

tico el mismo contrato que se discute, el contenido de dicho contrato no contradice en modo alguno las afirmaciones de la Sala sentenciadora.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 28 SEPTIEMBRE 1949

Arrendamientos urbanos: legislación derogada

2. Sentencias de la Sala Quinta

(Arrendamientos rústicos)

A cargo de Juan Hernández Canut, con la colaboración de José Lois Estévez, Jerónimo López y Manuel González.

SENTENCIA 13 JUNIO 1949

Arrendamientos rústicos—derecho de retracto—fijación del precio de compra a los efectos de su ejercicio—valor de las escrituras posteriores otorgadas en relación con el mismo.

A los efectos del ejercicio del derecho de retracto se estará al precio que se determine en la escritura pública en que se fije primeramente.

Recurso de revisión—su procedencia—alegación de cuestiones nuevas.

El recurso de revisión, al igual que el de casación, sólo procede contra la parte dispositiva de la sentencia recurrida.

Las cuestiones completamente nuevas, al no ser alegadas en la instancia ni ser por ello recogidas en la sentencia recurrida, no pueden plantearse en revisión.

ANTECEDENTES.—Enajenada una finca cultivada por varios arrendatarios, sin notificar a éstos la enajenación en tiempo y forma, la propiedad es demandada de retracto de acuerdo con la escritura de venta, en que se fijaba el precio de venta en 30.000 pesetas. Otorgada con posterioridad nueva escritura, que los demandados-propietarios llaman de "aclaración" siendo así que en ella se rectifica totalmente el precio de venta, que se fija en 72.500 pesetas, se pretende en base de ella enervar la acción de retracto, ya que los demandantes, a efectos de la consignación correspondiente, sólo tuvieron en cuenta el precio fijado en la primera escritura. Recibido el pleito a prueba se practicaron todas las propuestas, y el Juzgado de Primera instancia, estimando en parte la demanda, declaró el derecho de los arrendatarios a retraer la citada finca, si bien a efectos de precio tuvo en cuenta el establecido en la segunda escritura. Interpuesta

apelación por los arrendatarios, la Sala 2.^a de la Audiencia Territorial de Barcelona confirma la sentencia apelada, en cuanto declaraba el derecho a retraer de los arrendatarios y la revoca en cuanto al precio a satisfacer, que deberá atenerse al primeramente fijado. La propiedad demandada interpone recurso de revisión, basado en los siguientes

MOTIVOS DEL RECURSO.—Fundándose en los números 3.^o y 4.^o de la regla transitoria 3.^a, número 7.^o de la Ley de 28 de junio de 1940, por error en la apreciación de la prueba.

CONSIDERANDO: En primer término, que si bien, según el preámbulo del recurso, éste se formaliza fundado en los números 3.^o y 4.^o de la disposición transitoria 3.^a, número 7.^o de la Ley de 28 de junio de 1940, en el resumen del mismo escrito se dice que se basa en la regla 3.^a, sin mencionar la 7.^a, y que los tres primeros motivos del mismo van únicamente contra el considerando primero de la sentencia, olvidando la doctrina de esta Sala de que el recurso de revisión, al igual que el casación, sólo procede contra la parte dispositiva de la misma.

CONSIDERANDO: Que los seis motivos del recurso pueden y deben sintetizarse en uno solo, ya que sólo es una la cuestión objeto del mismo, porque conformes los litigantes en que los demandantes tienen perfecto derecho al retracto, ya que así lo declaró la sentencia del Juez, de la cual no apelaron los demandados, hoy recurrentes, y reconocido el mismo derecho en la sentencia de la Audiencia, la única cuestión a discutir es el precio de las fincas objeto del retracto, precio que el Juzgado estimó en 72.500 pesetas y la Audiencia lo fija en 30.000.

CONSIDERANDO: Que las infracciones fundamentales, dignas de examinarse, son las de los artículos 1.518 y 1.218 del Código civil, que se alegan, no en los motivos de casación, lugar legal donde debieron invocarse, sino en el resumen que del recurso se hace a su final, y tales infracciones no pueden estimarse, porque la del artículo 1.518 no se funda en que no se hayan tenido en cuenta los reembolsos que tal artículo impone al retrayente y que la sentencia recurrida expresamente declara en su fallo y constituyen la materia única de tal artículo, sino en que esta sentencia al fijar el precio que han de pagar los retrayentes, “no ha tenido en cuenta las aclaraciones o ampliaciones del precio de venta de la finca”, hechas en las escrituras de 8 de octubre de 1946, el mismo día de la presentación de la demanda, escrituras que más que de “aclaración”, como las llaman el Notario y los demandados, son de “rectificación” y de modificación esencial de las escrituras de 22 de mayo anterior, en las que el precio de venta declarado es el de 30.000 pesetas, que eleva a 72.500 en las de 8 de octubre siguiente, alegación y razonamiento del recurrente que se salen fuera del ámbito y alcance del artículo 1.518, que para nada señala, ni permite deducir que señale reglas para fijar aquel precio, ni menos tiene relación alguna con la facultad de los Tribunales de apreciar y guardar la fuerza probatoria de los documentos públicos, ni les obliga a anteponer unos documentos a otros, ni el presente caso podría ello constituir e integrar la injusticia notoria y manifiesta que exige la causa 3.^a de la norma 7.^a de la disposición transitoria 3.^a de la Ley de 28 de junio de 1940,

