

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

Siguiendo la norma de pasados años, damos cuenta en este número de fin de año de las sentencias de Arrendamientos Rústicos que contienen doctrina estimada de interés general, correspondientes al año 1959.

SENTENCIA DE 24 DE ENERO DE 1959.—*Daños y perjuicios ocasionados por el arrendatario como consecuencia de sembrar y continuar en la finca, a pesar de haber recaído sentencia de desahucio. Posesión de mala fe.*

Son antecedentes de este caso los siguientes: El demandado, don Manuel, fué arrendatario de la finca y fué desahuciado de la misma en las sentencias correspondientes, incluso del T. S. A pesar de ello, la sembró, recogió cosechas y ejecutó otros actos posesorios. La demandante solicitó indemnización de daños y perjuicios por ello. El Juzgado de Primera Instancia y la Audiencia Territorial accedieron a la demanda. Instado recurso de revisión ante el Tribunal Supremo, fué desestimado, por las siguientes razones principales:

Sostiene el recurrente, dice la sentencia, que el fallo impugnado infringe el art. 362 del Código Civil, en razón a que este precepto requiere que la siembra se realice con mala fe y en finca ajena, para que proceda la pérdida de los sembrados, cuyos requisitos no concurren, a su juicio, en el presente caso, por tratarse de finca poseída de buena fe, en virtud de arrendamiento. Así planteada la cuestión, ha de ser forzosamente resuelta en sentido contrario, porque, examinados los documentos aportados por la parte actora, justificativos de las resoluciones recaídas en el pleito de desahucio seguido contra el arrendatario, y al que puso fin la sentencia de esta Sala de 13 de marzo de 1956, resulta evidente que, no obstante el fallo del Juzgado, de fecha 23 de octubre de 1954, en el que se resolvía el contrato que le ligaba con la finca, continuó en la posesión de la misma el hoy recurrente, apoyándose en la apelación que formuló ante la Audiencia Territorial y que efectuó entonces la siembra de

que se trata, tras de lo cual, y a pesar de la resolución adversa de la Audiencia de 5 de abril de 1955, prolongó su posesión y continuó su cultivo utilizando al efecto el recurso de revisión ante el Tribunal; con lo que, sabiendo como sabía desde la primera citación judicial en el juicio de desahucio, que el contrato de arriendo estaba terminado, dejó de ser poseedor de buena fe, según previene el art. 435 del propio Código, y al conocer que poseía la finca indebidamente, adquirió esa posesión el carácter malicioso que le atribuye el art. 433, y la siembra realizada por el cultivador lo fué en terreno para él ajeno. Si a ello se añade que el propio cultivador, además de interponer los recursos posibles para dilatar la entrega de la finca, segó prematuramente algunos cereales, como se evidencian en la diligencia de lanzamiento, y que la Jurisprudencia de este Tribunal en diversas sentencias posteriores a la de 30 de mayo de 1950, considera abusiva y de mala fe la conducta de los cultivadores que prolongan indebidamente la posesión arrendaticia después de haber expirado los plazos concertados y haciendo caso omiso de las resoluciones judiciales que ordenan el reintegro de las fincas a disposición de su dueño, queda patentizado que la sentencia recurrida aplicó correctamente el art. 362 del Código Civil y sus concordantes, y que la vulneración alegada es de todo punto impropcedente.

SENTENCIA DE 6 DE FEBRERO DE 1959.—*Conversión de la aparcería en arrendamiento.*

En 10 de mayo de 1957 fué requerido el aparcerero y cultivador por el propietario de las tierras a fin de que tuviese por terminado el plazo de duración de la aparcería el 30 de septiembre de igual año, conforme a lo estipulado. En 1.º de julio de 1957 fué requerido el mismo colono para que dejase libres las fincas en la fecha indicada de 30 de septiembre. En 23 de julio del mismo año 1957 el aparcerero-recurrente demandó de conciliación al dueño para que se aviniera a reconocerle el derecho que le asistía conforme al art. 7.º de ley de 28 de junio de 1940 y proceder a la partición de las fincas y señalamiento de las que por la conversión solicitada le correspondieran en arrendamiento, acto de conciliación que fué celebrado el 1.º de agosto siguiente, sin avenencia. En 4 de septiembre del repetido año 1957, el aparcerero cultivador presentó ante el Juzgado de Primera Instancia demanda ejercitando el expresado derecho de opción que el art. 7.º citado de la ley de 1940 le concedía. El Juzgado desestimó la demanda, y la Audiencia Territorial confirmó la sentencia. El Tribunal Supremo admite recurso de revisión y falla entendiendo que se ejerció en tiempo y forma el derecho de opción que asistía al cultivador-aparcerero para convertir la aparcería en arrendamiento. Razonó así: Que esta Sala tiene ya declarado, en múltiples resoluciones, entre ellas las de 6 de marzo de 1951 y 18 de junio de 1956, la necesidad de que el propietario del predio cedido en aparcería manifieste su oposición a continuar en este régimen de cultivo durante la vigencia del contrato, y esta declaración de voluntad, contraria a la continuación de la aparcería, sea cualquiera el motivo que la inspire habrá de referirse siempre al momento final del tiempo estipulado o al que, por insuficiencia del pacto, deba ser tenido por cierto, conforme a las prescripciones legales y dentro de este mismo período, plazo o término, es cuando el aparcerero cultivador puede ejercitar eficazmente su derecho de opción. No hay oposición ninguna entre lo dispuesto en el art. 49 de la ley de 15 de marzo de 1935

