

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 19 DICIEMBRE 1949

Arrendamientos rústicos—validez de un convenio oral declarado inexistente por sentencia firme.

No procede el examen del recurso cuando sus motivos se fundamentan en la invocada validez de un convenio oral entre las partes litigantes, cuando éste fué declarado inexistente por sentencia firme.

CONSIDERANDO: Que los cuatro motivos del recurso tienen un solo fundamento, la invocada validez de un convenio oral entre las partes litigantes, sobre segregación de una hectárea de terreno, de las 23 arrendadas, convenio que no llegó a consignarse en documento alguno y que seguido pleito sobre su validez y eficacia, entre las mismas partes del presente recurso, fué declarado inexistente por sentencia firme por la Audiencia Territorial de Valladolid de 4 de febrero de 1947, condenando al demandado, hoy recurrente, a que se abstuviera de dedicar dicha hectárea a otro cultivo que no fuera pactado en la escritura de arriendo de 21 de diciembre de 1942, escritura que es la base y fundamento de la acción de desahucio ejercitada por el demandante, hoy recurrido en su demanda, origen de los citados autos.

CONSIDERANDO: Que funda el recurso en un convenio "inexistente", según resolución firme del mismo Tribunal que dictó la sentencia hoy recurrida, sería inútil e improcedente entrar en el examen detallado de los motivos del recurso, porque ello equivaldría a emitir a discusión y resolución materia ya decidida e irrecurrible, resucitando un convenio que no existió en la esfera del derecho, según el referido fallo.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 29 DICIEMBRE 1949

Arrendamientos rústicos—imposibilidad de ampararse simultáneamente en el artículo 5.º de la Ley de 28 de junio de 1940 y en la norma adicional primera de la Ley de 23 de julio de 1942.

Apoyada la demanda en la disposición adicional primera de la Ley de 23 de julio de 1942, tal norma no está sometida a otra condición que la que el arrendador contraiga el compromiso del cultivo directo de la finca por el tiempo que la Ley exige.

CONSIDERANDO: Que reconocido por la sentencia recurrida el vencimiento del contrato de arrendamiento sobre la finca objeto del pleito, el 31 de diciembre de 1947, como la parte actora sostiene en su demanda, la cuestión a resolver en el presente recurso se concreta a determinar si era o no preciso el plazo del preaviso que el art. 5.º de la Ley de 28 de junio de 1940 exige para el caso de que el arrendador pretenda disponer de la finca arrendada, para explotarla directamente, cuestión que la sentencia recurrida resuelve afirmativamente.

CONSIDERANDO: Que solicitado en la demanda la aplicación de la norma adicional primera de la Ley de 23 de julio de 1942, en la que se basa la acción de desahucio ejercitado, por pretender la arrendadora explotar directamente la finca arrendada, y estimado por la sentencia de la Sala *a quo*, la vigencia del contrato de arrendamiento por un plazo de seis años, que venció el 31 de diciembre de 1947, es manifiesta la inaplicación del artículo 5.º de la Ley de 28 de junio de 1940, al caso del pleito, porque apoyada la acción en la disposición adicional 1.ª de la Ley citada de 1942, tal norma no está sometida a otra condición que la de que el arrendador contraiga el compromiso del cultivo directo de la finca arrendada por el tiempo que la Ley exige, y cumplido ese requisito, no requiere el preaviso de un año a que se refiere el art. 5.º de la Ley de 1940, como se deduce de la finalidad perseguida por la disposición adicional citada, de liquidar las situaciones arrendaticias existentes al publicarse la Ley de 1942; la forma imperativa que emplea dicha norma adicional para resolver las situaciones que regula y, por último, la jurisprudencia de esta Sala, sentada, entre otras, en sus sentencias de 9 de octubre de 1944, por lo que es obligada la estimación del primer motivo del recurso, y hace innecesario ocuparse de los restantes.

FALLO.—Ha lugar.