fundamento del recurso: que en cuanto al artículo 1.218 del mismo Código, relativo al valor de los documentos públicos, no sólo no lo infringe la sentencia recurrida, sino que lo aplica acertadamente, en cuanto a las escrituras otorgadas por los propios recurrentes en 22 de mayo de 1946, a las que el fallo concede aquel valor, sin que el negárselo a los posteriores otorgados e invocados por los recurrentes constituya la infracción alegada de aquel artículo.

CONSIDERANDO: Que las cuestiones relacionadas con los efectos hipotecarios de las escrituras; la importancia legal de las inscripciones de las mismas en el Registro de la Propiedad, con sus llamadas a la Ley Hipotecaria, y el tema de la simulación de los contratos, son materias completamente nuevas, que por no haber sido alegadas ni discutidas en la instancia, ni ser por ello recogidas en la sentencia recurrida, no pueden plantearse en revisión, y en cuanto al error de hecho que en el motivo sexto del resumen se alega, carece de fundamento serio, ya que discurre sobre "la espantosa falta de sintaxis de la demanda" y "la prisa de los demandados" en presentarla.

CONSIDERANDO: Que de las diversas sentencias de este Supremo Tribunal citadas en el recurso, la que en más se insiste es en la de 30 de marzo de 1909, que dictada en un retracto de comuneros, viene precisamente a confirmar la doctrina de la sentencia hoy recurrida, ya que tratándose también de dos escrituras otorgadas con cinco días de diferencia se desestima la demanda del retracto, y no se da lugar a la casación "porque si bien el retrayente pudo ejercitar su derecho en tiempo, al tener conocimiento del otorgamiento de la primera escritura, no habiéndolo hecho, no puede ahora válidamente invocarla y prescindir de la segunda, ya que los derechos en tanto son eficaces y útiles en cuanto se reclaman en tiempo", y como en el presente caso los retrayentes ejercitaron su derecho basados únicamente en las primeras escrituras, y éstas son a las que la sentencia recurrida otorga valor para conceder el retracto, la sentencia de la Audiencia no contradice la mencionada del Tribunal Supremo.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 17 JUNIO 1949

Arrendamientos rústicos—derecho del aparcerero, al amparo del artículo 7.º de la Ley de Arrendamientos rústicos de 28 de junio de 1940, para convertir la aparcería en arrendamiento de una parte proporcional a su participación en el disfrute de la finca objeto de la aparcería—plazo para ejercitar este derecho.

CONSIDERANDO: Que existente conformidad entre las partes sobre la realidad del contrato contenido en el documento privado obrante al folio 2 del pleito, y en virtud del cual el demandado dió en aparcería el 29 de septiembre de 1943 al actor la finca "S. S." por el plazo de cuatro años, que había de terminar el 29 de septiembre de 1947, como asimismo en que

por el propietario del predio se requirió notarialmente el 21 de julio de 1947 al aparcerero para que a la terminación del contrato desocupe la finca por ser deseo del propietario el cultivarla directamente, la cuestión esencial a dilucidar en el recurso es la relativa a determinar si, dados los indicados antecedentes, puede estimarse o no que el actor, al promover el presente procedimiento por medio de demanda que aparece repartida el 3 de septiembre de dicho año, ha ejercitado, dentro del plazo legal y en la forma adecuada, la acción encaminada a hacer efectivo el derecho que concede al aparcerero el artículo 7.º de la Ley de Arrendamientos rústicos de 28 de junio de 1940 para continuar como arrendatario de una parte proporcional a su participación en el disfrute de la finca objeto de la aparcería.

