIO, YA QUE SE TRATA DE UN ARRENDAMIENTO EXCLUIDO DE LA LEGISLACION ESPECIAL. (SENTENCIA DE 3 DE DICIEMBRE DE 2001.)

El Juzgado número 7 de Badajoz estimó la demanda y confirmó la Audiencia.