

II. Sentencias del Tribunal Supremo

1.º JURISPRUDENCIA CIVIL

POR BARTOLOMÉ MENCHEN BENÍTEZ Y
ELÍAS IZQUIERDO MONTORO.

I. PROPIEDAD Y DERECHOS REALES

REGISTRO DE VENTA A PLAZOS DE BIENES MUEBLES. Tercería de dominio de máquina cosechadora instada por el vendedor que había vendido a plazos, con reserva de dominio. No prospera porque la venta no estaba inscrita en el Registro de Venta a plazos de bienes muebles. (SENTENCIA DE 24 DE NOVIEMBRE DE 1970).

Antecedentes: El Procurador don en representación de la entidad mercantil «Seven, S. A.», formuló ante el Juzgado de Primera Instancia de V demanda de juicio declarativo de menor cuantía contra la entidad mercantil Ajuria, S. A., y contra don ANTONIO y don HERMINIO S. S., declarados éstos dos últimos en rebeldía, sobre tercería de dominio, estableciendo en síntesis los siguientes:

1.º Que la entidad «Ajuri, S. A.», tenía promovido ante ese Juzgado juicio declarativo número 90.967 contra don HERMINIO y don ANTONIO S. S., en reclamación de 358.500 ptas. de principal, 1.912 ptas. de gastos de protesto y 65.000 ptas. más propuestas por intereses legales y costas.

2.º Que con fecha 14 de diciembre de 1967, se practicó diligencia de embargo en dicho ejecutivo trabándose, entre otros bienes, una máquina cosechadora marca BM Volvo, chasis 711.462, con motor Perkins, número 7082068, en buen estado de conservación.

3.º Que esta máquina es de la propiedad de la Entidad «Sevens, S. A.», y se identifica además por los datos que figuran en la diligencia de embargo, porque tiene el número ST 257, teniendo ensacador, si bien tiene 2,40 de corte, en vez de 2,50 que figura en el informe de valoración de 8 de abril de 1968, obrante en el juicio ejecutivo mencionado.

4.º Que en fecha 30 de mayo de 1967, y mediante contrato de compromiso de compraventa, fue entregada al demandado don ANTONIO S. S. la máquina cosechadora ahora embargada, consignándose como precio de la misma la cantidad de 415.00 ptas. pagaderas mediante una letra de cambio de 126.666 pesetas, con vencimiento el 30 de septiembre de 1967, el resto en otras dos letras

de cambio, con vencimiento el 30 de septiembre de 1968, y 30 de septiembre de 1962; que en dicho contrato de compromiso de compraventa se hizo constar la reserva de dominio a favor del vendedor, mientras que la máquina no hubiese sido pagada en su totalidad, que el demandado don HERMINIO S. S. no solamente había cumplido el pago de los plazos vencidos consignados en el contrato, ya que está sin pagar hasta la fecha; sólo había entregado a «Sevens, Sociedad Anónima», la cantidad de 80.833 ptas. y que como consecuencia de la reserva de dominio establecida, la expresada máquina es propiedad de «Sevens, Sociedad Anónima», hasta que don ANTONIO S. S. no haya pagado en su totalidad las 415.000 ptas. en que se fijó el precio de la máquina cosechadora, que unió a este escrito copia simple del contrato de compromiso de venta aludido, cuyo original, firmado por don ANTONIO S. S., se encuentra en unión de otro expediente de tercería de seguido ante el mismo Juzgado por «Sevena, S. A.», contra el mismo don ANTONIO S. S., y otro, en relación con la máquina cosechadora embargada también el juicio ejecutivo número 66, de 1968, expediente que designaba a efectos de prueba correspondiente.

5.º Que esta parte había tenido conocimiento de que con fecha 22 de diciembre de 1967, en el Juicio Ejecutivo de que es consecuencia esta Tercería, fue dictada sentencia de remate y que fue iniciado el procedimiento de aprecio. Suplicó al Juzgado tuviese por interpuesto la Tercería de dominio que formulaba, ordenando suspender el procedimiento de apremio sobre la máquina mencionada, que fue embargada en el Juicio Ejecutivo y que seguido el procedimiento por sus peculiares trámites se fallase en su día, declarando que la máquina cosechadora embargada y a que esta de Tercería se refiere, es la de reserva de dominio establecido sobre la misma, con imposición de costas a los mandados.

En la contestación se alegó la excepción de efecto legal en el modo de proponer la demanda, prevista en el artículo 533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con los artículos 83 y 38, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria, 77 y 83 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre hipoteca mobiliaria y 175, 1.ª del Reglamento de la Ley Hipotecaria vigente. Fundamentó esta excepción dilatoria de en base a que promovida en nombre de «Ajuria, S. A.», acción y juicio Ejecutivo o contra don ANTONIO S. S. y don HERMINIO S. S., en autos seguidos en este mismo Juzgado con el número 1.967, cuyos archivos señalaba a efectos de la correspondiente prueba, se practicó diligencia de embargo, entre otros bienes, sobre una máquina cosechadora, marca Volvo con motor Perkins 7082068, y para la efectividad legal de dicha traba se dirigió a la Jefatura Agronómica provincial de Ciudad Real, al objeto de practicar en el Registro de dicho organismo la oportuna anotación como efectivamente así se hizo y consta, a cuyo efecto designaba expresamente los archivos de referida Jefatura Agronómica Provincial, que supuesto lo anterior, habría de tenerse en cuenta que las inscripciones se cancelarán en la forma prevenida en los artículos 82 y 83 de la Ley Hipotecaria, artículo 77 de la Ley sobre Hipoteca Mobiliaria de 16 de diciembre de 1954, y que conforme al artículo 38, párrafo 2.º de la vigente Ley Hipotecaria, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmueble o derechos reales inscritos a nombre de persona o Entidad determinada, sin que previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad, o cancelación de la inscripción correspondiente; que en el escrito de demanda Tercería, puede observarse la total ausencia de petición alguna relativa a la cancelación del asiento de Inscripción efectuada en el Registro de la Jefatura Agronómica de esta Provincia sobre embargo de la cosechadora marca Volvo, que dice ser la misma que fue vendida por «Sevens, S. A.», a los restantes demandados, que tan insoslayables deficiencias puede equipararse y así lo viene haciendo la jurisprudencia, con el defecto formal constituido de la excepción dilatoria alegada, oponiéndose a la demanda con la súplica de que fuera absuelto de la misma.