CONSIDERANDO: Que la Ley de Arrendamientos rústicos de 15 de marzo de 1935 regula en su capítulo VIII las aparcerías, preceptuando en el párrafo segundo del artículo 49 que las concertadas “voluntariamente durarán como mínimo una rotación de cultivo, sin derecho a prórroga más que por la voluntad expresa de ambas partes”, y determinando en su artículo 47 las causas que puedan dar lugar al desahucio del aparcerero, debiendo distinguir, a los efectos de lo dispuesto en el citado artículo 7.º de la Ley de Arrendamientos rústicos de 1940, el caso de terminación convencional o legal del contrato, en el que conocido por el aparcerero con anterioridad el propósito del propietario, opuesto a la prórroga del contrato de aparcería, puede el primero ejercitar el derecho de opción que el indicado precepto establece, dentro del plazo contractual, de aquellos otros motivos de desahucio, cuales son el de falta de pago, subarriendo, daños voluntarios, deslealtad, etc., cuya procedencia autoriza a dar por finalizada la aparcería en cualquier momento, sin derecho alguno por parte del aparcerero para transformar la misma en arrendamiento, pero sin que pueda ser admitida la interpretación que se da del indicado artículo 7.º—y en que funda el propietario demandado su oposición a la demanda—, conforme a lo que de dicho precepto se deriva la existencia a favor del dueño del fundo y durante la vida del contrato de un derecho excepcional de rescisión del mismo, de cuyo uso depende el ejercicio por el aparcerero del derecho de opción que el mencionado artículo establece, ya que esta interpretación pugna con el contenido del referido precepto, de cuyo texto, a pesar de su defectuosa redacción, no se desprende la ampliación de los casos de resolución del contrato de aparcería antes mencionados, y que de prevalecer implicaría—según ha declarado esta Sala en sentencia de 8 de junio de 1948—el “conceder a una de las partes contratantes facultad para incumplir las obligaciones contraídas, lo que es contrario a lo ordenado en el artículo 1.091 del Código civil”, por lo que “esa negativa del propietario a la continuación de la aparcería tiene que referirse a la terminación del plazo contractual y no antes, en que lo pactado obliga a su cumplimiento por imperativo de las disposiciones que regulan las obligaciones contractuales”

CONSIDERANDO: Que al incluir el legislador en la Ley de Arrendamientos rústicos de 1940 el citado artículo 7.º es indudable, y así aparece re-

conocido por la jurisprudencia, que su propósito fué el de beneficiar exclusivamente a los aparceros, a cuyo efecto, y dada la dificultad de aplicar a los contratos de aparcería, fundados en la mutua confianza, las prórrogas obligatorias establecidas para los arrendamientos, se concedió a los aparceros, como compensación a la falta de dichas prórrogas, la posibilidad de transformar la aparcería en arrendamiento mediante el ejercicio del derecho de opción determinado en el indicado artículo, siempre que se dieran los supuestos precisos para ello y a que se refiere el anterior fundamento, o sean negativa del propietario a continuar en la aparcería una vez terminado el plazo contractual y utilización por el aparcerero, mientras tenga vida el contrato, del tal derecho de opción en procedimiento adecuado, supuestos todos ellos que se dan en el presente caso, según se deduce de lo expuesto en el primer fundamento de esta resolución.

CONSIDERANDO: Que el Tribunal "a quo" invoca como único fundamento del fallo recurrido la doctrina sentada por esta Sala en sentencia de 13 de febrero de 1948, sin tener en cuenta que la misma fué dictada en relación a un caso en el que el procedimiento fué iniciado por el propietario de la finca objeto de la aparcería, y en solicitud de que se declarase que el contrato tenía su vencimiento en determinada fecha, y que si bien por el aparcerero se formuló reconvencción ejercitando el derecho de opción del repetido artículo 7.º de la Ley de Arrendamientos rústicos de 1940, la desestimación de ésta se funda principalmente en la circunstancia de que el aparcerero venía cultivando la finca por un tiempo que excedía en mucho de los quince años, y, por tanto, superior a los plazos señalados en los artículos 2.º de la expresada Ley y 6.º y disposiciones adicionales primera y segunda de la Ley de 1942 para que en caso de arrendamiento el arrendador pudiese recuperar la libre disposición de la finca arrendada, y que, por tanto, el aparcerero no podía, al amparo del citado artículo 7.º, gozar de mayores beneficios que los concedidos a los arrendatarios, aunque fuesen singularmente protegidos; circunstancias que no concurren en el caso del recurso, por tratarse de un contrato de aparcería celebrado con posterioridad a las expresadas Leyes de 28 de junio de 1940 y 23 de julio de 1942, y el haberse iniciado el procedimiento por el aparcerero dentro del plazo contractual, y, por lo tanto, cuando no llevaba en el cultivo de la finca un tiempo superior a los cuatro años estipulados, y sin que por el propietario demandado se formulase reconvencción, por todo lo que la doctrina sentada por aquella sentencia no podía servir de fundamento para revisar la del juez de Primera instancia ni, por tanto, para desestimar la demanda origen de este procedimiento.

