

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

Como en años anteriores, nos ocupamos en este número último del año de sentencias del Tribunal Supremo correspondientes a asuntos de Arrendamientos Rústicos.

SENTENCIA DE 16 DE ENERO DE 1963.—*El derecho de revisar la renta es, en principio, irrenunciable.*

El derecho de revisar la renta, establecido en la vigente legislación de arrendamientos rústicos, es un derecho eminentemente social, como encaminado a lograr la equidad en las rentas de dichos contratos en beneficio público, de carácter necesario y, por tanto, como todos los de su clase, irrenunciable, a menos que lo sea después de incorporado al patrimonio del renunciante.

SENTENCIA DE 26 DE FEBRERO DE 1963.—*Retracto arrendaticio de varias parcelas componentes de una explotación agrícola que tiene otras. No procede. Ha de retraerse la total explotación.*

Se demandó retracto de varias parcelas que, con otras, componían una explotación agrícola. El demandado se opuso alegando que todas las fincas vendidas constituían una sola explotación agrícola y que el demandante sólo pretendía retraer las que le convenía, lo que no era viable. El Juzgado accedió a la demanda. La Audiencia revocó la sentencia de primera instancia y desestimó la demanda. El T. S. desestimó el recurso de injusticia notoria interpuesto contra el fallo de la Audiencia. Razonó principalmente así:

Que el Tribunal «a quo» ha formado su convicción probatoria teniendo en cuenta las diversas pruebas practicadas en el proceso, según hace constar en el primer. Considerando de su sentencia, y su juicio valoratorio no está en desarmonía con el dictamen del experto, pues al poner de relieve el perito la posibilidad de la disgregación de los predios que integran la aparcería, esta-

blece, implícitamente, que en la actualidad constituyen parte integrante de un conjunto unitario; por lo que es evidente que la Sala de apelación, perfectamente conocedora de la realidad agrícola de la región gallega, no ha incurrido en el error que se denuncia en el recurso, pues de la descripción de los predios se percibe claramente que las fincas de labrantío, por su pequeña cabida, no permiten establecer como racional y económica su explotación aislada o independiente. En cambio, si se concibe su beneficio si se las considera articuladas en un conjunto agrícola superior, en el que se complementan reciprocamente el labrantío y el monte, como es costumbre y realidad en el agro gallego, por cuyas razones no es factible estimar el primer motivo de revisión.

Que la doctrina dada por esta Sala sigue diciendo la sentencia, en 16 de diciembre de 1946, estableció el principio de que el arrendatario de distintas fincas arrendadas puede retraer las que le convengan y desdeñar el retracto de las restantes, salvo el supuesto de que las diversas fincas arrendadas constituyan una unidad agrícola de explotación, que es precisamente el caso que se analiza en el presente recurso. Y como está reconocido por la recurrente que la aparcería comprende diez fincas y solamente se intenta el retracto de seis, es llano que no puede ser acogida la acción, pues el retracto que regula el artículo 16 del Reglamento tiene como elemento real los predios dados en arrendamiento o en aparcería, que si están articulados en una explotación unitaria han de ser retraídos todos ellos, porque en realidad esta unidad constituye el objeto de la convención, singularmente visible en el contrato de aparcería, que comporta una verdadera cooperación en dicha producción entre el propietario y el aparcerero, que verifican sus respectivas aportaciones con el propósito de repartirse los beneficios y sufrir de consuno los riesgos y avatares de la explotación unida, que no puede ser rota porque así convenga al aparcerero retrayente; por lo que es vista la improcedencia del segundo y último motivo de revisión.

SENTENCIA DE 9 DE MARZO DE 1963.—*Competencia de la jurisdicción especial de arrendamientos rústicos. Nulidad del contrato por falta de causa.*

El propietario de la finca otorgó nuevo contrato de arrendamiento cuando ya la había enajenado; es decir, cuando ya no era tal propietario. Pedida la nulidad del contrato de arrendamiento aludido y otros extremos, el Juzgado falló: La nulidad del referido arrendamiento por ilicitud de la causa y la ineficacia del mismo respecto de los actores, terceros hipotecarios. La Audiencia Territorial confirmó la sentencia. El T. S. desestimó el recurso de injusticia notoria.