El Juez de Primera Instancia de V. dictó sentencia, con fecha 28 de

marzo de 1969, por la que desestimó la excepción dilatoria de efecto legal en el modo de proponer la demanda alegada por la representación de la Entidad demandada «Ajuria, S. A.», y estimando la demanda de Tercería de dominio, declaró que la máquina cosechadora embargada en dicho juicio Ejecutivo y a que esta Tercería se refiere, es la de la propiedad de la Entidad actora, «Sevens, S. A.», condenando a la Entidad «Ajuria, S. A.», y a don ANTONIO y a don HERMINIO S. S. a estar y pasar por esta declaración sin hacer expresa imposición de costas causadas.

Interpuesto Recurso de Apelación, la Audiencia dictó sentencia por la que se revocó la de Primera Instancia, desestimó la demanda de Tercería y absolvió a los demandados.

El Tribunal Supremo no accedió a la casación; es decir, confirmó la de la Audiencia.

Son sus considerandos:

Considerando: Que admitido el párrafo 1.º del artículo 23 de la Ley de 17 de julio de 1965, reguladora de la venta a plazos de bienes muebles que para que sean oponibles a tercero las reservas de dominio o las prohibiciones de disponer que se insertan en los contratos sujetos a la presente Ley, será necesaria su inscripción en el Registro, a que se refiere el párrafo siguiente, y justificado en autos que el contrato que ha de dar origen a esta «litis» no fue inscrito en el Registro, el recurso en sus cuatro motivos, queda falto de base, pues ellos tratan de justificar la existencia del contrato, que resulta inoperante, pues el mandar de modo expreso el artículo citado, que para que pueda oponerse a tercero tal contrato, es necesario su inscripción, si aquí no se hizo, aunque exista, no tiene eficacia frente a tercero, porque es requisito constitutivo de la acción de Tercería que el título sea hábil y si por faltarle la inscripción en el Registro no lo es la Tercería no puede prosperar.

Considerando: Que por ello, aunque por otras pruebas esté justificada la existencia del contrato, como afirma el primer motivo del recurso no estando inscrito, no se puede oponer al derecho de «Ajuria, S. A.», que por no haber intervenido en la operación, ha de estimarse el tercero a que se refiere el artículo 23 citado y sin que tampoco pueda considerarse trascendencia alguna al motivo cuarto, que con amparo en el número 1.º de 1692 de la Ley, que a más de unir dos conceptos de infracción, violación e interpretación errónea, de los artículos 6, 7 y 23, de la Ley de 17 de julio de 1965, lo que ya lo hace desestimable, tampoco puede apreciarse en cuanto a su fondo, puesto que el carácter general con que el artículo habló de que el contrato no inscrito no puede oponerse a tercero, no permite distinciones entre actos de disposición voluntaria del comprador o ejecución contra el mismo, todo lo que hace obligada la desestimación del recurso.

Lógica, legal, triunfal llegada a la Jurisprudencia del Registro de venta a plazos de bienes muebles.

El vendedor de la cosechadora no inscribió y por esa omisión, la Tercería no triunfa.

El razonamiento del Tribunal Supremo es terminante: Es requisito constitutivo de la acción de Tercería que el título sea hábil y si, por faltarle la inscripción en el Registro no lo es, la Tercería no puede prosperar, no prospera frente a tercero.

Ya la sentencia de la Audiencia Territorial hizo un detallado estudio de tal requisito, sentando que del texto de la Ley se deduce «una gran legalidad y formalidad».

La certificación del Registro de Venta a plazos acreditativa de que el contrato en cuestión no tuvo acceso al Registro, fue, según

se deduce de la sentencia de la Audiencia, de importancia decisiva para el fallo.

El tercero aludido es, claro está, el tercero del Derecho Civil; el que no ha sido parte en el contrato de compraventa a plazos, y después ha venido a entrar en el ámbito de las relaciones jurídicas creadas por él; ha llegado a tener relaciones jurídicas con los contratantes.

B. M. B.

III. CONTRATOS

ARRENDAMIENTOS

RESOLUCION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RUSTICO. *La naturaleza del recurso de revisión, muy similar a la del de casación, impone a la Sala la limitación del análisis y decisión de las cuestiones dentro del ámbito en que se plantea en esta alzada* (1). (SENTENCIA DE 26 DE MAYO DE 1970.)

Demanda.—Las actoras son dueñas por indiviso de una finca de unas siete hectáreas de extensión, sita en las afueras de la ciudad de Burgos, que está arrendada al demandado desde 1938, arrendamiento que, tras varias vicisitudes se formalizó por nuevos contratos mediante acto de conciliación con efecto desde 1.º de julio de 1958, tal arrendamiento no podía calificarse de protegido y se pretendía la resolución del contrato porque: 1.º el demandado había causado daños dolorosos en la finca al realizar obras en su exclusivo beneficio, con dichas obras se había roto la continuidad de una parcela y se pretendía crear una servidumbre; 2.º dicha finca había perdido su condición de rústica (conforme al artículo 20, párrafo 2.º número 3 del Decreto de 29 de abril de 1959); el arrendamiento había de regirse por el Código civil y conforme al artículo 1.577 este arrendamiento terminaría en 31-12-1968, (puesto que en dicha fecha concluía el año agrícola para las fincas de regadío) y 3.º subsidiariamente, como arrendamiento no protegido y en aplicación de los artículos 9.º y 10.º del Decreto de 29 de abril de 1959, en 31 de diciembre de 1969, habría transcurrido el plazo máximo legal de 12 años.

Suplico.—La resolución del contrato y el desahucio: 1.º por daños causados a la finca; 2.º por expiración de plazo a 31-12-1968, en consideración a la calificación de urbana de esta finca, y 3.º a 31-12-1969, por expiración del plazo legal máximo y con expresa imposición de costas.