SENTENCIA 5 ABRIL 1950

Recurso de revisión—su carácter, declaraciones “de facto” que contiene la sentencia recurrida—procedimiento para impugnarlas.

El de revisión es un recurso extraordinario que exige el respeto a las declaraciones de facto que contenga la sentencia recurrida, como resultado de la apreciación de la prueba hecha por el juzgador de instancia y cuyo resultado no puede combatirse sino al amparo y en la forma que determina la causa 4.ª de la norma 7.ª de la Disposición transitoria 3.ª de la Ley de 28 de junio de 1940.

Arrendamientos rústicos—aparcería—su terminación—momentos de acogerse al art. 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940 para ejercitar el derecho de opción en él contenido.

No cabe ejercitar el derecho de opción regulado en el art. 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940 cuando el contrato se ha dado por terminado.

CONSIDERANDO: Que olvida la parte recurrente, al formalizar el recurso, que el de revisión es un recurso extraordinario que exige el respeto a las declaraciones *de facto* que contenga la sentencia recurrida, como resultado de la apreciación de la prueba hecha por el Juzgador de instancia, cuyo resultado no puede combatirse sino al amparo y en la forma que determina la causa 4.^a de la norma 7.^a de la Disposición Transitoria 3.^a de la Ley de 28 de junio de 1940, y en lugar de sujetarse a esa técnica, la recurrente formula los tres motivos del recurso, apoyados en la causa tercera de la norma y disposición citadas, no obstante impugnarse en ellos apreciaciones de prueba del Juzgado *a quo*, defecto por sí solo que obliga a rechazar el recurso formalizado.

CONSIDERANDO: Que, aparte de lo expuesto, y por tratarse de un juicio de desahucio, basta con que el Juzgador de instancia estime, por el resultado de la prueba, que tenga el actor la posesión real de las fincas a que se refiere el desahucio, como sucede en el presente juicio, en el que la parte demandada ha reconocido el hecho primero de la demanda, que así lo establece, y además, en su contestación a la posición séptima, manifestaron haber entregado a la parte actora lo que les correspondía por la aparcería de los bienes que los demandados llevaban en tal concepto, cuyas contestaciones son concluyentes a los efectos de estimar, que la actora es parte legítima para promover el juicio de desahucio, como la sentencia recurrida lo aprecia, sin que por ello incida en la infracción de los preceptos que el motivo primero del recurso cita.

CONSIDERANDO: Que además de la infracción de la sentencia objeto del recurso, de haber terminado el plazo del contrato de aparcería y aunque se estimase probada la existencia de la costumbre local del preaviso de un año para la terminación de esos contratos, costumbre que no ha tenido justificación en el juicio, siempre resultará que no una vez, sino varias, y nada menos que desde el año 1942, intentó que la causante de la parte actora dar por terminado el contrato de aparcería y desahuciar a los aparceros cultivadores de las fincas, intento que se reiteró por M. V. el año 1943 y volvió a repetirse por M. V. por medio de acto conciliatorio, para que los aparceros cultivadores dejaran las fincas al terminar el año agrícola de 1945 a 1946, sin que ninguno de esos repetidos intentos produjesen el resultado pretendido, pero todos ellos demuestran la voluntad de los aparceros propietarios de dar por terminada la aparcería, de cuya manifestación de voluntad tuvieron conocimiento los demandados, y por su causante conocimiento que patentiza la improcedencia del segundo motivo del recurso.

CONSIDERANDO: Que por lo expuesto y no justificado por los demandados que en los intentos de la parte actora para que la dejaran libres las fincas objeto de la aparcería, hiciesen ninguna alusión al derecho de opción que el art. 7.º de la Ley de 1940 establece a favor de los cultivadores de las fincas en aparcería, derecho de opción del que no se ha hablado hasta el escrito de contestación a la demanda en el juicio a que se refiere este recurso, y cuando hacía ya mucho tiempo que se había dado por terminado el contrato, es visto que tal manifestación es extemporánea y nin-

gún efecto puede producir a los fines que el recurso persigue, como tiene establecido la jurisprudencia de esta Sala en múltiples sentencias.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 28 ABRIL 1950

Arrendamientos rústicos—finalidad de la Ley de 23 de julio de 1942—liquidación de las situaciones arrendaticias existentes—momento de la salida del arrendatario—daños y perjuicios reclamables al mismo por no hacerlo.