y lo preceptuado en el mencionado art. 7.º de la ley de 1940, que, además y en todo caso, gozaría de prioridad sobre aquella norma, en cuanto fueran incompatibles, en virtud de la cláusula derogatoria que en su primer artículo contiene la ley de 28 de junio de 1940. Todas estas razones obligan a estimar el segundo motivo del recurso, reconociendo el derecho del recurrente a la conversión de la aparcería en arrendamiento, hasta completar los doce años a que hubiese tenido derecho en régimen de arrendamiento, conforme a normas constitutivas de «jus cogens» de inexcusable observancia, la imposibilidad de que prospere la reconvención formulada por el demandado, ya que la demanda de desahucio por resolución del contrato, fundado en la terminación del plazo contractual o legal, sin que el cultivador haya tenido posibilidad de hacer uso de su derecho a seguir como arrendatario, no puede legalmente prosperar, porque ello sería hacer ilusorio aquel derecho de opción, cuya finalidad es evitar el lanzamiento del colono por la sola voluntad del propietario, en las aparcerías.

SENTENCIA DE 22 DE ABRIL DE 1959.—Cómputo del plazo para ejercitar el retracto.

Ejercitada demanda de retracto por los aparceros de una finca dentro de los tres meses de haber conocido la transmisión de propiedad que dió origen al mismo, el demandado alegó haber caducado la acción por haber tenido los demandantes-retrayentes conocimiento de la venta antes de dichos tres meses, por su inscripción en el Registro de la Propiedad. El juzgado de Primera Instancia accedió a la demanda, la Audiencia Territorial confirmó la sentencia y el Tribunal Supremo desestimó el recurso de revisión.

Entiende la sentencia que el hecho de haberse inscrito la transmisión en el Registro de la Propiedad, no significa que los retrayentes llegasen, por eso, a poseer noticia exacta, cabal y completa de la enajenación realizada, ya que si bien es pública dicha Oficina y allí pudieron ir los interesados a darse cuenta con plenitud de lo acaecido, lo cierto es que no se probó que fuesen y obtuvieran la información necesaria.

Que modificado por la ley de 16 de julio de 1949 el art. 16 de la ley de 15 de marzo de 1935, suprimiendo como base de contar el término para el ejercicio de la acción de retracto, la fecha de la inscripción de la escritura de compra en el Registro, ampliando a tres meses la vigencia del mismo, a partir de la notificación de la adquisición de la finca, que el comprador debe comunicar al arrendatario o aparcero, y en su falta, a partir de la fecha en que el retrayente se diera cuenta exacta de las condiciones de la transmisión, es indudable que se ha logrado una reforma de gran espíritu social, tendente a facilitar al cultivador de la tierra el acceso a la propiedad, máxime en el supuesto de no participársele la enajenación realizada para que pasara el tiempo y se extinguiese su derecho, evitando así que se ocultara el momento de verificar la registración, el conocimiento de la cual exigía permanente vigilancia y cuidado que no podía mantener corrientemente aquél. Por ello, el legislador dispuso acertadamente que el cómputo a que nos referimos y la conservación del repetido derecho durase el periodo antes citado y se iniciara desde que por cualquier medio se enterase el colono de la venta efectuada, de lo que resulta, no siendo obligatorio y forzoso el tener que saber por la mencionada Oficina Registral la indicada transferencia, ni producir su simple constancia en los

asientos el conocimiento de ellos, ya que es preciso, además, acreditarlo, se ha de desestimar el motivo de revisión.

SENTENCIA DE 14 DE ABRIL DE 1959.—*Consignación de rentas en metálico. Consignación en el Juzgado estando el juicio en apelación.*

Son declaraciones principales de esta sentencia las siguientes:

Que pactada en un contrato de arrendamiento la merced en numerario, aunque ello implique una violación de las disposiciones vigentes, mientras la conversión no sea acordada, bien por conformidad de las partes o por resolución judicial, la renta que ha de ser consignada ha de ser la metálica fijada en el contrato de arrendamiento; y que en caso de hallarse el litigio en trámite de alzada, no implica que la consignación deba hacerse necesariamente ante el Tribunal de Apelación, pues la amplitud de facultades que éste tiene no puede constituir obstáculo para que el locatario cumpla tal obligación mediante la intervención del juzgador que en primer grado haya conocido del litigio.