Estudia la sentencia del T. S. la competencia de la jurisdicción especial arrendaticia. Dice: Sobre el tema segundo, planteado al amparo del número primero, norma séptima, letra A), disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940, coincidente con la causa primera, número cuarto del artículo 52 del Reglamento de Arrendamientos rústicos de 29 de abril de 1959, formulado como incompetencia de la legislación especial arrendaticia, aunque es cuestión no debatida en la instancia puede ser estudiada en este trámite extraordinario, porque las cuestiones jurisdiccionales o de ordenación del procedimiento son de derecho necesario y carácter público, según ha venido

declarando este alto Tribunal en las sentencias que se citan por el recurrente y otras muchas que reiterada y uniformemente consagran la misma doctrina, sin que a ello pueda oponerse la expresa sumisión contenida en los dos primeros fundamentos de Derecho de la contestación a la demanda, pues la sumisión sólo es eficaz cuando se hace a juez o Tribunal que tengan competencia por razón de la materia, como previene el artículo 56 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Ya sobre el segundo tema del recurso, repetimos que trata de fundarse en el hecho de que las acciones ejercitadas en la demanda para conseguir la acción de nulidad del contrato de arrendamiento tienen su apoyo en preceptos de Derecho Común, lo que se estima suficiente por los recurrentes para considerar el conocimiento de la contienda excluido de la jurisdicción especial arrendaticia y encuadrado en la jurisdicción ordinaria. Este criterio, añade la sentencia, es manifiestamente erróneo, pues lo mismo el artículo 51 del D. de 29 abril de 1959, de carácter reglamentario, que los 1.º y 2.º de la Ley de 17 de julio de 1953, la letra A) de la disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940 y el artículo 51 de la Ley de 15 de marzo de 1935, con absoluta uniformidad, al establecer la jurisdicción especial arrendaticia, someten a ella cuantas cuestiones surjan en la interpretación y ejecución de los textos legales reguladores de los arrendamientos rústicos. Luego si en la demanda se postula la nulidad de un contrato de arrendamiento, fundamentalmente por negar la capacidad del que figura como arrendador y por ausencia de causa lícita y eficiente, y se apoya esa pretensión en el artículo 3.º de la Ley de 15 de marzo de 1935, y 3.º y 5.º del Reglamento de 29 de abril de 1959, reguladores de las locaciones rústicas, es llano que la contienda cae de lleno en el ámbito de la jurisdicción arrendaticia, aunque para razonar lo que se solicita haya que hacer exégesis de esos preceptos, acudiendo a la doctrina que, con carácter general, establecen preceptos de Derecho Común, para así llegar al buen entendimiento y correcta interpretación de la norma específica, mucho más cuando ésta, imperativamente, a aquéllos se remite. Por otra parte, la cita en la demanda de las doctrinas del negocio jurídico indirecto y del enriquecimiento injusto, ambas de elaboración jurisprudencial, y la última con precedentes en nuestro Derecho tradicional, no es suficiente para determinar la competencia de la jurisdicción ordinaria y excluir la especial, pues sobre no sacarse consecuencia alguna en las peticiones deducidas de la cita de tales doctrinas, ambas son construcciones teóricas de aplicación a toda clase de negocios jurídicos patrimoniales en que concurren los requisitos y condiciones adecuadas, sean cualesquiera las normas de derecho material en las que aquellos negocios puedan subsumirse, razones todas que unidas a las acertadas de la sentencia combatida son suficientes para quedar firmemente establecida la competencia de esta jurisdicción arrendaticia.

En cuanto a la nulidad, la sentencia la fundamenta así:

