

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

Siguiendo la norma de años anteriores, 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 1958.

SENTENCIA DE 10 DE MARZO, 18 DE ABRIL Y 27 DE MAYO DE 1958.—*Consignación de renta a efectos de apelación en Arrendamientos Rústicos y Aparcerías. Consignación por subarrendatarios.*

Sigue manteniendo la Jurisprudencia del Tribunal Supremo la necesidad de cumplir lo preceptuado en el artículo 1.566 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la disposición transitoria 3.^a B) de la ley de 28 de junio de 1940 y en el artículo 54 del Reglamento de 29 de abril de 1959: Las rentas vencidas, las que deban pagarse adelantadas según contrato y las que vayan venciendo durante la substanciación del pleito, deberán ser consignadas, bajo pena de tener por desistido de la reclamación del recurso al arrendatario o aparcerero.

La primera sentencia reseñada expone que el canon o renta consistía en cereales intervenidos, y por ello la parte recurrente alegó, en el recurso, la infracción del artículo 1.184 del Código Civil (que se refiere a las obligaciones de hacer, disponiendo que quede liberado de ellas el deudor cuando la prestación resulte legal o físicamente imposible), y el principio de derecho *ad impossibilia nemo tenetur*, también relacionado con el de *nemo dat quod non habet*, puesto que la prestación era legal y físicamente imposible. Se rechaza este motivo de revisión, porque parte de la merced se hallaba estipulada en metálico y porque aunque la otra parte la constituía el quinto de los productos de la aparcería, de no ser posible la consignación de éstos, pudo hacerse de su valor, pero nunca abstenerse de toda aportación por el indicado concepto. Por lo que respecta a los principios generales de Derecho que se

dicen vulnerados, hay que tener presente, añade la sentencia, que para admitirse dichos principios como supletorios, es preciso que por la Ley o la Jurisprudencia se les atribuya el carácter de doctrina legal, y asimismo que la infracción de ésta no aparece autorizada ni admitida por la causa tercera de revisión; pero es que además, la invocación de dichos principios sería, en este caso, ineficaz por lo anteriormente razonado en relación al mencionado precepto del Código sustantivo.

La segunda sentencia citada, de 18 de abril, dice que en las dos causas de revisión formuladas en el recurso, se plantea una sola cuestión de Derecho, a saber: Si dada la condición de subarriendo que en los demandados, recurrentes, reconoce y declara la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, vienen o no obligados a cumplir lo dispuesto en el artículo 1.566 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y en el último párrafo del apartado b) de la disposición transitoria 3.ª de la ley de 28 de junio de 1940, ya que no hay contrato que les una a la parte actora ni existe renta contractual pactada, ni se está, por otra parte, en el caso del juicio de desahucio previsto por el primero de dichos preceptos, sino en un procedimiento especial, al amparo de las normas vigentes de la legislación sobre fincas rústicas, con el fin de recuperar la posesión de los predios referidos en autos. Pues bien: a esta cuestión contesta el considerando de la sentencia, diciendo que ya está resuelta por la Sala, entre otras resoluciones, en la de 5 de junio de 1950, según la cual no hay razón alguna que justifique la exclusión de los subarrendatarios de la sanción impuesta a quienes falten a lo ordenado en ambas disposiciones, no sólo porque sus preceptos son aplicables a todos los actos y contratos, cualesquiera que sea su denominación, por los que una parte ceda a otra voluntaria y temporalmente el disfrute de una finca rústica, mediante precio, canon o renta, según el artículo 1.º de la ley de 15 de marzo de 1935, sino porque resultará inmoral otorgar el privilegio que los recurrentes pretenden a quien, contrariando la prohibición legal, mantengan el estado posesorio de la finca sin abonar merced alguna por su disfrute, abuso que no puede amparar el precepto que comentamos y debe rechazarse rotundamente; criterio tan acertado y justo que a él han acomodado los propios recurrentes su actuación en el pleito, puesto que han consignado, aunque extemporáneamente.