CONSIDERANDO: Que de lo sentado en los fundamentos que preceden se deriva la pertinencia de la acción ejercitada por el actor, como aparcerero de la finca "S. S.", para hacer efectivo el derecho de opción que el artículo 7.º de la indicada Ley de Arrendamientos rústicos de 1940 establece, por lo que desconocido tal derecho por la sentencia recurrida hay que estimar que ha incidido la misma en la causa de revisión invocada en el

recurso, al infringir con injusticia notoria el indicado precepto al no haberlo aplicado.

CONSIDERANDO: Que no hay méritos para apreciar temeridad ni mala fe en ninguna de las partes, a los efectos de la imposición de las costas del recurso.

FALLO.—Declara haber lugar al recurso de revisión formulado contra la sentencia dictada en estos autos por la Audiencia Territorial de Palma de Mallorca con fecha 28 de abril de 1948, cuya sentencia revisa y en su lugar declara hecha en tiempo y forma por el demandante y aparcerero la opción que le concede el artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940 sobre la finca a que la demanda se refiere, y, en consecuencia, su derecho a continuar en la finca como arrendatario de una parte de tierra proporcional a su participación en la vigente aparcería con todos los beneficios que le otorga la Ley, cuya participación se fijará en período de ejecución de sentencia, en cuyo sentido condena al demandado, propietario de la finca, a estar y pasar por estas declaraciones y a dar en arrendamiento la parte proporcional, otorgando el correspondiente contrato y sin hacer expresa condena de las costas del recurso.

SENTENCIA 20 JUNIO 1949

Arrendamientos rústicos—venta—cálculo de la misma cuando las cantidades reclamadas se refieren a varios años: sujeción, para su cálculo, a los precios de tasa vigentes para el trigo.

Para la fijación por la Sala de la renta en trigo debe estarse a la fórmula clara y precisa de la Ley de 23 de julio de 1942, estableciendo la equivalencia a razón del precio de tasa vigente para el trigo, sin ninguna clase de bonificaciones ni premios, el día en que la renta deba ser satisfecha.

CONSIDERANDO: Que el único tema planteado en el presente recurso queda reducido a la impugnación de aquella parte del fallo de la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Valladolid, en el que, después de fijar como renta justa de las fincas materia del pleito la de 627,65 quintales métricos de trigo—con cuya declaración está conforme la parte recurrente—, declara la obligación de su pago en 1.º de septiembre de cada año 1947, 1948 y 1949, fijando la suma de 59.000 pesetas como justa y equivalente al precio actual del trigo de 94 céntimos el kilo, sin tener en cuenta que así como esa traducción de trigo a pesetas está ajustada al precio de tasa vigente para el año 1947, no lo está, desde luego, para el de 1948, para el cual ese precio fué elevado de 94 a 117 céntimos kilo, y puede serlo o no aplicable para el actual año 1949, según que se mantenga la tasa anterior o se disminuya o aumente por los organismos al efecto competentes; de todo lo cual se infiere que si el mencionado fallo, en vez de hacer esa operación de traducción de rentas trigo a dinero, seña-

lando un valor uniforme de 94 céntimos el kilo para las rentas de los tres años 1947, 1948 y 1949, hubiera empleado la fórmula clara y precisa del artículo 3.º de la Ley de 23 de julio de 1942, "estableciendo la equivalencia a razón del precio de taña vigente para el trigo, sin ninguna clase de bonificaciones ni premios, el día en que la renta deba ser satisfecha", se habría evitado las infracciones del texto transcrito y demás disposiciones que en el recurso se citan, con entidad suficiente para la revisión del fallo en este extremo concreto, aunando mediante esa clara dicción la fija y no discutida del número de quintales métricos de trigo como justa renta de las fincas litigiosas con la variable y circunstancial del precio asignable al patrón trigo por las disposiciones legales vigentes el día en que la renta debe ser satisfecha.

CONSIDERANDO: Que aceptada por el recurrente, para la renta revisada del año 1947, la traducción del valor trigo a dinero hecha por el fallo recurrido, únicamente de modificarse éste en dicho concreto extremo con relación a las rentas de los años 1948 y 1949, mediante la aplicación estricta del párrafo primero del artículo 3.º de la Ley antes citada y disposiciones legales en cada momento aplicables, según ya queda razonado.

FALLO.—Ha lugar.