Que partiendo de la base firme que nos proporciona el conjunto de hechos declarados probados en las sentencias de instancia, al no haber prosperado el tema cuarto que trataba de atacarlos, es obligado el decaimiento del tercer motivo del recurso, que, en rigor constituye la médula de la contienda y que con base en la causa tercera, norma séptima, letra A) de la disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940, causa tercera, número cuarto, del artículo 52 del Reglamento arrendaticio, se construye como inus-

ticia notoria por infracción de los artículos 1.274 y 1.277 del C.c. En efecto, estimado probado: que cuando se celebró el contrato de arrendamiento de 27 de febrero de 1961 la finca que era su objeto estaba vendida y que de ello tenían conocimiento los demandados que intervinieron en la conclusión del negocio, como arrendador uno de ellos y como arrendatarios los otros dos, como afirma la sentencia de primera instancia, y más concreta y rotundamente la de apelación en el tercero de sus Considerandos (afirmaciones que al no haber sido impugnadas eficazmente han de servir de base fáctica a la resolución de la contienda), es obligado concluir que la Sala de apelación confirmando la sentencia del Juzgado de Instancia, aplicó con acierto y corrección los artículos 1.274, 1.275, 1.276 y 1.277 del C.c., pues tanto si el razonamiento se inspira en la clásica doctrina de la causa que como fin primordialmente persiguen los contratantes al concertar el negocio, acusadamente objetiva e independiente de los motivos o elementos subjetivos que revelan la intención de los contratantes en orden al fin último perseguido, que sólo cuando son tachados de inmorales o ilícitos pueden privar de validez o eficacia al vínculo creado por el acto jurídico; como si se razona a la luz de la doctrina subjetiva de la causa que se va abriendo camino en las modernas concepciones, se llega fatalmente a la conclusión de la inexistencia e ineficacia del contrato celebrado. Así, si por causa ha de entenderse con sujeción a la literalidad del artículo 1.274 para cada contratante la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte, no puede afirmarse su existencia real en una locación cuyo objeto, a sabiendas de los contratantes, no estaba en el patrimonio del arrendador, que además carecía de facultades para transmitir su disfrute y para percibir una renta que en forma alguna podía corresponderle; y si la causa en el contrato de arrendamiento es para el arrendador el pago por el arrendatario de una renta convenida, y se concertó el negocio sabiendo que la renta no podía ser percibida por aquella parte, pues la finca pertenecía a persona distinta, ha de convenirse en que el acto jurídico carece de causa, y aun con independencia de la ilicitud o inmoralidad de los motivos, el contrato es nulo «in radice», inexistente por falta de uno de los requisitos esenciales exigidos por el artículo 1.261 del C.c.

Aunque, a efectos polémicos, se estimara insuficiente la anterior argumentación para determinar la inexistencia y nulidad radical del contrato de arrendamiento objeto de la demanda, y se estimare que la causa, entendida objetivamente, concurría en el negocio por el hecho solo de la afirmación bilateral de su existencia al concluirlo en relación con un determinado objeto, se llegaría también a la misma conclusión de nulidad de lo convenido; pues con independencia de la real existencia del objeto en el patrimonio del arrendador, cuestión que no ha sido tratada en la contienda ni planteada en este trámite de revisión, si la intención de los contratantes fue, como se estima probado, convertir una relación arrendaticia preexistente cuya vida jurídica apenas había comenzado, en otra más gravosa para la propiedad de una duración mucho mayor, con el ánimo manifiesto y torticero de perjudicar a los que habían adquirido la titularidad dominical, a la vez que a su costa los arrendatarios, conseguían un ilícito beneficio, evitando el conocimiento de los interesados como propietarios con el sigiloso otorgamiento de la escritura, según se desprende claramente de las actuaciones y se estima probado por la sentencia recurrida, nos encontramos ante un negocio jurídico con causa subjetivamente falsa que provoca la nulidad de lo convenido por no haberse pro-

bado que el contrato estuviese fundado en otra verdadera y lícita, de acuerdo con el artículo 1.276 del Código citado, o si se quiere ante una relación contractual con causa ilícita por oponerse el fin perseguido a los más elementales dictados de la moral, que provoca inexorablemente su ineficacia, por aplicación de la doctrina del artículo 1.275 del mismo cuerpo legal, acciones de inexistencia o nulidad que pueden ser esgrimidas por los demandantes, que aunque no fueron parte contratante en el negocio que impugnan, vendrían principalmente obligados por el mismo en razón a haber adquirido lícitamente la propiedad de la cosa objeto de la pretendida locación, doctrina que no se opone, sino que lógicamente se deduce de la jurisprudencia citada por los recurrentes en este tema y de la que constantemente viene sancionando este alto Tribunal.