Contestación.—Se reconocía como propietario al padre de las actoras y los arrendatarios eran el demandado y su esposa; se referenciaba un contrato calificado erróneamente de «precario», con fecha 1955 y el arrendamiento regulado por la conciliación de 1960; las obras habían mejorado la finca; los actores calificaban la finca urbana y pedían la resolución acogiéndose a la legislación del arrendamiento rústico; el contrato tenía vigencia desde el 18 de enero de 1960 y estaba dentro de la prórroga legal; aun suponiendo que las actoras fueran propietarias se presentaba documento de su padre y causante que configuraba un arrendamiento rústico especial en que el arrendador había prometido prorrogar hasta el fallecimiento de la esposa del arrendatario.

Suplico.—No haber lugar a la demanda y con expresa imposición de costas a la parte actora.

Primera instancia. Resolución del contrato, con efectos a 31-12-1968 y sin declaración especial sobre costas.

Apelación. Revocación del fallo declarando la nulidad de lo actuado sin entrar en el fondo del asunto y sin expresa imposición de costas.

(1) No es forzoso que el técnico (perito) detalle las fuentes de su conocimiento como tal.

Revisión.

De la parte actora.:

Unico motivo.—Al amparo de la causa 3.^a del apartado 4.^o del artículo 52 del Decreto de 29 de abril de 1959. Se alega injusticia notoria, por supuesta infracción y violación, de lo dispuesto en el párrafo inicial del artículo 51, de la ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935 y apartado 1.^o de igual artículo 51, del Decreto de 29 de abril de 1959 y Disposiciones concordantes.

De la parte demandada.

El recurso se articula en VI motivos:

Primero.—Autorizado por el párrafo 4.^o del artículo 52 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos de 29 de abril de 1959 y fundado en la causa segunda de dichos párrafo y precepto: Se denuncia quebrantamiento de las formalidades esenciales del juicio, productor de indefensión.

Segundo.—Autorizado por el párrafo 4.^o del artículo 52 del Reglamento, de 29 de abril de 1959, y fundado en la causa 3.^a de dicho párrafo y precepto; se alega injusticia notoria, por infracción en concepto de violación, del precepto legal contenido en el artículo 615, de la Ley de Enjuiciamiento Civil supletoria del citado Reglamento de Arrendamientos Rústicos.

Tercero.—Autorizado por el párrafo 4.^o del artículo 52 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos, de 29 de abril de 1959, y fundado en la causa de dichos párrafo y precepto; se denuncia injusticia notoria por manifiesto error de hecho en la apreciación de las pruebas.

Cuarto.—Autorizado por el párrafo 4.^o del artículo 52 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos, de 29 de abril de 1959, y fundado en la causa 3.^a de dichos párrafo y precepto; se alega injusticia notoria por infracción, en concepto de violación, del párrafo 1.^o del número 3, inciso dos, del artículo 2.^o del Reglamento de Arrendamientos Rústicos, de 29 de abril de 1959.

Quinto.—Autorizado por el párrafo 4.^o del artículo 52 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos, de 29 de abril de 1958, y fundado en la causa 3.^a de dichos párrafo y precepto; Se alega injusticia notoria por infracción, por aplicación indebida, del párrafo 1.^o del número 3.^o, inciso dos, del artículo 2.^o del Reglamento de Arrendamientos Rústicos, por entender que no se dan los supuestos exigidos en tal precepto para poder negar el carácter de rústica a la finca discutida y hacer posible la aplicación del mismo, en el sentido negativo indicado.

Sexto.—Autorizado por el párrafo 4.^o del artículo 52 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos, de 29 de abril de 1959, y fundado en la causa 3.^a de dichos párrafo y precepto; Se denuncia injusticia notoria por infracción en concepto de violación, del artículo 51, párrafo 2.^o, apartado a), del Reglamento de Arrendamientos Rústicos, en relación con la norma 3.^a, párrafo 4.^o del propio artículo reglamentario, en cuanto la sentencia recurrida estima inadecuado el procedimiento seguido en el juicio.

Considerando: Que la razón de método impone el examen preferente del recurso interpuesto por el demandado que, en forma correcta de amparo procesal, denuncia: a) quebrantamiento de las formas esenciales del juicio que producen su indefensión, en cuanto para la práctica de la prueba pericial acordada para mejor proveer se violó el artículo 615 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, supletoria en virtud del número 6 del artículo 51 del Reglamento, pues la valoración del inmueble por el factor de «situación» corresponde a

los Arquitectos, o al menos, a un Agente de la Propiedad Inmobiliaria, no a un Perito Agrónomo, conforme a los Reales Decretos de 22 de julio de 1864 (artículo 5.º y 1 de diciembre de 1922 (tarifa 10) y al Decreto de 6 de abril de 1951; b) la misma impugnación por la vía de la causa 3.ª párrafo 4.º, artículo 52 del Reglamento, en concepto de violación del artículo 615, insistiendo en las razones del precedente; c) manifiesto error de hecho en la apreciación de las pruebas, indicando al efecto el primero de los informes del técnico agrícola, el de la Jefatura Agronómica y la escritura pública de 20 de diciembre de 1968; d) violación del párrafo 1.º, número 3, inciso dos, del artículo 2.º del Reglamento, en cuanto al informe del técnico agrícola, acordado para mejor proveer, silencia las fuentes del conocimiento y hace la comparación de valores en relación a una de las fincas aledañas no a una pluralidad de fundos; e) aplicación indebida del mismo texto, resultado de la falta de prueba, según los anteriores; f) violación del artículo 51, párrafo 2.º, apartado a) del Reglamento, en relación a la norma 3.ª, toda vez que el tema cuestionario versa sobre aplicación e interpretación de un texto de la legislación especial incluido en su esfera jurisdiccional y procesal.

Considerando que no es admisible la tesis de los motivos 1 a 5 inclusive, tendentes a una misma finalidad, en virtud de los preceptos citados; descartando la supuesta violación del artículo 615 de la L. E. C., a que aluden los dos primeros motivos, se rechaza el motivo 3.º articulado sobre el informe del técnico agrícola de la Jefatura Agronómica y la escritura de la división de herencia: el 4.º, se desestima porque no es forzoso que el técnico detalle las fuentes de su conocimiento y «no es imprescindible a la certeza de la conclusión la frecuencia de enajenaciones en la zona a las que pueda remitirse el informe pericial», esto lleva a la desestimación del 5.º motivo «consecuencia del éxito de los precedentes no alcanzados».