SENTENCIA DE 29 DE MAYO DE 1959.—*El derecho de opción que tiene el aparcerero para convertir en arrendamiento la aparcería no puede ser decidido por amigables componedores. Una prórroga anual de la aparcería no lleva consigo la pérdida del derecho de opción.*

En el contrato de aparcería se estipuló que «los contratantes, para cuantas cuestiones se deriven del cumplimiento del contrato, designarán amigables componedores, a fin de que se resuelva con exclusión de la autoridad judicial». Planteado el litigio y alegada excepción de incompetencia de jurisdicción, basándose en tal cláusula, el Tribunal Supremo entiende no existir tal incompetencia y sienta la siguiente doctrina: Que es obligado determinar, ante todo, la clase de cuestiones que por razón de ese compromiso pueden ser sometidas a decisión de los que fueron nombrados dirimientes, y si se tiene en cuenta que la Ley Especial de Arbitraje de 22 de diciembre de 1953, reguladora de esta forma de jurisdicción, comprende en su ámbito solamente los árbitros de Derecho privado, conclusión de los internacionales, corporativos, sindicales o de otra índole, según el art. 1.º, concepto que se desarrolla con mayor claridad aún en el art. 14, al disponer que podrán ser objeto de un compromiso todas aquellas materias de Derecho privado sobre que las partes puedan disponer válidamente, y que el derecho de conversión de la aparcería en arrendamiento es un beneficio de carácter manifiestamente social, por lo que no puede válidamente renunciarse, en consecuencia a lo dispuesto en el art. 1.º de la ley de 15 de marzo de 1935 y doctrina jurisprudencial establecida, entre otras, en la concluyente sentencia de 1.º de junio de 1953, resulta indiscutible que, en méritos de la referida cláusula, podrían encomendarse a la resolución arbitral las cuestiones que se suscitaren en orden al ejercicio de la aparcería y cumplimiento de obligaciones de cada uno de los contratantes, pero no es posible comprender entre aquéllas el derecho de opción, porque si el fallo de los árbitros no lo reconociera, el allanamiento del aparcerero implicaría una renuncia no permitida, siendo por todo ello patente que para conocer de la demanda entablada para lograr la efectividad del mencionado derecho de opción, es

competente la jurisdicción ordinaria, y correlativamente inadmisible la referida excepción.

Una prórroga anual no lleva consigo la pérdida del derecho de opción, por no existir precepto legal que así lo disponga, y si esa continuación fuera calificada de nuevo contrato, como alguna de las partes sostiene, se llegaría al mismo resultado de hallarse viva, durante su vigencia, la facultad opcional del labrador.

SENTENCIA DE 12 DE NOVIEMBRE DE 1959.—Arrendamiento otorgado por heredero fiduciario. Se extingue con la muerte del otorgante.

El arrendador poseía la finca como heredero fiduciario de doña Angeles..., la que había dispuesto en su testamento que al morir su sucesor se transmitiera la finca al demandante, también con la condición de que si moría sin sucesión la finca debía ser vendida, y destinar el importe al Hospital Asilo de Pobres. Fallecido dicho primer fiduciario e instado juicio de deshahucio, prosperó la demanda en ambas instancias y fué desestimado el recurso de revisión.

Tanto si se acepta—dice la sentencia del Tribunal Supremo—la tesis mantenida en la resolución combatida, que asignó a don Tomás, arrendador de la tierra de autos al demandado, la condición de poseedor de dicha finca, en concepto de heredero fiduciario de doña Angeles..., de la que procede, que no fué impugnada en el recurso, como si, aceptando las alegaciones del propio recurrente, se le considera propietario de ella con gravamen restitutorio, o sea sujeto a condición resolutoria, que se cumplía al fallecer dicho señor sin sucesores, es evidente la procedencia de estimar, como punto de partida, para la resolución de las cuestiones planteadas, que dicho arrendador en ningún momento de sus relaciones con el demandado, ni al perfeccionar el arrendamiento de referencia, ni durante la vigencia del mismo mientras vivió, fué dueño en pleno dominio de la finca arrendada, que automáticamente, por virtud de lo dispuesto en el testamento de doña Angeles..., al morir sin sucesión dicho arrendador, se transmitió al demandante en idénticas condiciones a las en que aquél la había poseído, puesto que si el actor llegase a morir también sin sucesión, la finca deberá ser vendida y destinado su importe a la institución de un Hospital Asilo para los Pobres.