No obstante los preceptos de la Ley de 23 de julio de 1942, es evidente que la terminación del arrendamiento se supedita a la voluntad del arrendador, el cual para hacer efectivo el derecho a tal efecto concedido debe adquirir el compromiso de explotar directamente por un tiempo mínimo de tres años, sin que el arrendatario esté obligado a salir de la finca hasta que el propietario, por medio de requerimiento judicial o extrajudicial, no recabe la explotación directa de aquélla, y es desde este momento que surge la obligación de indemnizar los daños y perjuicios que prevé el artículo 1.101 del Código civil.

CONSIDERANDO: Que según ha declarado reiteradamente esta Sala, la Ley de Arrendamientos Rústicos de 23 de julio de 1942 ha establecido en sus disposiciones adicionales primera y segunda un proceso de liquidación de todas las situaciones arrendaticias existentes de derecho y de hecho en la fecha de su publicación, distinguiendo entre aquéllas que se referían a arrendamientos vigentes en un plazo o en sus prórrogas expresamente pactadas—materia de la adicional primera—de todas las demás no comprendidas en el anterior supuesto, de que se ocupa la segunda disposición adicional, determinando ésta en su párrafo primero, en relación a los contratos a que la misma se refiere, un modo gradual de finalizar atendiendo el importe de la renta—en su equivalencia a quintales métricos de trigo—para fijar el tiempo en que pueden ser terminados, pero supeditando esta conclusión a la voluntad del arrendador, el cual para hacer efectivo el derecho a tal efecto concedido debe adquirir el compromiso de explotar directamente por un tiempo mínimo de tres años, a partir de las fechas que para los diversos casos se señalan; desprendiéndose del texto del indicado precepto el que no obstante las fechas fijadas en el mismo para la salida del arrendatario de la finca, éste no está obligado a efectuarlo dentro del expresado plazo mientras el arrendador, por medio de requerimiento judicial o extrajudicial, no recabe para la explotación directa del predio arrendado, y en tal sentido de la continuación del arrendatario en el cultivo de la finca durante el tiempo que media entre la fecha determinada en el precepto y la del indicado requerimiento no se derive la obligación de indemnizar los daños y perjuicios que prevé el artículo 1.101 del Código civil, toda vez que en el expresado caso no puede

calificarse de abusiva la permanencia del cultivador en la finca y, por tanto, acreedora su conducta a la responsabilidad que en el citado precepto de la Ley sustantiva civil se establece.

CONSIDERANDO: Que como antecedente necesario para la resolución del recurso hay que dejar sentado, por haber sido reconocido por las partes y documentalmente acreditado, que el contrato de arrendamiento de la finca rústica "Casablanca" estaba comprendido, dadas sus características, entre aquellos que conforme a la citada disposición adicional segunda de la Ley de 1942 habían de finalizar, mediante el indicado compromiso, al concluir el año agrícola de 1944 al 1945, y que por los propietarios de la finca se ejercitó a tal efecto la correspondiente acción por demanda presentada ante el Juzgado de Primera Instancia de Zafra el 17 de julio de 1946, siendo emplazado el arrendatario demandado el día 23 del propio mes, y que si bien dicha acción no prosperó en el expresado Juzgado fué la misma estimada por la Audiencia Territorial de Cáceres en sentencia dictada el 14 de febrero de 1947, por la que se decretó el desahucio solicitado sin hacer expresa condena de costas en ninguna de las instancias, desalojando el demandado, en cumplimiento de la ejecutoria, la indicada finca el 23 de abril de 1947.