Considerando: Que la simple lectura del artículo 51 del Reglamento revela que las controversias en orden a la aplicación e interpretación de la normativa sobre arrendamientos rústicos están sometidas a las reglas de competencia y de procedimientos en él estatuidas, figurando como general —equivalente al ordinario de la ley común— el de la norma 3.ª, y como en el caso litigioso es tema central el de la aplicación o no del número 2.º, párrafo 3.º, artículo 2.º del Reglamento, al objeto de determinar si el arriendo de la finca, con destino a explotación agrícola, está o no exceptuado de la legislación especial, no es dudosa la adecuación del proceso elegido al efecto de obtener un pronunciamiento declarativo sobre la exclusión del contrato de aquella normación, no obstante el destino, en cuyo sentido merece acogida el último de los motivos del recurso del demandado, que denuncia infracción de los mencionados textos.

Considerando: Que lo expuesto en el anterior es aplicable para decidir en la misma forma el único motivo del recurso interpuesto por las demandantes, correcta la forma procesal de amparo, que acusa idéntico vicio «in iudicando», pero no con los efectos o consecuencias que de ello pretende derivar, porque si es incontrovertible la adecuación del proceso elegido al fin de establecer la pura declaración de que el nexo jurídico entre las partes está excluido de la legislación especial, no lo es menos que la lógica impide que las normas comunes materiales a que está sometido en cuanto a las causas de resolución y las adjetivas subsiguientes, determinantes las últimas de recursos distintos, y éstos a su vez de la competencia jerárquica de último grado, no atribuida a la Sala Sexta, jueguen en el proceso arrendaticio especial; razones prevalentes sobre el principio de economía procesal, obstativas a pronunciar el desahucio del colono en esta vía, no apta mas allá de la pura declaración de que el contrato está exceptuado de la legislación especial; pronunciamiento netamente declarativo, con valor de «actio iudicati», a partir del cual pueden agitar las demandantes la acción resolutoria, en base a normas substantivas

reguladoras distintas a las del Reglamento y en procedimiento de la ley común; inconveniente de dualidad de procesos, originado en la profusión actual de los especiales, que no es posible evitar en la correcta aplicación de los textos.

Fallo.—Admite los recursos de revisión por injusticia notoria, interpuestos por las actoras y el demandado y declara:

a) Que el contrato de arrendamiento entre las partes, de la finca «La Berlandina», con destino a explotación agrícola, está exceptuado de la legislación especial de arrendamientos rústicos; b) que no es adecuado el proceso arrendaticio seguido para decidir sobre la resolución del contrato por expiración del término según el derecho común, absteniéndose de pronunciar sobre el desahucio del arrendatario por tal causa; Sin costas.

RETRACTO DE FINCA RUSTICA. EL PROBLEMA DE LA VALORACION DE LAS PRUEBAS EFECTUADAS POR LA SENTENCIA DE INSTANCIA. Para que pueda triunfar el tema del error de derecho es condición indispensable que se cite el precepto legal valorativo de la prueba, cuyo desconocimiento por parte del juzgador de instancia, se revela como evidente. (SENTENCIA DE 4 DE JUNIO DE 1970).

Demanda en 15 de septiembre de 1965, la Compañía Española, S. A., dio en aparcería al actor una finca de su propiedad. En el contrato de aparcería se estipulaba que el plazo de duración era de un año, pero verbalmente se garantizó al arrendatario que el contrato seguiría en vigor por tiempo indefinido y después se le ratificó por carta de 6 de noviembre de 1967. En la actualidad no se le había hecho al aparcerero notificación alguna, por lo que la misma continuaba en vigor y el arrendatario la tenía en su mayoría sembrada y habitaba aún en el cortijo donde se había trasladado para ocuparse mejor de sus intereses. El actor tuvo conocimiento de que el demandado había adquirido un trozo de tierra de la finca que llevaba en aparcería, el trozo donde el actor tiene su vivienda e hizo las oportunas gestiones a fin de enterarse de la veracidad de tales afirmaciones. Por carta de 15 de noviembre de 1968, averiguó que el demandado había adquirido por subasta en procedimiento seguido por el Banco de Crédito Agrícola contra la Compañía Española, S. A. El comprador no comunicó al actor su compra impidiendo el correspondiente ejercicio del retracto. El actor demandó de conciliación al comprador y le ofreció, en el acto del juicio, el precio pagado, haciendo formal ofrecimiento de reembolsarle los gastos efectuados, según lo determinado en el artículo 1.518 del Código civil. El acto de conciliación se celebró sin avenencia y la presente demanda de retracto se ejercita en tiempo hábil, ya que el plazo deberá contarse a partir de la fecha de recepción de la carta en que se le comunicaba la venta realizada. El comprador no había comunicado jamás las circunstancias de su adquisición, incluso los había silenciado, a pesar de que ambas partes eran convecinos y tenían sus domicilios en las pocas casas que constituían la Barriada Diputación Z de R. En cumplimiento de la ley, el actor consignaba en la mesa del juzgado el precio de la venta y hacía formal ofrecimiento de reembolsarle de los gastos necesarios y útiles a la compraventa. El actor, sin perjuicio del pronunciamiento que contenga la sentencia dictada, se obligaba, desde ahora y para cuando adquiriese la propiedad de la finca, a no enajenarla total ni parcialmente, ni gravarla por ningún concepto, no cederla en aparcería o arrendamiento, ni realizar actos que menoscabasen el pleno dominio de ella, hasta pasados 6 años de la fecha y se hacía constar que sobre tal finca no existía ningún otro procedimiento de retracto, al menos que conozca el actor.

Suplico.—Sentencia declarativa del derecho de retraer del actor y condena al demandado para que dentro del tercer día otorgase escritura de compraventa en favor del demandante, bajo apercibimiento de otorgarla de oficio en otro caso e imponiendo al demandado las costas de este juicio.