Por último, la sentencia citada de 27 de mayo de 1958 sostiene que deben ser consignados por los arrendatarios, no sólo los plazos de renta contractual que venzan durante la sustanciación del pleito, sino también todos los pendientes de pago, pues sin haber cumplido tal requisito, no se les admitirán los recursos correspondientes, en virtud de lo establecido en el artículo 1.566 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de rigurosa observancia.

SENTENCIA DE 3 DE MARZO DE 1958.—Desahucio por cesión ilícita, efectuada por el arrendatario. No es necesario demandar al cesionario.

Se trata de una cesión ilícita, verificada sin consentimiento de los propietarios de la finca, y teniendo en cuenta que, conforme a reiteradísima Jurisprudencia, la cesión por el arrendatario en dichas condiciones no sólo no está autorizada por precepto legal alguno, sino que está prohibida terminantemente por los artículos 4.º y 28 de la ley de 15 de marzo de 1935, siendo, por tanto, nula de pleno derecho, conforme al artículo 4.º del Código Civil, y que como la sentencia impugnada admite, el arrendador, sin necesidad de instar la

nulidad previamente, puede esgrimir la acción de desahucio sólo contra el arrendatario, con efectos para el cesionario—sentencias de 17 de noviembre y 19 de diciembre de 1947, 20 de enero y 14 y 18 de mayo de 1948, 10 de noviembre de 1949 y 17 de marzo de 1951 y otras muchas—, es evidente la procedencia de estimar el motivo de que se trata y la concurrencia en el caso de autos de la expresada causa de desahucio que obliga a estimar el planteado en la demanda.

SENTENCIAS DE 14 DE MAYO Y 24 DE JUNIO DE 1958.—*Distinción entre predio rústico y urbano, con ocasión del retracto arrendaticio.*

La sentencia de 14 de mayo expone que la doctrina que el Tribunal Supremo, interpretando el artículo 2.º de la Ley Arrendaticia de 1935, completada por disposiciones referentes a la institución del Catastro y posteriores, llega a la conclusión de que el predio rústico se distingue fundamentalmente del urbano, teniendo presente: a) Su situación o emplazamiento en el campo, o en la población. b) Aprovechamiento o destino-explotación agrícola, pecuaria o forestal, frente a vivienda, industria o comercio, y c) Preponderancia de uno de estos elementos, si ambos concurren en un mismo predio, o por la relación de dependencia que entre ellos exista, como principal el uno y accesorio el otro.

La sentencia de 24 de junio afirma que la circunstancia de ser una parcela en su origen aprovechada agrícolamente, no impide que posteriormente sea modificado su carácter, y que la proximidad o población, ferrocarril, carreteras o puertos, se apreciará discrecionalmente.

SENTENCIA DE 7 DE JULIO DE 1958.—*Aparcería. Sustitución de los frutos que corresponden al propietario aparcerero por su valor. Pacto de entrega de cosas o frutos determinados.*

Ya esta Sala—dice la sentencia—, en la de 16 de marzo de 1944, tiene reconocido que la sustitución de los frutos o productos que corresponden al aparcerero propietario, por su valor, es facultad que a éste se concede, de la que puede usar o no, según le plazca, pues se halla autorizado por el artículo 44 de la ley de 15 de marzo de 1935.

Los pactos sobre entrega de una cosa determinada son muy frecuentes en las aparcerías y en nada se oponen a la ley, cuando tienen un carácter accesorio y de poca importancia en relación con el conjunto de prestaciones establecidas en el contrato o por su limitación temporal y provisional, dentro del plazo fijado para la duración del convenio, pues ni en uno ni en otro caso alteran la esencia del contrato parciario, ni puede estimarse la existencia, por ello, de una novación propia o extintiva.