CONSIDERANDO: Que en el primer motivo del recurso—fundado en las causas 3.^a y 4.^a de la disposición transitoria 3.^a de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 28 de junio de 1940—debe prosperar, toda vez que tomando por base la sentencia recurrida para condenar al demandado y recurrente al pago a los actores de 33.875 pesetas en concepto de daños y perjuicios, el haber disfrutado indebidamente los aprovechamientos de la finca de la que fué desahuciado desde el 29 de septiembre de 1945 al 21 de abril de 1947, olvida el juzgador de instancia, al pronunciar su fallo, que hasta el mes de julio de 1946 no recabaron los propietarios la explotación directa de la finca por medio de la demanda de desahucio a que se refiere el anterior fundamento, y si bien es cierto que el transcurso de los diez meses desde la fecha en que con arreglo a la disposición adicional segunda de la Ley de 1942 podía finalizar el contrato y la de la promoción de la indicada demanda no había de constituir obstáculo para que la acción prosperase, no lo es menos que, conforme a la doctrina sentada en el primer fundamento, la permanencia del demandado en el disfrute de la finca durante ese tiempo no puede estimarse indebida, ya que hasta el 23 de julio de 1946 no fué emplazado para contestar a la demanda de desahucio, sin que pueda invocarse la existencia de un requerimiento anterior al expresado—que, por otra parte, no aparece concretado en la sentencia recurrida—, por lo que hasta el indicado momento no nació la obligación del demandado de devolver la finca objeto del arrendamiento, y, al no hacerlo, surgió a partir de él la responsabilidad de aquél y de lo que había de derivarse la indemnización de daños y perjuicios, de todo lo que se infiere que la sentencia recurrida al graduar la extensión del hecho originario de los daños y perjuicios cuya indemnización se solicita en la demanda interpretó erróneamente la indicada disposición adicional segunda de la Ley de 1942, incurriendo con ello en injusticia notoria, dada la trascendencia que el expresado error tuvo en la fijación de la cuantía de

los indicados daños y perjuicios, lo que impone, sin necesidad de entrar en el examen del otro motivo, la revisión de la sentencia por lo que respecta al extremo de la misma que es objeto del recurso.

CONSIDERANDO: Que de lo expuesto en los fundamentos precedentes se desprende que la indemnización que en virtud de la acción ejercitada en este procedimiento debe abonar el demandado a los actores debe limitarse al importe de los daños y perjuicios sufridos por éstos al continuar aquél en el disfrute de la finca arrendada desde el 23 de julio de 1946 al 21 de abril de 1947, debiendo atenerse para fijar la cuantía de los mismos—como ya lo hizo el Tribunal de instancia—al dictamen del Perito designado de común acuerdo por las partes, y en tal sentido, descartando el extremo del dictamen referente al valor de los aprovechamientos de la finca arrendada correspondientes al año agrícola 1945-1946—que hay que estimar ya vencido en la primera de aquellas fechas—, debe tenerse en cuenta el extremo del dictamen relativo al valor de ciertos aprovechamientos de la referida finca producidos en el año agrícola 1946 al 1947, que asciende, según la indicada peritación, a la cantidad de 14.820 pesetas, que incrementada por razón de beneficios en un 25 por 100 hace elevarse dicha cantidad a la de 18.500 pesetas, en que ha de fijarse el importe de la mencionada indemnización; pero reconocido por el recurrente el no haber abonado a los actores el precio del arriendo de la finca correspondiente al referido año agrícola 1945-1946, la condena habrá de hacerse extensiva al pago de dicho precio—a lo que está dispuesto el recurrente, según manifestación del mismo en el recurso—, habiendo sido fijado en 35 quintales métricos de trigo, importantes a la sazón 2.940 pesetas, como aparece acreditado por los recibos obrantes a los folios 23 y 24 de los autos de la primera instancia, expresamente reconocidos por el actor.

FALLO.—Ha lugar.

SENTENCIA 5 MAYO 1950

Arrendamientos rústicos—renta—su fijación en trigo—determinación de la misma por su convertibilidad en metálico.