Contestación.—Negaba los hechos del actor, en lo no reconocido expresamente en la contestación o en lo opuesto a lo articulado, e impugnaba los documentos privados presentados. Negaba la realidad del contrato porque: 1.º no era lógico que una Sociedad Anónima diera una finca en aparcería por medio de mandatario verbal y sin formalidad alguna; 2.º aun admitiendo tal contrato, la aparcería era por término de un año, o sea una rotación de cultivo y era lo natural que la posterior prórroga indefinida fuera pactada por el miembro de la entidad que tuviera facultades para ello; 3.º el demandante no era labrador, ni aparcerero, ni arrendatario, sino guarda particular jurado; se negaba que el actor habitara la casa a que se refiere este pleito, con fines de aparcerero o agricultor, ya que esta casa era un gran edificio, con vivienda de tipo señorial, construida en una pequeña cantidad de tierra. De haberse celebrado las conversaciones alegadas, entre el demandante y el Presidente de la Compañía Española A., lo natural sería que el propio Presidente diera resguardo, por escrito, de la referida prórroga, en vez de hacerlo sistemáticamente quien no ostenta poder ni autorización alguna para ello. El demandado adquirió la finca de autos en pública subasta en Madrid, para lo que se desplazó a la capital de España, siendo conocido de todos los vecinos de Z de R, y concretamente del demandante, el motivo de su viaje, la adquisición del predio, el precio, condiciones y detalles de la venta, en segunda subasta que había sido publicada dos veces en el «Boletín Oficial» de la Provincia. El demandado no había hecho notificación alguna al actor porque no era aparcerero ni tenía derecho alguno del que pudiera nacer una acción de retracto. En lo referente al acto de conciliación el demandado se opuso por las razones que se relataban en el escrito. La fecha de la carta alegada de adverso no indicaba nada digno de tenerse en cuenta a efectos de cómputo de plazo, porque era obvio que «cuanto más tardase el actor en dirigir su carta preguntando lo que ya sabía perfectamente desde mucho tiempo antes, tanto más tardaba en recibir la contestación; es decir, que aceptando su sistema, dependería de la exclusiva voluntad del demandante el darse por enterado» y resultaba absurdo que para entenderse de una compra realizada por su convecino y publicada de modo oficial tenga que escribir a Madrid. En resumen alegaba las excepciones siguientes: a) falta de acción en el demandante que no era labrador, aparcerero de la finca de autos; b) la tal finca era urbana y no cabía retracto por el procedimiento de legislación arrendaticia rústica; c) caducidad de la acción que negaba asistía al demandante, y d) también como perentoria, incompetencia de jurisdicción, porque en el improbable supuesto de que resultase auténtico el contrato, en este documento se someten las partes expresamente a los Juzgados y Tribunales objetivamente competentes de la ciudad de Almería.

Suplico.—Desestimación, en su totalidad, de la demanda y libre absolución al demandado, con todos los pronunciamientos favorables y con expresa imposición de costas al demandante.

Primera Instancia.—Absolución al demandado y sin expresa imposición de las costas originadas.

Apelación.—Confirma la de instancia en todas sus partes, sin expresa imposición de costas de esta alzada.

Revisión.

Considerando.— Que el primer motivo de revisión en que se fundamenta el recurso, que con amparo procesal en la causa 3.ª del número 4 del artículo 52 del Decreto de 29 de abril de 1959, alega injusticia notoria por infracción de los artículos 1, 43, 44 y 49 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos, no puede ser favorablemente acogido y ello porque, aparte de la defectuosa formulación del mismo, que al hablar de las infracciones que alega, no precisa el concepto en que ellas hayan sido cometidas, en la forma que al efecto dispone el artículo 1.720 de la supletoria ley de Enjuiciamiento Civil, tampoco concreta al referirse a los mentados preceptos legales en que consisten las infracciones que denuncia, pues por tales no pueden ser estimadas las vagas alusiones que se hacen al fundamentar el tema, a frases aisladas de los artículos reglamentarios citados, pero sin ponerlos en contraste con lo dispuesto en el fallo recurrido, que pudiera estar en desacuerdo con aquellos; del mismo modo resultan inoperantes las afirmaciones que se contienen en apoyo del motivo de que las infracciones denunciadas han consistido precisamente en que, tanto la sentencia recurrida como la apelada, han partido de la premisa de considerar objetivamente la naturaleza urbana de la finca objeto de la «litis», desligándose de toda otra consideración, que sin embargo —a su juicio—, puede influir decisivamente para «incardinar la relación contractual dentro de la legislación especial rústica»; pero aparte de la propia vaguedad con que se expresa este razonamiento, es evidente que no se puede apoyar en la cita parcial que se hace del artículo 1.º número 2 que se invoca, pues a continuación de este artículo figura el 2.º, del que no puede prescindirse para una armónica interpretación del conjunto del Reglamento, y este último precepto, en su número 2, para determinar o señalar el ámbito de aplicación de aquél, enumera las fincas que no tendrán el carácter de rústicas, delimitando por consecuencia el referido campo y dando con ello a entender la necesidad de resolver, previamente, cuando se plantee, como aquí sucede, cual sea la naturaleza que deba atribuirse a la finca de que se trate, como condición esencial para decidir sobre la aplicación a ella de los preceptos contenidos en este Reglamento.

Considerando: Que el segundo motivo, que se fundamenta en la causa 4.ª del número 4 del propio artículo 52, antes citado, alega injusticia notoria por manifiesto error de derecho en la apreciación de las pruebas documentales obrantes en los autos, plantea el problema de la valoración de las pruebas efectuadas por la sentencia de instancia, para cuya resolución, como ha declarado tantas veces la Sala en diversas sentencias que por ser tan conocidas, no es necesario citar, que para que pueda triunfar el tema del error de derecho, es condición indispensable que se cite el precepto legal valorativo de la prueba, cuyo desconocimiento por parte del juzgador de instancia, se revele como evidente, por ello cuando, como sucede en el motivo que aquí se examina, se citan en su apoyo el artículo 1.215 del Código civil, que no es sino la simple enunciación de las clases de prueba de que pueden valerse los litigantes; el 578 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que no es sino la enumeración de las mismas y el 596 del mismo cuerpo legal que se limita a expresar cuáles son los documentos que merecen la denominación de públicos, es preciso reconocer que ninguno de dichos preceptos contiene normas valorativas de prueba, a que antes se aludía y que por ello, no sirve para fundamentar el tema del error de derecho que, fatalmente ha de decaer en consecuencia.