SENTENCIA DE 15 DE OCTUBRE DE 1958.—*Retracto contra comprador de la nuda propiedad, iniciado después de consolidarse con el usufructo. No es suficiente la consignación del precio de la nuda propiedad.*

Se transmitió la nuda propiedad de determinadas fincas por el precio de 340.000 pesetas, mediante escritura pública de marzo de 1952. Después se consolidó el usufructo con dicha nuda propiedad, consolidación que se notificó

a los arrendatarios. La venta de nuda propiedad no se les notificó en su día. Dichos arrendatarios, con posterioridad a la consolidación y notificación referidas instaron demanda de retracto arrendaticio respecto de la nuda propiedad y consignaron sólo el precio de ella, de la nuda propiedad: las 340.000 pesetas.

Desestimada la demanda en 1.ª y 2.ª instancias, el Tribunal Supremo declara no haber lugar al recurso de revisión, con el siguiente razonamiento: Los actores, haciendo caso omiso de la consolidación del usufructo con la nuda propiedad, ejercitaron el derecho de retracto sobre la nuda propiedad de las fincas arrendadas adquiridas por el demandado en el año 1952, sin tener presente que ello suponía la subsistencia de un usufructo que ya se había extinguido, pretendiendo, en consecuencia, subrogarse en los derechos y obligaciones del comprador, ya dueño de las fincas arrendadas, satisfaciendo solamente el precio de la nuda propiedad, o sea el de 340.000 pesetas, que si bien era el único conocido al promover el litigio, no correspondía al mayor valor de las fincas, una vez liberadas del derecho real de usufructo que las gravaba. De ello se infiere la improcedencia de la tesis que en el motivo se mantiene según la que el retracto había de ejercitarse, retrotrayéndose al momento en que fué transmitida la nuda propiedad de las fincas arrendadas, y estimar, por el contrario, pertinente el criterio de la Sala de instancia, conforme al cual la subrogación había de instarse por la totalidad del derecho consolidado.

No puede tampoco considerarse viable la acción ejercitada por supuesto cumplimiento por parte de los retrayentes de la obligación de satisfacer o afianzar el nuevo valor que por incorporación del usufructo a la nuda propiedad habían experimentado las fincas, toda vez que para ello era preciso que se hubiera instado la subrogación de los demandantes en el pleno dominio de las fincas y no concretarla a la nuda propiedad, y además de consignar el precio de éste—por ser el único conocido al promover el retracto—afianzar el incremento económico de las fincas (del demandado, diríamos nosotros) producido por extinción del usufructo, circunstancias no concurrentes. Carece de eficacia a tal fin, el ofrecimiento que en el hecho 5.º de la demanda formulan los actores de rembolsar cualquier diferencia que en relación al importe congnado de gastos del contrato pudiera resultar; por todo lo que, el motivo objeto de examen, ha de ser rechazado.

SENTENCIA DE 7 DE JULIO DE 1958.—Retracto.—Nulidad de la venta por carecer de precio. Imprecisión al señalar las fincas que se retraen.

Varios arrendatarios demandaron de retracto varias fincas, al parecer sin individualizar o precisar las que correspondían a cada uno. El demandado opuso también la inexistencia de la venta.

Desestimada la demanda en ambas instancias, el Tribunal Supremo también desestima el recurso de revisión.

Son muy de tener en cuenta, además, los siguientes antecedentes:

1.º Que doña Concepción L. M., propietaria que fué de las aludidas fincas, había otorgado testamento abierto con fecha 5 de septiembre de 1940, el que instituyó heredera a su sobrina carnal, doña María Luisa, testamento que resultó el último y válido de la testadora. 2.º Que la mencionada doña Concepción, mediante escritura pública otorgada ante Notario con fecha 18 febrero de 1954, estipuló un contrato de compraventa a favor de don Gui-