Establecido en el contrato que la renta en trigo se convertirá en metálico tomando como base el precio que "alcance el trigo en el comercio legal", no procede el recurso de revisión cuando no se cite como infringida ninguna disposición administrativa de tasas que lo establezca.

CONSIDERANDO: Que al examinar el presente recurso se advierte contradicción esencial en el fundamento de la pretensión, pues mientras en la demanda—segundo fundamento de derecho—se basa aquélla en la aplicación del artículo 3.º de la Ley de 23 de julio de 1942, cuya aplicación necesaria le sirve para rechazar la que considera arbitraria interpretación que los demandados hacen del contrato, en el recurso—motivo segundo—se impugna por indebida la aplicación del mismo precepto. Esta in-

explicable actitud induciría, por sí misma, a mirar con prevención el motivo, pero, además, resulta que el precepto se aplica precisamente porque resuelve el problema planteado lo mismo que las cláusulas del contrato cuya aplicación se preconiza ahora; por tanto, el motivo, en ese aspecto, es desestimable.

CONSIDERANDO: Que en el mismo motivo se acusa la violación de los artículos 1.282 y los tres siguientes del Código civil, al no hacer una interpretación sistemática de las cláusulas del contrato, en cuanto a la determinación de la merced arrendaticia, en la que las partes no suscitaron duda alguna sobre la inteligencia del contrato, que tiene suficiente claridad para no tener necesidad de interpretarlo; en efecto, el único motivo de discrepancia de las partes es la traducción dineraria de la cantidad de trigo fijada como merced, con la conformidad de ambas, realizando la operación aritmética prescrita en el citado artículo 3.º y prevista en el contrato; en este se pactó que esa determinación dineraria se haría "por el precio que alcanzase la fanega de trigo en el comercio legal", y, por tanto, lo que se resuelve es cuál ha sido ese precio en los años de duración del contrato, y como sobre esto nada prevé el contrato, no puede existir la violación de los preceptos indicados.

CONSIDERANDO: Que en el segundo motivo se acusa otra violación de preceptos del Código civil, que hacen referencia a la perfección y obligatoriedad de los contratos y facultad de establecer en ellos pactos que no sean contrarios a la Ley, la moral o al orden público, y como según lo dicho nadie ha puesto en duda la legitimidad del contrato, no hubo necesidad de que en la instancia se hiciera pronunciamiento alguno al respecto ni del que se hizo y es objeto del recurso se puede inferir que se desconozca el contrato ni se interprete erróneamente.

CONSIDERANDO: Que el único error que podrá atribuir a la sentencia recurrida será la determinación del precio que "alcance el trigo en el comercio legal", según la expresión del contrato, o cuál sea la tasa vigente en cada año, sin ninguna clase de bonificaciones ni premios, que es la que se deberá pagar, conforme al artículo 3.º de la Ley de 1942, pero se observará que la demanda, para concretar la cuantía dineraria que reclama como valor de la cantidad de trigo en que consiste la merced arrendaticia indiscutida, hace referencia a disposiciones administrativas de tasa que no dice cuáles sean ni en el recurso se cita disposición alguna que resulte infringida al hacer esa determinación dineraria la sentencia recurrida, por lo que sea o no acertado el criterio de ésta no puede examinarse en este recurso de revisión.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 12 MAYO 1950

Arrendamientos—desahucio por terminación de la aparcería—caracteres de ésta y su diferencia del arrendamiento.

La reducción de la superficie llevada en aparcería no permite inducir, a no constar expresamente, que se ha ejercitado la opción del artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940, transformándola en arrendamiento, máxime cuando la renta estipulada es una parte alícuota de los frutos producidos y no una cantidad fija en especie o numerario, como requiere el arrendamiento.