Fallo.—Desestima el recurso interpuesto. Sin expresa imposición de costas.

DESAHUCIO DE FINCA RUSTICA. Sin intención (*animus novandi*) de extinguir el negocio sustituyéndolo, de modo absoluto, por las modificaciones

posteriores no se da el juego de la novación extintiva (2). (SENTENCIA DE 6 DE JUNIO DE 1970).

Demanda.—Por documento privado de 1956 se arrendaron los aprovechamientos agrícolas de las fincas que se describen y en 1968 se requirió al demandado «para que se diera por notificado de la próxima expiración de la prórroga del contrato de arrendamiento y se aviniera, en consecuencia, a entregar las fincas en el día de su vencimiento».

Suplico.—Sentencia que declarase haber lugar al desahucio.

Contestación. Con carácter previo alegó la incompetencia de jurisdicción, por declinatoria, y como excepción dilatoria, al amparo del artículo 79, en relación con los artículos 72, 73 y 78 de la Ley de Enjuiciamiento civil, haciendo constar, expresamente, no haber hecho uso de la inhibitoria, fundamentando esta pretensión y se opuso al fondo de la demanda alegando que admitía la existencia del primitivo contrato pero novado por el de 1959, único vigente entre las partes.

Suplico.—Se estimara la excepción dilatoria de incompetencia de jurisdicción o se absolviera al demandado de la demanda meritada con expresa condena en costas al actor.

Primera Instancia.—Rechaza la excepción propuesta y declara haber lugar al desahucio, sin expresa declaración en cuanto a las costas.

RECURSO DE REVISION.

Motivos.—(Recogidos en el Segundo Considerando).

Considerando.—Para mayor claridad de la resolución conviene establecer previamente que: a) entre actor y demandado, con fecha de 27 de octubre de 1956, se concertó el arrendamiento unitario de varias fincas rústicas propiedad del primero, con destino a explotación agrícola; vencimiento al término de seis años en la indicada fecha de 1962; sumisión a los Tribunales de Madrid; posibilidad de renovar el contrato, de mutuo acuerdo, con otros precios y condiciones; b) en 12 de noviembre de 1956 rectifican el inventario de bienes entregados al colono y en el siguiente día aclaran, modifican y complementan el contrato con las variaciones que detalla el documento de esta última fecha; c) en 27 de octubre de 1959 convienen que «el actual contrato de arrendamiento queda renovado por seis años más de plazo, a contar de la fecha en que termina la vigencia del presente contrato de arrendamiento» (27 de octubre de 1962).

Considerando: Que el arrendatario impugna la sentencia de instancia en tres motivos, correcta la forma procesal de apoyo: a) novado el contrato de 27 de octubre de 1956 por el de 1959, con efectos extintivos del primero, sin que se incorpore al último la cláusula de sumisión a los Tribunales de Madrid, al desestimar la Sala de la Audiencia, al igual que el Juzgado, la excepción de incompetencia territorial para conocer del asunto, dado que la mayoría de las fincas radican en Lillo (Toledo), así como el domicilio del colono, infringió el artículo 1.562 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la regla 13 del artículo 63 de la misma, que atribuyen la competencia para conocer del juicio de desahucio al Juez del lugar de situación de la cosa litigiosa o al del domicilio del demandado; b) infracción de los artículos 1.203, apartado 1.º, 1.204 y 1.543 del Código civil, arguyendo que el convenio de 1959 extinguió, por novación, el de 1956, al sustituirlo en los particulares del nuevo plazo y renta y eliminación de la fianza personal de tercero; c) infracción del número 1.º del artículo 10

(2) La alteración del factor renta y otros secundarios no presuponen la renovación extintiva y se declara prevalente la novación meramente modificativa.

del Reglamento de Arrendamientos Rústicos, en relación al antecedente concordante del artículo 2 de la Ley de 28 de junio de 1940, por entender que le asiste el derecho de prórroga «ex lege» el arriendo por seis años más, a partir del 27 de octubre de 1968, a cuyo efecto le hizo saber el arrendador a comienzos de 1967.

Considerando: Que el núcleo del litigio, en el doble aspecto de la competencia y de la prórroga legal del contrato, se centra en orden a la novación extintiva en virtud del convenio de 1959, en opinión del recurrente, pero no es admisible la tesis porque: a) los antecedentes de hecho revelan, con claridad, que las partes excluyen la intención «animus novandi» de extinguir el negocio sustituyendolo de modo absoluto por las modificaciones posteriores, lo que descarta el juego de la novación extintiva como pensada y querida por los contratantes, quienes omiten la declaración terminante en tal sentido, que para esta clase de la novación dispone el artículo 1.204 del Código civil; b) la modificación de la cuantía de la renta, a partir del comienzo de la prórroga contractual, no determina que la prolongación del negocio, así convenida, sea de todo punto incompatible con la situación precedente, como exige el mencionado texto para suponer la novación extintiva, pues la alteración del factor renta y otros secundarios no implica eliminación de los pactos y condiciones del arriendo de origen no afectados por las modificaciones introducidas, antes por el contrario surge forzosa la necesidad de integrar el convenio posterior con el anterior, nada menos que en lo principal de los bienes arrendados, extremo esencial que no detalla o incorpora la prórroga convenida en 1959, por la razón, obvia, de que las partes entendían la subsistencia del arriendo inicial en todo aquello que no fuera modificado para el caso de la prórroga pactada, conforme al principio en que se informa nuestro sistema, puesto de relieve por la jurisprudencia y la doctrina científica dominante, de la prevalencia de la novación meramente modificativa, según los artículos 1.203 y 1.204 del Código civil.

