

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

Como en años anteriores, damos cuenta de sentencias de la Sala de lo Social, referentes a Arrendamientos Rústicos. En este número se contienen sentencias aparecidas en 1961, una del final de 1960 y varias de 1962.

SENTENCIA DE 20 DE DICIEMBRE DE 1960.—*Derecho de retracto: No lo tienen los que no son arrendatarios.*

Los sobrinos que explotaban la finca por concesión graciosa del dueño, su tío, al que le entregaban ciertos productos agrícolas como tributo de agradecimiento, no en concepto de precio de arrendamiento, no son arrendatarios y no tienen derecho al retracto arrendatario en caso de venta de la finca.

SENTENCIA DE 8 DE MARZO DE 1961.—*Derecho de retracto: Claridad y precisión en la notificación de la venta.*

Es criterio cada vez más exigente de la Jurisprudencia, el de la necesidad de la claridad y precisión que debe tener la notificación de la venta que pueda dar origen al retracto; así las sentencias de 26 de noviembre de 1956, 22 de abril y 1.º de diciembre de 1959. Doctrina que además de resultar no sólo conveniente sino necesaria al interés de los particulares, para saber en cada caso dónde empieza y dónde terminan sus respectivos derechos como compradores y retrayentes, lo es también en mayor grado al supremo interés social, que reclama que el ejercicio de aquellos derechos y el cumplimiento de las correlativas obligaciones, se apoye en hechos claros y terminantes que no dejen lugar a duda alguna.

SENTENCIA DE 10 DE MARZO DE 1961.—*Validez de los pactos que tienen un contenido de interés privado.*

Los arrendatarios convinieron en la resolución del arrendamiento existente. Después intentaron desconocer el valor de tal pacto o convenio basándose en

tre otras razones, en que ello iba contra los preceptos que regulan el derecho de prórroga forzosa que tiene el carácter de derecho necesario.

El T. S. proclama la validez de tal pacto. La Jurisprudencia tiene establecido expresamente, viene a decir, que las partes pueden libremente poner término a la relación arrendaticia. Si bien esta relación aparece sujeta a ciertas limitaciones, no son tan absolutas que prohiban el convenio antes aludido. Los derechos de interés puramente privado que nacen del régimen arrendaticio son perfectamente renunciabiles, doctrina transformada en precepto legal por el párrafo 2.º del artículo 9.º de la Ley de 18 de julio de 1954, reiterado en el apartado 2.º del artículo 105 del Decreto de 29 de abril de 1959, que forma parte de la sección titulada «de los arrendamientos especiales protegidos», al disponer que «todos los derechos establecidos en esta sección son renunciabiles en cualquier momento, pudiendo los interesados establecer cuantos convenios o estipulaciones estimen convenientes al objeto de conservar, modificar o extinguir la situación arrendaticia.

SENTENCIA DE 21 DE JUNIO DE 1961.—*Los incrementos de renta ordenados en la Ley de 1954, sólo afectan a los contratos prorrogados forzosamente.*

El incremento de las rentas ordenado en la Ley de 1954, implica evidentemente una compensación concedida al dueño por el menoscabo que pueda sobrevenirle por las prórrugas forzosas, como lo demuestran las palabras textuales que otorgan los incrementos «desde el comienzo de la prórroga». Siendo los aumentos de renta una contraprestación correlativa a la imposición de la prórroga, no pueden ser procedentes cuando tal prórroga no tiene lugar.

Como los contratos arrendaticios de las porciones de la finca Fuente C., sigue diciendo la sentencia, no necesitan que se amplie su duración porque el plazo pactado y vigente se dilata hasta el año 2019 y están, por lo mismo, excluidos de las prórrugas que para los que estaban a punto de expirar se decretaron en las citadas leyes de 1942 y 1954, es conclusión inevitable de lo expuesto que los incrementos de renta solicitados por la áctora en virtud de esta última norma, no pueden serle otorgados.

SENTENCIA DE 3 DE JULIO DE 1961.—*Revisión de renta. Renta justa.*

Los arrendatarios, demandantes, postuláron la revisión de la renta que había sido fijada en subasta. Alegaron ser excesiva por aumento en los gastos de cultivo y disminución en los precios de los productos. La parte demandada negó la exactitud de los hechos de la demanda y añadió que los propios demandantes habían fijado el canon arrendaticio en la subasta.

La demanda fué desestimada en Primera y Segunda Instancia. El T. S. desestima el recurso interpuesto.