SENTENCIA DE 11 DE MARZO DE 1963.—*Incongruencia en sentencia sobre retracto. Sentencia nula por haber resuelto sobre cuestión no planteada por las partes.*

Estimamos de interés esta sentencia del T.S., porque anula la sentencia de la Audiencia Territorial, que tuvo en cuenta hechos no alegados por las partes. Queda firme la de primera instancia.

Veamos el contenido de sus Considerandos:

Que el carácter rogado de la jurisdicción civil, del que deriva el principio de que las resoluciones han de dictarse «juxta allegatā et probata», impone a los juzgadores la obligación de someterse y no poder resolver otras cuestiones de hecho y de derecho que las que las partes plantean y discuten en los procesos correspondientes y que hayan sido fijadas en los escritos o alegaciones fundamentales del pleito. Si bien la congruencia se cumple siempre que las declaraciones del fallo tengan la eficacia jurídica suficiente para que por ellas queden definitivamente resueltas todas las pretensiones oportunamente deducidas por los litigantes, pudiendo en los Considerandos disentar y apartarse de las alegaciones de carácter jurídico que los mismos hayan sentado, conforme a la máxima «iura novit curia», ello no autoriza a dictar fallos basados en hechos que no hayan sido objeto de alegación ni de prueba y que, por tanto, no han podido ser discutidos o rebatidos por la parte adversa, pues siempre han de guardar aquellos adecuada correlación con los suplicos, enlazados con los hechos y elementos procesales que fueron escogidos por las partes, careciendo los Tribunales de facultades para proceder de oficio estimando o desestimando acciones o excepciones no sometidas a su decisión, salvo que se oponga a ello un precepto legal terminante que por ser de derecho necesario, haya de tenerse en cuenta, lo que sucede a veces, pero no en el presente caso, en la materia de arrendamientos, dado el carácter social que la informa.

Sentado lo anterior, es procedente la estimación del primer motivo de revisión, que al amparo de la disposición transitoria tercera A), norma séptima, de la Ley de 28 de junio de 1940 y artículo 52 del Reglamento de 29 de abril de 1959, denuncia la infracción del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de carácter sustantivo a efectos de casación, por entender que la sentencia recurrida incurre en vicio de incongruencia al no existir

adecuación entre lo planteado y discutido en la primera instancia a través del proceso, y lo resolvió por la Sala Territorial con revocación del fallo estimatorio de la demanda, después de aportar para mejor proveer la prueba de un hecho nuevo que es precisamente el que sirve de base y fundamento a la desestimación de aquélla.

Basta la simple lectura del suplico de los dos escritos de contestación a la demanda, presentados por los dos demandados en relación con el cuerpo de los mismos en donde se exponen los hechos y excepciones que sirven de base a la pretensión que se formula para convenirse de que la sentencia recurrida se ha desviado del cauce legal por donde debiera discurrir, modificando la «causa petendi», con la consecuencia antiprocesal de resolver sobre hechos y consiguiente excepción no sometidas a consideración judicial y sobre los que la parte actora no pudo defenderse, ni establecer relación juridico-procesal. En las súplicas respectivas se solicita que se dicte sentencia desestimando la demanda por su falta de fundamento y justificación, y en razón de cualquiera de las excepciones que se dejan articuladas, y las tales excepciones solamente son: a) La falta de legitimación pasiva; b) La caducidad de la acción de retracto; c) El carecer la finca de naturaleza rústica, conforme a lo dispuesto en el apartado a), artículo 2.º de la Ley de 15 de marzo de 1935, por tener el carácter de solar edificable; y d) La falta de consignación del precio o valor, concedido en este caso por tratarse de una permuta; sin que por ningún lado aparezca alusión a que la finca se encuentre comprendida en la excepción tercera del número segundo del artículo 2.º del Reglamento de 1959—apartado c) del mismo artículo de la Ley de 1935—, o sea, a que por sus circunstancias de proximidad a poblaciones, estaciones ferroviarias, carreteras, puertos o playas tenga un valor en venta que duplique, por lo menos, el precio normal que en el mercado inmobiliario corresponda a las de su misma calidad y cultivo; ni se practicó—ni propuso—prueba alguna encaminada a demostrarlo, pues que todo lo relativo al valor del precio de que se habla por los demandados hace referencia a la condición de solar edificable por decir que está dotado de servicio municipal de alcantarillado, emplazado en una de las avenidas de la ciudad y comprendido en su plan de ordenación, así como al hecho de la cantidad que debió consignar o debe pagar en caso de que prosperase la demanda el retrayente. Buena prueba de todo ello es que la Sala de Instancia, para poder resolver sobre si la finca de autos se encuentra comprendida en dicha excepción tercera del número segundo del texto reglamentario aludido—apartado e), artículo 2.º de la Ley de 1935—, tuvo necesidad de constituir una amplia prueba pericial para mejor proveer, en la que, si ciertamente dio participación a las partes, no fue discutida en la fase expositiva del pleito, ni objeto de otras pruebas que pudieron haberse practicado a solicitud de las mismas, rebasando con ello el margen que a la investigación judicial ex-officio, y como excepción al principio rogatorio, otorga el artículo 340 de la Ley Procesal, que está limitado por el principio rector y más fundamental de la congruencia, e incidiendo en consecuencia la Sala en el defecto acusado en el tema de revisión que venimos estudiando. Por lo que siendo procedente la anulación de la sentencia que funda exclusivamente su fallo desestimatorio de la acción de retracto, en causa de pedir no alegada por los demandados, tras de aceptar, en cuanto al resto, lo resuelto por el Juzgado de Primera Instancia, carece de interés el examen de los restantes motivos de revisión articulados contra aquélla.