Considerando, Que establecido lo anterior, decae el recurso porque: a) a tenor del artículo 56 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aplicable supletoriamente en el proceso de arrendamiento de fincas rústicas (número 6 del artículo 51 del Reglamento de 29 de abril de 1959) la competencia territorial (es prorrogable a juez que la tenga para conocer de la misma clase de negocio) se defiende en primer término en virtud de sumisión expresa de los interesados, lo que hicieron éstos en el contrato de 1956 a favor de los Tribunales de Madrid, sin que desvie la aplicación del texto la naturaleza especial del proceso en la materia, toda vez que ni la jurisdicción se atribuye a órgano distinto a los jueces ordinarios ni existe norma singular prohibitiva de la sumisión expresa o tácita, antes por el contrario está admitida la prevalencia sobre la regla 13 del artículo 63 de la Ley Adjetiva común, que alude al lugar de situación de la cosa o al domicilio del demandado, a elección del actor, en los juicios de desahucio, en defecto de sumisión, conforme al párrafo 1.º del artículo 63 y en igual línea se mantiene el artículo 1.563, que remite a la mencionada regla 13; tema ya decidido reiteradamente por esta Sala en el sentido expuesto; b) la interpretación lógica, sistemática y finalista de los artículos 9, 10 y 11 del Reglamento citado enseña que cumplido el propósito del legislador en lo que se refiere a la duración mínima del arrendamiento y de la prórroga legal en su caso [doce años en total para las fincas del apartado a)] del artículo 9, bien por haberse establecido un plazo inicial superior o por efecto de prórrogas contractuales, con o sin modificación de las estipulaciones de origen, no trascendentes como novación extintiva, el arrendador puede recabar la entrega de las fincas al expirar el término superior al total de duración mínima del arriendo sin la limitación a que se refiere el número 1 del artículo 11, según el artículo 24, núm. 1, toda vez que la finalidad de ley está ya cumplida y la prórroga contractual o la superior duración inicial, sobre los doce años, tiene la ventaja para el colono de vincular al arrendador

respecto del plazo convenido, sin que pueda resolverse el contrato antes del vencimiento pactado, en atención al propósito y compromiso de explotar directamente los fondos arrendados.

. Considerando: Que no existen méritos para especial mención en las costas del recurso.

Fallo.—No da lugar al recurso de revisión, sin especial pronunciamiento en cuanto a las costas causadas en el presente recurso.

DESAHUCIO DE FINCA RUSTICA. *La Sala persevera en su criterio de no extremar el rigor formalista. Se exige prueba del «uso local» alegado. La imprecisión del planteamiento es impedimento, para el Tribunal de Casación, del examen de la modalidad de injusticia notoria alegada. El documento privado donde constan la percepción de una suma y su causa no tiene, con rigor técnico, valor constitutivo de un negocio jurídico ya de aparcería, ya de arrendamiento rústico.* (SENTENCIA DE 25 DE NOVIEMBRE DE 1970).

Demanda.—Las demandantes son dueñas pro indiviso de la finca rústica que se describe y, a mayor abundamiento, se designan a efectos probatorios, los libros del Registro de la Propiedad de Lérida. En virtud del contrato que se acompaña el demandado podía explotar agricolamente una parcela de tierra sita en dicha finca, cuya cabida, descripciones y linderos se detallan en el mencionado contrato, que fue suscrito por el demandado y el administrador de la propiedad, debidamente autorizado por las demandantes, las cuales ratifican el otorgamiento de dicho contrato. El contrato establece que «terminaría el 31 de octubre de 1960, sin necesidad de previo aviso, siendo improrrogable». A primeros de noviembre de 1960 el administrador ofreció, en nombre de las actoras, al ahora demandado, un nuevo contrato exactamente igual al que acaba de vencer. El demandado contestó que tenía que pensarlo y, para evitar malentendidos, se repitió la oferta por acto de conciliación, con resultado negativo. Se instó nuevo acto de conciliación, dando un año de aviso para la definitiva desocupación de los bienes, que se celebró con resultado negativo y todavía se celebró un último aviso, también en forma de acto de conciliación, al que ni siquiera acudió el demandado.

Solamente la paciencia de las demandantes ha motivado tan larga espera en hacer uso de sus indudables derechos dominicales. Según el contrato, no es necesario dar ninguna clase de preaviso para considerarlo acabado. La continuación «de facto» de esta situación de aparcería ha beneficiado al cultivador pero no puede perjudicar los derechos de las demandantes que han expresado reiteradamente su voluntad. Los recibos librados reflejan esta constante voluntad al expresar que «este recibo no significa una renovación ni una prórroga del extinguido contrato de aparcería». Esta situación de aparcería ha durado, sin interrupción, mucho más de los 15 años, a que tiene derecho, con todas sus prórrogas, el arrendamiento más protegido. Esto sólo bastaría para desvirtuar cualquier ejercicio del derecho de opción a la conversión en arrendamiento que, además, sería ahora extemporáneo y no es aplicable la tácita reconducción a un contrato como el planteado.

Suplico.—Condena en costas al demandado y «a dejar libre, vacua y expedita, a disposición de las demandantes, la tierra que cultiva así como la casa que ocupa apercibiéndole de lanzamiento, en su caso».

Contestación.—Se opone la falta de legitimación activa, porque no se demuestra el título de propiedad. Se confunde la relación normal extrajudicial con las acciones ejercitables en juicio y tanto el artículo 1.590 de la Ley de

Enjuiciamiento Civil o el 730 de la misma ley, como el artículo 30 de las normas de Justicia Municipal exigen la presentación del título de propiedad, como condición indispensable para la viabilidad de la demanda. El demandado minaba esta «aparcería contractual escrita» en 31 de octubre de 1960. No es reseñan linderos ni datos que permitan su identificación. El demandado inició su aparcería el año 1956 mediante contrato, del que se desprende que terminaba esta «aparcería contractual escrita» en 31 de octubre de 1960. No es verdad que fuera demandado en conciliación la vez primera, ya que de la simple lectura se ve que no figura el demandado. En el acto de conciliación de 1961, sí que fue citado el demandado y la actora demostró su voluntad de dar por terminada la parcería para el final del año agrícola 1962 y ello provocó la extinción de la meritada aparcería escrita. A partir de 1963 o 1964 la aparcería quedó extinguida y están conformes ambos litigantes en que el contrato de aparcería no quedó renovado ni prorrogado y por consiguiente está extinguido. Es una relación terminada de común acuerdo entre partes. El demandado trabaja en la misma finca pero no como arrendatario (porque no pagaba una cantidad alzada) ni tampoco a precario (pero sí viene pagando como aparcerero).