El derecho a revisar la renta en los arrendatarios rústicos establecido por el artículo 7.º de la Ley de 1935, tendente a lograr el justo equilibrio entre las prestaciones mutuas de los contratantes e independiente y compatible con el de carácter público; consiguiente a la fijación o conservación de la renta en trigo, somete al arbitrio judicial, una vez transcurrido un año agrícola desde la vigencia del contrato, la modificación o constitución de una relación jurídica a la que las partes quedan en lo sucesivo vinculadas, no ya sólo por virtud de lo pactado, sino por una obligación legal que afecta en todo caso a la cuantía

de la renta, elemento esencial del arrendamiento, bien para disminuirla, ya para aumentarla o declararla justa, y que puede alterar de rechazo aspecto tan importante como es el tiempo de duración del arrendamiento. Esta sustitución de la voluntad de las partes tiene su asiento en circunstancias de orden económico ajenas al contrato, anteriores o posteriores al mismo, en absoluto independientes de las de orden subjetivo que arrendador y arrendatario hubieran tenido presentes para llegar a su concierto y consumación. De donde se deduce que para nada puede influir al efecto de la presente litis, el que los demandantes tuvieran la creencia equivocada de que las fincas de autos podrían alimentar mayor número de cabezas de ganado que las que efectivamente alimentan, ni menos la situación de necesidad en que se encontraron de conseguir urgentemente pastos para sus reses; pues lo importante, en definitiva, es que la renta sea «justa», como equitativa, contrapartida de la posesión y disfrute de las fincas objeto de los arrendamientos, debiendo el Juzgado tener en cuenta para declararlo así, la producción normal, conforme al precio medio, de sus productos, los gastos de cultivo y explotación, el líquido o riqueza imponible y la cuantía de las rentas en fincas de análogas condiciones, así como los demás elementos de juicio que al efecto pueden estimarse procedentes para llegar a la pretendida adecuación.

Ello corresponde a la Sala de Instancia, según la valoración que libremente haga de los distintos elementos de prueba aportados al juicio. Esta Sala viene con carácter general expresando en sus sentencias que la fijación de los hechos en el proceso arrendaticio es facultad privativa del Juzgador de Instancia; ahora bien, ello no es tan absoluta que impida al Tribunal de Revisión, en su caso, la censura del uso que aquélla haga de su potestad, si bien tal censura como fundada en la causa 4.^a del número 4.^o del artículo 52 del Reglamento de 29 de abril de 1959, ha de tener base en un error notorio, es decir, manifiesto, palmario y evidente; pues en otro caso, no podrá apreciarse la existencia de la injusticia «notoria» a que la referida causa alude. Es más de tener en cuenta esta doctrina en casos sobre revisión de renta como el presente en que se trata de alterar en beneficio de una de las partes el contenido obligacional de un contrato creado legítimamente por el libre consentimiento, según se dijo en la sentencia de 17 de mayo de 1951, máxime que los demandantes impidieron que en la subasta prosperasen pujas efectuadas con pequeñas diferencias por otros licitadores.

SENTENCIA DE 18 DE DICIEMBRE DE 1961.—*Retracto: La condición de arrendatario no ha de ofrecer duda alguna para tener derecho al retracto.*

Insistiendo en la misma doctrina de la sentencia anterior, ésta establece que la condición de arrendatario, para poder tener derecho a retracto, no ha de ofrecer duda alguna y ha de asentarse sobre hechos claros y terminantes y no—como sucede en el caso que la sentencia contempla—sobre conjeturas, suposiciones y deducciones.

SENTENCIA DE 25 DE ENERO DE 1962.—*Validez del pacto resolutorio del arrendamiento*

Insiste esta sentencia en la misma doctrina de la anterior y reconoce que los derechos de interés puramente privado que nacen del régimen arrendaticio, pueden ser renunciados una vez que hayan ingresado en el patrimonio del arrendatario. Cita los mismos preceptos legales expuestos en la anterior.

SENTENCIA DE 24 DE FEBRERO DE 1962.—*Contrato de arrendamiento rústico. Para su existencia ha de constar un precio o canon.*

En determinado contrato que se estimó de arrendamiento rústico, faltaba la estipulación del precio o renta anual. El Tribunal Supremo lo considera inexistente. Tal omisión la estima como un vicio esencial insubsanable que origina su inexistencia legal.

SENTENCIA DE 9 DE MARZO DE 1962.—*Retracto. Simulación de venta.*

Es de interés esta sentencia por cuanto se invocó la simulación de la venta para evitar el retracto. Este no prosperó porque se estimó la caducidad de la acción; pero el T. S. rechazó la invocada y, según la Sala *a quo* probada, simulación.

Dice la sentencia que la Sala de instancia rechaza la acción por entender que por la primera escritura no se pretendió en realidad, la transmisión dominical de la finca, sino el hacer factible la inmatriculación registral de la misma a fines posteriores; lo que, a juicio de dicho Tribunal, hacía ineficaz la transmisión por simulación absoluta y, por ende, improcedente el retracto entablado. En los motivos primero y segundo, se impugna el criterio que la Sala *a quo* mantiene, denunciándose al efecto la infracción, por inaplicación del artículo 16 del Reglamento de 29 de abril de 1959 y la de los artículos 609, 1.218, 1.219, 1.461 y 1.462 del C. C. y 38 de la L. H.; debiendo tener presente que conforme a la segunda de las citadas normas del Código sustantivo y la Jurisprudencia interpretadora «debe reputarse exacto y cierto respecto a terceros en cuanto a su fecha y hecho que motiva su otorgamiento, el contenido de una escritura pública en términos que para ellos tal presunción de certeza de la escritura alcanza plena validez, subsistiendo el documento notarial, mientras que de falsedad no se le impugne y legítimo para el tráfico lo convenido dentro de la legalidad, bajo la garantía de la fe pública». Ha sentado asimismo la Jurisprudencia «que prevaleciendo en general la voluntad real sobre la declarada, esta preferencia tiene como excepción la que se deriva de la protección al tercero en el tráfico jurídico»: y en tal sentido para que en el presente caso se estimase que la primera escritura no entrañaba transmisión, era preciso que así fuera declarado, pero con todas las consecuencias registrales anulatorias de los asientos», lo que no sucede.