lloermo Z., esposo de doña María Luisa, en el que se transmiten las fincas objeto del retracto, sin expresar en modo alguno que se concertara un precio como contraprestación de la venta realizada. 3.º Que en documento privado, de fecha idéntica a la de la escritura de venta y suscrito por doña Concepción L., firma reconocida como auténtica en prueba pericial, se declara por la propia señora que en el mismo día ha hecho donación, por escritura, de las fincas en cuestión, habiéndose hecho la escritura a nombre del señor Z., por ser el representante de su mujer, que es sobrina suya, doña María Luisa, a quien tiene nombrada heredera en su testamento, añadiendo textualmente que «se dice en la escritura que es venta, porque así me han aconsejado que quedaba mejor». 4.º Que, según consta en la certificación librada en término de prueba por el Registrador de la Propiedad y Liquidador del Impuesto de Derechos reales de Benavente, se presentó en aquella oficina, en abril de 1954, una primera copia de la mencionada escritura, otorgada en 18 de febrero anterior, en la que aparece la venta de 133 fincas por doña Concepción L. a don Guillermo Z., por el precio cierto y confesado de 125.000 pesetas, en cuya virtud se practicaron las inscripciones de aquellos inmuebles (algunos de ellos los que son objeto del retracto) en los libros correspondientes del Registro.

El recurso se desestima, con los siguientes principales razonamientos:

Porque además de la innegable semejanza de la acción de retracto, de naturaleza real, con la reivindicatoria, en la que siempre ha de concretarse la sustantividad e individualización de la cosa que el dueño reclama, es manifiesto que al no determinarse en la demanda ni en el pleito el nexo arrendaticio que vincula a cada demandante con un predio concreto, autónomo y señalado, no podría atribuirsele como propietario respectivo aun en el caso de que ostentase un derecho al retracto, a menos de infringir el principio de congruencia proclamado en el art. 359 de la Ley Procesal Civil.

Porque a la vista de los antes relacionados elementos documentales, surgen como lógicas e inevitables consecuencias: a) Que la escritura de compra-venta de las fincas que se pretenden retraer, otorgada por doña Concepción L. a favor de don Guillermo Z., adolece de un evidente defecto de nulidad puesto que carece de la estipulación de precio correlativo a la transmisión documental que se dice efectuar, cuyo requisito es absolutamente indispensable para la formalización legal de la compraventa, a tenor de lo que preceptúa el artículo 1.445 del Código Civil, y aun para la existencia de contrato, dado el contenido de los artículos 1.261 y 1.274 del mismo Cuerpo legal, por todo lo cual r pudo constituir la referida escritura un acto traslativo de dominio. b) Que si las inscripciones registrales tienen la finalidad de reflejar y reconocer los derechos existentes sin posibilidad de crearlos, las practicadas en orden a compraventa de que se trata no pueden hallarse dotadas de eficacia jurídica por el doble concepto de referirse a un acto sustantivo nulo y contrario a lo y de que la copia documental utilizada, al añadir un precio de 125.000 pesetas, que no aparece en la escritura matriz o documento original protocolado, resulta infiel al mismo y carece de todo valor. c) Que el art. 38 de la L. Hipotecaria invocado por los recurrentes, establece ciertamente una presunción de que los derechos reales inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, pero esta presunción es excluyente a una demostración en contrario, como lo ha sido la practicada en la presente litis, que justifica plenamente la falta de validez del título, y como inscripción, según el art. 33 del propio ordenamiento, no convalida los actos

o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, es visto que no puede apoyarse en los aludidos asientos registrales el pretendido derecho de los recurrentes, razones todas que no permiten sostener las situaciones legales aducidas en el motivo de revisión y obligan a rechazarlo.

Sin perjuicio de que comprendamos que la solución, en definitiva, dada por la sentencia es la corriente sobre todo por aquello de la imprecisión en las fincas a retraer, hemos de señalar nuestra respetuosa oposición a ese razonamiento referido al art. 38 de la L. H. Es cierto que la presunción en él contenida puede destruirse; pero no lo es menos que previamente o a la vez, dice el propio precepto, de la acción contradictoria, debe instarse la demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. No debe olvidarse, a nuestro modesto entender, la proyección social «erga omnes», de los asientos del Registro, que los mismos están bajo la salvaguardia de los Tribunales y que la declaración de su nulidad o inexactitud debe estar sometida, y en efecto lo está, a normas detalladas, claras y rigurosas.

En este caso, ¿quién pidió la nulidad? ¿Cuándo y dónde se ha decretado?

BARTOLOMÉ MENCHÉN.

Registrador de la Propiedad.