La situación actual es la siguiente: existe un aparcerero que tenía un contrato escrito de aparcería que se ha extinguido y no ha sido renovado ni prorrogado. Después el mismo aparcerero entrega una cuarta parte, todos los años, de los frutos de toda la finca, «con otro contrato verbal, pero por completo diferente del anterior, que se rige por la costumbre del lugar, a falta de pacto escrito, que no existe». Por prescripción legal es necesario el año de preaviso para resolver este último contrato verbal de aparcería y este preaviso no consta en ninguna parte. Hasta la propia actora reconoce que el último preaviso realizado fue con referencia al contrato escrito y que provocó su extinción, mutuamente aceptada. La actora no puede eludir la existencia de otro contrato, porque no es posible un pago sin un previo pacto y al aceptar los pagos el demandado, después de la extinción del contrato escrito, ha aceptado otro contrato verbal, que son la mayoría en esta provincia y que «es por completo diferente del anterior y debe resolverlo en su caso, conforme a derecho, con el mínimo plazo de preaviso del que no puede excusarse de ninguna forma».

Suplico.—Sentencia alternativa, estimando la excepción de falta de legitimación activa o de desestimación del fondo del asunto y con expresa imposición de costas en ambos casos.

Primera Instancia. Condena a dejar libre y expedita, a disposición de las actoras, la tierra y cultivos y la casa que ocupa, aparcibiéndole de lanzamiento en su caso y sin especial declaración respecto a costas.

Apelación. Confirma en todas sus partes la sentencia dictada. Sin expresa imposición de costas.

Revisión.

Considerando: Que el primer motivo de revisión, amparado en la causa tercera del artículo 52-4 del Decreto de 29 de abril de 1959; injusticia notoria por infracción de precepto legal que, se dice, existe en la sentencia respecto del artículo 44 apartado 2.º de dicho Decreto o, alternativamente, de su artículo primero número 2; es formulación no acorde con el artículo 1.720 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues la alternatividad que el motivo enuncia refiriéndola a dos preceptos legales, supuestamente infringidos, exige la expresión, en párrafos numerados y separados, ya que, en rigor, cada uno de los términos de la proposición alternativa son otros tantos fundamentos o motivos del recurso.

Considerando: Que, así precisada la deficiencia procesal en la estructura del motivo, esta Sala perseverando en su criterio de no extremar el rigor formalista puede adentrarse en el examen de las cuestiones suscitadas diciendo

que ninguna de ambas normas, a las que conjuntamente se refiere el motivo, han sido infringidas por la sentencia impugnada; la del artículo 44, 2.º del Decreto citado, porque falta en las actuaciones prueba —ni siquiera intentada— en torno a que sea «uso local donde la finca está situada» el de hacerse con un año de antelación el requerimiento previo de desalojo, ni poder inducirse aquel uso de los requerimientos reiterados, hechos en actos de conciliación por las propietarias, tendentes a obtener una declaración de voluntad del aparcerero, reconocedora de haber expirado el contrato en 31 de octubre de 1960, y a que declare definitivamente si le interesa suscribir otro; propósito no logrado al responder el requerido desear suscribir nuevo contrato «siempre que sea en términos de justicia y razón de igualdad para todos», manifestaciones en las que está ausente cualquier referencia a una costumbre local; como también lo está de las papeletas conciliatorias, donde se avisa al aparcerero «con un año de antelación para la terminación definitiva de dicha situación de aparcería», pero sin constancia cierta de si ello se hace por respeto a una norma consuetudinaria, aun sin aludirla, o por el contrario la antelación del aviso y el fijar un término final se hicieron con voluntad espontánea tendente a hallar una solución conciliada a intereses contrapuestos, y sin duda posible dentro de los márgenes dispositivos trazados por el último inciso del artículo 1.º 1 del Decreto de 29 de abril de 1959, aplicable al cedente del disfrute y al cesionario —«las partes»—; norma esta del artículo 1.º cuyo párrafo segundo tampoco infringe la sentencia recurrida que contempla, con toda exactitud, una específica relación contractual de aparcería, no discutida en su esencia por ninguno de los contratantes.

Considerando: Que desestimado el primer motivo y viniendo al examen del segundo, importa reproducir literalmente su formulación: «por injusticia notoria, por manifiesto error de derecho y de hecho en la apreciación de las pruebas, acreditando éste de la documental obrante en autos», con lo que de nuevo se impone la referencia al artículo 1.720 de la Ley procesal civil y al criterio de la Sala en orden a las exigencias formales, pues sólo extremando ese criterio liberalizador cabe avanzar en el examen del motivo donde se citan los recibos sobrantes para argumentar que «no han sido valorados adecuadamente», pero sin concretar qué normas legales evidencian el manifiesto error, ni concretar qué hechos acreditan aquellos documentos ni, supuestos unos individualizados y específicos, por qué a ellos no son aplicables los preceptos en que la sentencia se apoya, o cuáles dejó ésta inaplicados; imprecisión de planteamiento impeditiva para el Tribunal de Casación del examen de la modalidad de injusticia notoria alegada; obstáculo no apartado diciendo que, al no haberse dado a tales documentos el valor de «constituyentes de una relación ya de aparcería, ya de arrendamiento rústico, se ha producido infracción de los preceptos substantivos mencionados en el primer motivo», pues haciendo caso omiso de este inesperado regreso a un motivo anterior, es claro que el documento privado donde constan la percepción de una suma y su causa no tiene, con rigor técnico, valor constitutivo de un negocio jurídico «ya de aparcería, ya de arrendamiento rústico», dualidad de posibilidades sin selección razonada de alguna, que no abre cauce a la casación y por todo ello se desestima también en este segundo motivo, cuyo final alude a los actos de conciliación, analizados al examinar el primer motivo.

Sin pronunciamiento respecto a costas.

Fallo.—No ha lugar al recurso de revisión interpuesto.

E. I. M.