SENTENCIA DE 7 DE MAYO DE 1963.—*Revisión de rentas. Bastanteo del poder del procurador en fecha de casi un año anterior a la presentación de la demanda. Litis consorcio necesario con el fiador. Diferencias entre el recurso de revisión y el de casación.*

Se interpuso la demanda sobre revisión de rentas. Ni el Juzgado ni la Audiencia fallaron sobre el fondo del asunto. El Juzgado estimó que al no haberse demandado también al fiador que garantizaba el pago de la renta, excepción alegada por el demandado, estaba mal constituida la relación jurídico procesal y absolvió a dicho demandado. La Audiencia Territorial estimó la misma excepción y además la falta de personalidad en el procurador del actor, porque el bastanteo del poder era de casi un año anterior al comienzo del pleito.

El T.S. rechazó tales excepciones en el recurso de revisión, entró en el fondo del asunto y rebajó la renta conforme a la prueba practicada.

Para rechazar las excepciones citadas argumentó así:

Que merece favorable acogida el primer motivo del recurso de revisión por injusticia notoria, que se ampara en la causa tercera del apartado cuarto del artículo 52 del D. de 29 de abril de 1959 y en el que se denuncian vulneraciones de los artículos 1.709, 1.718 y 1.732 del C.c., en relación con el 3.º de la Ley de Enjuiciamiento y párrafo quinto del artículo 53 de la disposición legal primeramente citada, por haber estimado la resolución impugnada la excepción de falta de personalidad en el procurador demandante por defecto en el bastanteo de su poder, vicio que se hace consistir en que esta formalidad fue cumplida en 8 de octubre de 1960, y la demanda no se presentó hasta el 29 de septiembre de 1961. Se fundamenta el fallo recurrido en la doctrina que, según la Audiencia, sentó la Sala Primera de este alto Tribunal en ss. de 2 de febrero y 1 de diciembre de 1955 y 25 de enero de 1957, a cuyo tenor las escrituras de mandato deben estar autorizadas y bastanteadas en una fecha apropiada que induzca por sí sola a creer lo fuera con el fin de servir para el litigio en que son utilizadas, suposición que se desvanece cuando el tiempo entre su otorgamiento y su utilización es excesivamente largo. Tesis que no puede mantenerse, dice el T.S., porque en primer lugar se atribuye erróneamente la transcrita doctrina a las sentencias mencionadas, que se dictaron todas ellas en diversas facetas de un mismo asunto, y que en realidad lo que sostienen es que el bastanteo de un poder debe surtir sus efectos en el pleito en el que se pretende utilizar la escritura en donde aquél se estampó y no en otro distinto; y como en la presente litis no hay el menor indicio que permita afirmar que la indicada formalidad se cumpliera para fin distinto del perseguido en este proceso, es evidente que no puede imputarse al procurador ya dicho un defecto en su representación que no existe, pues el mandato que se le confirió estaba válidamente otorgado, no fue revocado por el poderdante y fue declarado bastante por el letrado que suscribió la demanda, sin que haya motivos para suponer que ese bastanteo se estampó para surtir efectos en pleito distinto del que nos ocupa. Tanto más si se tiene en cuenta que los formalismos procesales están muy atenuados en la regulación vigente de arrendamientos rústicos, como lo demuestra el número quinto del artículo 63 del D. de 29 de abril de 1959, que permite a las