La legislación de Arrendamientos Rústicos acepta, como es natural, el principio jurídico de que nadie puede dar a otro lo que no tiene—sentencia de 24 de noviembre de 1887—, ni transmitirle más derechos sobre una cosa que los que en ella le pertenezcan—sentencia 9 diciembre 1861, 27 noviembre 1866 y otras muchas—, y así lo demuestra el párrafo penúltimo del art. 3.º de la ley de 15 de marzo de 1935, en el que, después de exigir que los arrendadores, para que puedan serlo, han de hallarse en la posesión jurídica de la finca a título de propietarios, usufructuarios o cualquiera otro que les dé derecho a disfrutarla y tener capacidad para realizar actos de enajenación, declara que los actos de aquéllos no pueden tener más trascendencia que la de su propio derecho; el párrafo 5.º del art. 9.º del mismo texto legal, que se refiere al caso de arrendadores que sólo posean el usufructo de los bienes arrendados y los artículos 24, núm. 3.º, 25 y 28, núm. 2.º, de la misma ley.

No es posible admitir que dichos preceptos fueran derogados o modificados, como se alega, por disposiciones posteriores y especialmente por los arts. 6.º y 9.º, párrafo 2.º, de la ley de 23 de julio de 1942, y deben estimarse subsistentes teniendo en cuenta que los sucesores de los arrendadores traen causa

de éstos, pero ello no es aplicable a los casos excepcionales, como el presente, en que el último poseedor deriva su derecho directamente de la testadora y no del que le precedió en la posesión de la finca; que el cumplimiento de la condición de que dependía el derecho del arrendador, afecto a las obligaciones pendientes, contraidas por el mismo, resolviéndolas, ya no podía disponer de la finca para después de su muerte, ni sus actos tener más trascendencia que la de su propio derecho. Si no fuera así y la excepción afectara únicamente a los usufructuarios por consecuencia de lo que concretamente disponen los artículos 9.º, párrafo 5.º, de la citada ley de 1935, y 480 del Código Civil, los preceptos que se alegan de la ley de 1942, los hubieran excluido expresamente, evitando la antinomia que de otro modo se produjera entre unas y otras disposiciones legales, y, por último, que no existe ninguna norma de la que pueda derivarse el deber que trata de imponerse al demandante, y que le obligaría a respetar los plazos concedidos al arrendatario por el arrendador primitivo para el disfrute de la finca de referencia.

Se deduce de cuanto queda dicho (añade la sentencia) que no por aplicación extensiva—que hubiera sido indebida por tratarse de un precepto de excepción a norma de carácter general—, de lo dispuesto en relación con los arrendadores que sólo sean usufructuarios de los bienes arrendados, sino por la propia esencia de su título, o sea por tratarse de arrendador que tenía supeditado su derecho de propiedad sobre la finca de autos a condición resolutoria, que se cumplió al fallecer sin sucesores, momento en que, como queda dicho, automáticamente pasó la finca, en idénticas condiciones y con iguales limitaciones, al patrimonio del demandante, a virtud de lo dispuesto en su testamento por doña Angeles G., de la que procede el inmueble de que se trata, quedó resuelto el derecho del arrendador, extinguido el contrato de arrendamiento que vinculaba a aquél con el demandado y expedida la acción de desahucio planteada en este pleito.

Tuvo que resolver esta sentencia el difícil problema de encajar en el Derecho civil tradicional o clásico (autonomía de la voluntad, libertad de disponer) los preceptos de la Ley de Arrendamientos, de carácter social, protectores del arrendatario. Por mucho que se quiera razonar, no es posible una verdadera armonía entre principios dispares; la solución caerá del lado del principio —civilista o social— que más pese en el ánimo del que tenga que decidir.

El Tribunal Supremo se ha mantenido fiel al Derecho civil en este caso, siguiendo doctrina ya sentada (sentencia de 31 octubre 1952), incluso en arrendamiento urbano (sentencia de 19 mayo 1952). Y es correcta su postura, aunque no cuadre bien, como se ha dicho, con el tono social de la legislación, especial protectora de los cultivadores, desde el momento en que la propia legislación especial (véase art. 9.º, párrafo 4.º, del Reglamento de 29 abril 1959), sigue manteniendo esos rincones respetuosos con el Derecho civil tradicional, como viejo retrato de un antepasado que se conserva en un despacho moderno.

Pero nótese que esto sucede en Arrendamientos Rústicos, que en la legislación de Arrendamientos Urbanos tenemos ya el art. 114, párrafo 12, del Decreto de 13 de abril de 1956: Puede ser causa de resolución del arrendamiento la extinción del usufructo, «cuando el titular dominical pruebe que las condiciones pactadas para el arrendamiento por el usufructuario fueron notoriamente gravosas para la propiedad».