La doctrina sentada en esta sentencia hemos de estimarla correcta desde el punto de vista hipotecario y en el propio campo del Derecho civil.

Examinada a la luz del Derecho Inmobiliario, no es ni más ni menos que una aplicación del principio de publicidad y del de buena fe

En el campo del puro Derecho civil, es clásica la doctrina que enseña que en caso de simulación, el tercero, en este caso el retrayente, puede elegir en general la conducta más favorable a sus intereses. El tercero puede hacer valer los derechos resultantes del acto aparente como si el acto secreto, el simulado, no existiera.

Los terceros, además, pueden instar la declaración de simulación, si convienen a sus intereses: acreedores, por ejemplo, de un deudor que ha hecho constar en un documento de venta un precio inferior al verdadero.

Puede suceder, como ha hecho observar PLANIOL y RIPERT, que entre varios terceros unos tengan interés en hacer valer el acto aparente y otros el acto secreto, verdadero, disimulado. Así, en el caso de enajenación simulada en favor de un testafierro: los acreedores del enajenante pretenderán embargar el inmue-

ble como perteneciente a su deudor; los acreedores del adquirente alegarán las hipotecas constituidas por éste sobre la finca que aparentemente había adquirido. La doctrina se inclina a dar preferencia, a hacer valer, el acto aparente.

SENTENCIA DE 14 DE JUNIO DE 1962.—*Consignación de precio para el retracto: obliga a toda persona natural o jurídica, incluso a las Corporaciones locales.*

El artículo 15 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos, establece que el Estado, la Provincia, el Municipio y cualquier Entidad de carácter público, tendrán como arrendadores, como dueños o como arrendatarios, todas las obligaciones que establece dicho texto legal. Es evidente, dice el T. S., que entre estas últimas se hallan comprendidas las especificadas en el artículo 16 y, por ende, la referente a la consignación del precio o afianzamiento.

SENTENCIA DE 18 DE OCTUBRE DE 1962.—*Interpretación del párrafo C) del artículo 2.º de la Ley de 1935.*

Según dicho párrafo, no tienen el carácter de fincas rústicas las tierras, dentro o fuera de la zona y planes de ensanche de las poblaciones, cuando por su proximidad a éstas, a estaciones ferroviarias, carreteras, puertos o playas, tengan un valor en venta superior en un duplo al precio que normalmente corresponda en el mercado inmobiliario a las de su misma calidad y cultivo.

El Reglamento de 1959 en su artículo 2.º, núm. 2, párrafo 3.º, emplea las mismas palabras, a excepción de cuando dice «*tengan un valor en venta que duplique, por lo menos, el precio normal*», etc.

El T. S. sienta la doctrina de que este precepto reglamentario constituye una auténtica interpretación de la Ley tendente a rectificar la dudosa redacción de aquélla. Si bien es cierto, añade, que el nuevo texto refundido del Reglamento no puede derogar preceptos legales de superior rango, ello no es aplicable a este supuesto en el que se trata de aclarar un precepto oscuro que dió lugar a dudas y que precisaba de una interpretación jurídica conforme a su verdadera finalidad.

Sigue defendiendo la sentencia la razón y validez de la redacción reglamentaria, argumentando que, aunque el carácter social de la legislación especial de arrendamientos rústicos demanda una interpretación restrictiva de aquellas disposiciones que limitan su ámbito de aplicación, es de tener en cuenta que el concepto de «plusvalía» se deriva de elementos enteramente ajenos al trabajo de los arrendatarios, ya que en su formación intervienen seriamente las circunstancias externas que se especifican en el precepto comentado. El fundamento de tal excepción al concepto legal de fincas rústicas, añade, se encuentra en la desproporción entre su valor en venta y las rentas que agriculturalmente pueden producir, y sería obstaculizar la transformación natural de las mismas en solares edificables, el estabilizar la explotación como fincas rústicas de un gran porcentaje de ellas, aunque sea en beneficio de una clase tan digna de especial protección como es la de los arrendatarios y aparceros, pero olvidando el interés general de dar asiento a negocios de superior rendimiento y facilitar al crecimiento de la industria de las poblaciones, interés nacional ya aludido en la sentencia de esta Sala de 14 de marzo de 1960 y ratificado tal criterio interpretativo en la de 20 de enero de 1962.

BARTOLOMÉ MENCHÉN,

Registrador de la Propiedad.