partes, cualquiera que sea la cuantía del asunto controvertido, comparecer por sí mismas ante el Juzgado de Primera Instancia, o bien conferir su representación a un procurador o a un abogado, lo que difiere profundamente de la normativa procesal ordinaria.

En segundo término porque los recursos de revisión en la materia que nos ocupa, si bien tienen indudables analogías y semejanzas con los de casación, se separan de ellos en no pocos extremos fundamentales, entre otros en la amplitud de su contenido, pues mientras estos últimos se autorizan por violación de la Ley o doctrina legal, los de revisión únicamente lo están por infracciones de preceptos legales y no de doctrina, que no es fuente reguladora de las relaciones jurídicas subsumibles en aquélla, sino sólo criterio de interpretación de las disposiciones legales a ellas referentes, según tiene reiteradamente declarado esta Sala y, por ende, aun en el supuesto de que fuera correcto el alcance que a las sentencias antes mencionadas se da en la resolución combatida, ello no bastaría para aceptarlas en esta controversia judicial, sino que lo procedente sería interpretar el artículo 3.º de la Ley de Enjuiciamiento civil, ateniéndose sólo a lo que en el mismo se exige expresamente; es decir, a que comparezca «por medio de procurador legalmente habilitado para funcionar en el Juzgado o Tribunal que conozca de los autos y con poder declarado bastante por un letrado», con absoluta independencia de la fecha del bastanteo, que es del todo indiferente a estos efectos, puesto que la Ley no hace la menor referencia a ella, siempre y cuando no conste que esa formalidad se hubiera cumplido con el fin de que surtiera efecto en distinto procedimiento y no en el actual, razones todas que inducen a declarar que por la sentencia combatida se infringieron los preceptos citados en este tema impugnatorio.

También rechazó el T.S., como queda dicho, la excepción de estar mal constituida la relación jurídico-procesal, excepción que se había fundamentado en existir un fiador que no había sido parte. Y la rechazó con los siguientes razonamientos:

a) Que es norma general de nuestro Ordenamiento jurídico que la acción, tanto en su aspecto de Derecho Procesal de iniciativa, como en relación con el derecho subjetivo material que le da vida, puede ejercitarse por toda persona contra quien quiera, sin que se imponga a nadie la obligación de hacerlo en unión de otra u otras, ni de dirigirla contra una o varias determinadas, principio recogido en la Ley de Enjuiciamiento Civil en alguno de sus preceptos, y sobre todo en su artículo 156, que potestativamente permite esgrimir de modo simultáneo las acciones que uno tenga contra varios individuos o varios contra uno, o—añade la doctrina—varios contra varios, pero sin imponer la obligación de acumularlas, ni menos de constreñir a que una acción se ejercite conjuntamente por o contra múltiples sujetos; y b) que este principio sólo cede en los supuestos en que la misma Ley ordene lo contrario, como sucede en el caso típico de las obligaciones mancomunadas indivisibles (art. 1.139 del C.c), o cuando sea necesario un mismo tratamiento para todos los que se hallen ligados por un solo vínculo jurídico, de tal manera que resulte por completo intolerable, lógicamente la posibilidad de diverso resultado para alguno de ellos, en cuya hipótesis surge la figura del litis consorcio material necesario, activo o pasivo, según sean varios los que, en concepto de actores deban litigar, unidos para conseguir la eficacia de su derecho, o, que

los sean los que, como sujetos pasivos, deben ser llamados junto al proceso, supuestos que, por constituir excepciones a la regla general de libertad e independencia para accionar deben acogerse restrictivamente, pues en la generalidad de las actuaciones jurídicas, aunque haya vínculos comunes a varias personas, o afinidad entre aquellos que les ligen, la única consecuencia que produce la no intervención como partes en un litigio de alguna de ellas es que para éstas la resolución que recaiga en él no producirá ningún efecto, ni siquiera el de cosa juzgada.