CONSIDERANDO: Que se estima como primer motivo de revisión por el actor recurrente el manifiesto error de la apreciación de la prueba, originaria de injusticia notoria, al afirmar la sentencia recurrida que en el documento de 10 de septiembre de 1943 transformó el aparcero cultivador el contrato de aparcería primeramente concertado en contrato de arrendamiento de una parte más reducida de la finca, transformación que equivocadamente se atribuye a dicho documento, en el que para nada habla el aparcero demandado de tal derecho de opción a que se refiere el artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940, ni puede deducirse de ninguno de los actos coetáneos y posteriores a dicho documento, pues todos ellos demuestran, y así lo afirma el demandado en su recurso, que se trata de un contrato de aparcería, de características y de naturaleza totalmente distinta al de arrendamiento, calificado por la sentencia recurrida, ya que la renta estipulada es una parte alícuota de los frutos producidos y no una cantidad líquida en especie, o en numerario, como requiere el arrendamiento, y conformes ambas partes en que el contrato primeramente pactado era el de aparcería, y no habiendo variado por el documento aludido de 10 de septiembre de 1943, suscrito por el demandado, más que en la reducción de la extensión de la finca por éste cultivada y en el compromiso que adquirió de dejarla libre al propietario para el 15 de agosto de 1944, es visto el manifiesto error en que se incide en la sentencia recurrida al calificar el contrato de arrendamiento y estimar ejercitado por el aparcero cultivador el derecho de opción establecido en el artículo 7.º de la Ley de 1940, antes citado, con las consecuencias inherentes a tal equivocación, tanto en cuanto a la duración del contrato como a las obligaciones anejas a su condición de aparcerero, ya que la transformación que la sentencia sostiene no puede presumirse y exige una manifestación clara de voluntad por parte del cultivador, hecha en tiempo oportuno, que en el presente caso no se ha dado, ni el mismo demandado se ha atrevido a invocar, incurriendo la sentencia recurrida en los motivos de revisión a que se refiere el recurso de la parte actora, toda vez que el contrato existente entre ambas partes litigantes es de aparcería y éste habría terminado su duración, como comprendido en el párrafo segundo del artículo 49 de la Ley de 15 de marzo de 1935, cuando se ha ejercitado por el demandante la acción de desahucio.

CONSIDERANDO: Que acogida la acción de desahucio en la sentencia recurrida, aunque por causas distintas de las de terminación del contrato de aparcería, y no combatida la apreciación de la prueba hecha por el juzgador de instancia al estimar existentes esas causas de desahucio en la forma que autoriza la causa cuarta de la norma séptima de la disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940, ya que si bien en el motivo tercero del recurso del demandado se impugna como errónea la apreciación de la prueba hecha por el juzgador de instancia de estimar existentes las causas de desahucio tercera y quinta del artículo 28 de la Ley de 28 de junio de 1940, no se demuestra dicho error por las pruebas que se citan, y procede por ello mantener la afirmación *de facto* de la sentencia sobre la efectividad de tales causas apreciadas en ella, rechazándose el recurso que el demandado produce para combatir esa apreciación.

CONSIDERANDO: Que son tres, por tanto, las causas de desahucio que se estima existentes: la de terminación de la aparcería, alegada por el demandante y no apreciada en la sentencia, y las tercera y quinta del artículo 28 de la Ley de 28 de junio de 1940, acogidas en ella, que obligan a mantener el fallo que acuerda el desahucio solicitado.

FALLO.—Ha lugar.

SENTENCIA 8 JUNIO 1950

Arrendamientos rústicos—retracto—momento en que debe ejercitarse—requisitos para su ejercicio.

Conocidas por el recurrente las condiciones de la venta por la escritura otorgada, el plazo para su ejercicio debe computarse desde aquel momento.

CONSIDERANDO: Que ciertamente es notoria la doctrina de esta Sala sobre la raíz del cómputo para retraer a tenor de lo determinado en el artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935, referida “al conocimiento por cualquier medio de la transmisión” en el sentido de exigir que tal conocimiento, para servir, habría de ser cabal de cuantas circunstancias son precisas para que el presunto retrayente pueda decidir con acierto sobre su conveniencia para sí; pero no menos evidente es, en el caso que la Sala de la Audiencia, al aceptar sin reserva alguna la tesis del Juzgado de Primera Instancia, declara paladinamente que el aquí demandante tuvo ese conocimiento tan perfecto y completo como supone serlo obtener y poseer copia simple de la escritura de venta otorgada el 6 de septiembre de 1944, en noviembre del mismo año, y, consiguientemente, cuando en 2 de enero de 1945 inició por conciliación su petita de retracto y, aún más, cuando en 26 de marzo del mismo año produjo la demanda, ya había transcurrido con mucho exceso el plazo de un mes que establece a la sazón el mentado precepto.

CONSIDERANDO: Que cuestión de mero hecho declarado por las sentencias impugnadas, la realidad de dicho conocimiento de la venta en la fecha expresada, ha de tenerse por incontrovertida al no haberse utilizado la vía de ataque adecuada imputante de apreciación errónea de la prueba; y, por tanto, no cabe aceptar el razonado del recurso basado en supuesto contrario enunciante de no concurrir ese "cabal conocimiento" que en resumen de una razonada apreciación de las probanzas se afirma.

CONSIDERANDO: Que desestimable por lo razonado el recurso, la conformidad de las sentencias "a quo", y el matiz advertido de inclusión en el arriendo a requerimiento del arrendatario de una de las fincas comprendidas en la instancia de retracto, la sexta de las relacionadas, que por no ser poseída por el arrendador no debía estar ni estaba arrendada, denotan escasa buena fe digna de que las costas actuales vayan al recurrente.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 12 JUNIO 1950

Arrendamientos rústicos—resolución de contrato—objeto del recurso de revisión por injusticia notoria—cuestiones nuevas.

Excluida por el demandante la pretensión relativa a que se tuviera en cuenta la valoración de productos de la huerta objeto del pleito, es evidente que la pretensión del recurrente de que se tome en cuenta tal valoración a los fines de cumplimiento del contrato convenido es "cuestión nueva, que, como tal, no puede plantearse en un recurso de revisión, en el que está vedado ocuparse de cuestiones ajenas al pleito".

SENTENCIA 16 JUNIO 1950

Arrendamientos rústicos—retracto—colisión entre el ejercido por un colindante y el ejercido por un arrendatario—preferencia del de colindantes y plazo para su ejercicio.

Siendo preferente el retracto ejercido por el colindante sobre el ejercido por el arrendatario, no se puede considerar transcurrido el plazo determinado por el artículo 1.524 del Código civil, ya que la escritura no se había inscrito, no habiendo signo alguno de que tuviese conocimiento de la venta.

CONSIDERANDO: Que el tema de incongruencia apuntado primeramente en el inicial escrito-recurso, claudica, no tanto porque se olvidó su fundamentación básica, artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento civil, precepto sustantivo vulnerado si se inobserva en sus prescripciones, como porque en el fallo se decide claramente y desestimándola la cuestión propuesta

de preferencia del colindante, toda vez que éste va condenado a dar efectividad al retracto arrendaticio objeto del pleito; de modo que si en la parte dispositiva de la sentencia *a quo*, contra la cual y no contra sus fundamentos se da la casación, no se omite el interesante punto litigioso ventilado, no existe el vicio que se supone, aunque no fuere tratado en los razonamientos más que levísimamente.

CONSIDERANDO: Que el otro matiz del propio motivo, alusivo a la preferencia del colindante—carácter que se atribuye el recurrente—sobre el arrendatario, en el retracto rústico, es digno de meditar, porque, en efecto, el artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935, antes y ahora, establece en síntesis que "en todo caso, el retracto de colindantes será preferente al del arrendatario"; y, consiguientemente, si el recurrente tenía esa calidad y debidamente ejercitó, sin duda, su derecho, la infracción del citado inciso legal resultará palmaria. Por esto, tienen que estudiarse, si en efecto ocurre la colindancia original de la preferencia en la adquisición, si se esgrimió en tiempo y modo, y si fué efectiva o se halla viciada, cual algún razonamiento sentenciador da ocasión a vislumbrar.