Que si se hace aplicación de la doctrina expuesta a la cuestión planteada, no cabe duda que no puede mantenerse la solución dada por la sentencia que se impugna, por las siguientes razones: a) porque los arrendatarios demandantes y su fiador solidario no se hallan ligados con el arrendador por un mismo vínculo jurídico, ya que los primeros lo están por un contrato de arrendamiento y el segundo por otro de fianza, que es por su propia naturaleza accesorio, con la específica finalidad de garantizar el cumplimiento de la obligación principal, sin que el que nos ocupa pierda estas esenciales notas distintivas, por haberse obligado el fiador «in solidum» con los deudores locatarios al pago de la renta pactada, pues aunque el párrafo segundo del artículo 1.822 del C.c. prescribe que en estos supuestos se observará lo dispuesto en la sección relativa a las obligaciones solidarias, dada la limitación de la garantía concedida al pago de la merced arrendaticia, quedando excluidas de ella las demás obligaciones derivadas del contrato principal, de las cuales deben responder exclusivamente los actores por la forzosa interpretación restringida del contrato de fianza (art. 1.827 del C.c.) es necesario convenir en que el afianzamiento concertado no varió su propia naturaleza, ni el fiador perdió este carácter para convertirse en otro deudor principal, modalidad contractual admitida por la doctrina y la jurisprudencia, y por consiguiente estos distintos vínculos no pueden implicar la existencia de un litis-consorcio activo necesario; b) porque tampoco la posibilidad de una transacción judicial pactada por los litigantes a espaldas del fiador, engendra la obligación de que éste sea parte en el proceso, pues si aquella se hubiere producido contra la voluntad del mismo, que puede manifestar aun sin ostentar la dicha cualidad, la única consecuencia que se derivaría de su oposición sería la de que para él no produciría efecto alguno, a tenor de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1.835 del C.c.; c) porque incluso en el supuesto de que judicialmente se elevara la renta arrendaticia en virtud de la revisión intentada y en uso de la facultad que concede a los Tribunales el número quinto del artículo 51 del D. de 29 de abril de 1959—lo que no entraña novación instintiva del contrato, más que en el caso de que la alteración de la renta convirtiera un arrendamiento de los llamados protegidos en otro que no lo fuera y viceversa—ello no podría perjudicar al fiador, que se obligó sólo a garantizar el pago de la merced convenida y a quien no podría jurídicamente constreñirse a satisfacer una mayor, por imperativo del artículo 1.827 del C.c., que prohíbe que la fianza se extienda «a más de lo contenido en ella» y que únicamente se verá afectado en sus deberes por las fluctuaciones que sufre el precio del trigo, y esto porque el artículo 7.º del repetido Decreto obliga a fijar la renta en una determinada cantidad de dicho cereal y señala las reglas procedentes para reducir a él la estipulada de otro modo; y d) por último, porque sólo están legitimados «ad causam» para solicitar la revisión de la renta pactada las partes contratantes, a tenor de lo dispuesto en el ar-

tículo 7.º, párrafo sexto, de la normativa tantas veces mencionada; es decir, los arrendadores y los arrendatarios, y no otra persona, aunque esté a ellos ligada por vínculos jurídicos distintos al del arrendamiento, razón por la cual el fiador no hubiera podido solicitarla con eficacia procesal por sí solo, aunque sí le está permitido, como interesado en ella, actuar en concepto de «titis consorte» voluntario o de mero interviniente en el proceso instado por los titulares de la acción revisora, pero siempre con carácter potestativo y no necesario, todo lo que conduce a la estimación del motivo segundo del recurso que examinamos, solución que se refuerza por el hecho de que el fiador, aun sin ser parte en el pleito, mostró expresamente su conformidad en la misma demanda para que se ejercitara la acción entablada.

Al no prosperar tales excepciones, repetimos, el T.S. entró en el fondo del asunto, en la revisión pedida y rebajó la renta, habida cuenta de la prueba practicada.

BARTOLOMÉ MENCHÉN,
Registrador de la Propiedad