CONSIDERANDO: Que la interesante circunstancia de colindar la finca objeto de este retracto con otra propia del recurrente aparece bien demostrada por la prueba de reconocimiento judicial practicada por el Juez de primera instancia, donde consta—folio 101 de los autos—que por toda la extensión del predio en su lindero Sur coinciden esas fincas, consta también que a todo lo largo de dicho lindero existe un brazal, no acequia, por el que corre escasa cantidad de agua, procedente, no de una acequia de Guaguix, que es otro lindero, sino de un pequeño nacimiento surgido del fondo de dicho Yeste. Así, pues, quedó acreditado que los predios son colindantes en un total lado, y que no van separados por arroyo, camino, acequia, barranco ni servidumbre, porque el brazal que se menciona ni merece el nombre de acequia ni constituye elemento de separación, más bien al contrario, de unir, al pertenecer el agua que por allí discurre a pretendiente del retracto; y como son ambas fincas rústicas menores de una hectárea, su caso entra de lleno en la prescripción del artículo 1.523 del Código civil.

CONSIDERANDO: Que cuando el recurrente demandó, en 10 de enero de 1946, a la compradora, ejercitando su derecho de colindante, para retraer el fundo que ésta había adquirido en escritura de 6 de diciembre de 1943, no puede decirse que hubiere transcurrido el plazo determinado por el artículo 1.524 del citado Código civil, pues la escritura de dicho diciembre no se había inscrito, y como no hay signo alguno de que tuviere conocimiento de la venta en otro momento inmediato, que la demanda del arrendatario fué bastante posterior y otro dato de tal conocimiento no se percibe con certeza, se carece de base para entender pasados los nueve días que el precepto dicho especifica; siendo, en su virtud, de afirmar que la acción que ejercitó esgrimiéndola en tiempo y modo de efectividad.

CONSIDERANDO: Que faltan motivos bastantes para creer ficto o simulado y sin valor de realidad el contrato de compraventa de la finca en cuestión que accediendo al retracto de colindantes demandado de concii-

liación otorgó la compradora con el recurrente en la escritura notarial de 21 de enero de 1944, no lo son de postura procesal de la compradora persistente en su oposición en ambas instancias, pese a haber vendido el fundo, circunstancias que inducen, según la sentencia de la Audiencia, a sospechar de la realidad de la venta, pues esa posición se explica por el particular de seguir siendo demandada aun sin titularidad de la finca, y no basta para deducir con lógico alcance un fingimiento, que al fallecer, cual sucedió durante la segunda instancia, quedaba insustancial para los herederos; no puede serlo mera presunción moral sin base evidente y atrevida, en cuanto contradice situación bien explicada por documentos públicos dignos de fe y testimonios personales intachados; y no es dable se proclame por decisión judicial cuando la parte a quien perjudica ese contrato lo acepta combatiendo el tiempo de vida que cree rebasado en dicho retracto colindante, pero sin impugnar en ningún momento su simulación; de todo lo cual queda patente que el derecho de preferencia adquisitiva en cuestión era efectivo sin vicio alguno.

CONSIDERANDO: Que al desconocer la sentencia *a quo* la prevalencia del derecho existente a favor del recurrente para situarse en el lugar de la compradora primaria adquirente del fundo arrendado, con prelación sobre el arrendamiento que quiso retraerlo, y al cual le figura concedido, infringió el tan citado artículo 16, ocasionando la estimación del dicho primer motivo del recurso, en el aspecto de que han ocupado los razonamientos anteriores, desde el segundo.

FALLO.—Ha lugar.

SENTENCIA 26 JUNIO 1950

Arrendamientos rústicos—desahucio por abandono de la finca—necesidad de probarlo.

No infringe la Ley la sentencia de instancia que acogiendo la abundante prueba practicada no tiene en cuenta un informe pericial contrario, unilateralmente emitido, a petición exclusiva de la demandante, sin citación ni asistencia del demandado ni intervención judicial.