

2. Sentencias

SENTENCIA 5 ABRIL 1952

Arrendamientos rústicos—aparcería: desahucio.

Procede el desahucio al amparo de la causa 7.ª del artículo 28 de la Ley de 1935, cuando en el cultivo de la finca existen por parte del aparcerero las deficiencias a que se refiere el precepto, siendo acertada la Sentencia de Instancia al admitir que los indicados defectos dan lugar a una importante reducción en la producción de los frutos, teniendo en cuenta la que se obtendría siguiendo los usos y costumbres de buen labrador correspondiente a la zona en que está enclavada la finca.

SENTENCIA 12 ABRIL 1952

Recurso de injusticia notoria—motivos.

La causa 3.ª de la norma 7.ª de la disposición transitoria 3.ª A) de la Ley 28-VI-1940 exige, no sólo la demostración de que el fallo recurrido ha producido una infracción legal, sino la de que con ella se ha originado una injusticia notoria.

Arrendamientos rústicos—revisión de renta.

No existe incompatibilidad ninguna entre la fijación de la renta en trigo y el derecho a solicitar la revisión de rentas a que se refieren los artículos 7.º de la Ley 15-III-1935 y 5.º de la Ley 23-VII-1942.

SENTENCIA 16 ABRIL 1952

Arrendamientos rústicos—Aparcería: Error en la apreciación de la prueba.

Para que pueda alegarse el error en la apreciación de la prueba, se requiere acreditarlo por la resultancia de prueba documental de valía.

SENTENCIA 23 ABRIL 1952

Arrendamientos rústicos: consignación de renta.

Acusada por el arrendador la no consignación de rentas por parte del arrendatario, se produce por imperativo de la Ley el desistimiento de la reclamación del recurso y la consiguiente firmeza de la resolución recurrida.

SENTENCIA 28 ABRIL 1952

Arendamientos rústicos—desahucio: acumulación de arrendamientos a los fines de la Ley de 1942.

Quando un mismo arrendatario lo sea de distintas fincas, de modo que sumadas las rentas satisfechas exceda del tope legal de la equivalencia de 40 quintales métricos de trigo, es evidente, conforme tiene declarado la Sala en Sentencia de 28 de noviembre de 1946, que no alcanza al recurrente, por no concurrir en él el primero de los requisitos del artículo 4.º de la Ley de 1942, los beneficios que la Ley en función tuitiva y de protección social concede a los arrendatarios modestos, considerando como tales aquellos que sólo llevan tierras cuyas rentas están comprendidas en el expresado límite, ya que el otorgamiento de aquellos beneficios supone limitación de los derechos de los propietarios arrendadores de las fincas y el concederlos sin limitación, permitiendo la multiplicidad de contratos, con tal que la renta de cada uno de ellos no rebasara el tope legal, convertiría a la Ley en protectora absoluta y, en todo caso, de los intereses de los arrendatarios, aunque éstos, por su situación económica y social no tuvieran necesidad de protección y aunque ello cediera en perjuicio de propietarios económicamente débiles y dignos de amparo que sus colonos, lo que sería contrario a la Justicia y a la Ley, que no se dictó para beneficiar a una clase en perjuicio de la otra, sino para evitar los abusos de todos y conseguir la equidad y el respeto mutuo en las relaciones económicas y sociales de los que intervienen en los contratos que regulan.

SENTENCIA 30 ABRIL 1952

Desahucio—ejecución.

No se da recurso contra el Auto que decreta la ejecución provisional de sentencia dictada por las Audiencias, previa fianza... si prosperara la Ley 10-XI-1942 y con ella el artículo 1.786 LEC quedarían frustrados en sus propósitos.

Desahucio—legitimación del coheredero.

La facultad de desahuciar es de pura administración y los negocios de este tipo pueden realizarlos cualquiera de los herederos, sin que el demandado pueda exigir en el ejercicio de dicho poder el régimen de copropiedad mediante conjunción unánime o de mayoría de voluntades de los coparticipes.

SENTENCIA 26 MAYO 1952

Arrendamientos rústicos—privilegiados—cuáles lo son.

La protección de la Ley va encaminada a favorecer a aquellos arrendatarios de modesta posición económica, por lo que, cuando la renta que paguen anualmente exceda de 40 quintales de trigo, aunque sea por diversos arrendamientos procedentes de varios arrendadores, ya no necesitan esa especial protección.

Arrendamientos rústicos—resolución—legitimación del copropietario.

El ejercicio de la acción promovida por los copropietarios arrendadores para dejar las fincas que integran la comunidad libres del convenio arrendaticio, al no ir encaminada a producir en la cosa común la alteración a que se refiere el artículo 397 C. c. no requería el consentimiento de todos los conductos.

SENTENCIA 30 MAYO 1952

Aparcería—opción de arrendamiento—principio general de interpretación.

Está establecido por la jurisprudencia de esta Sala en repetidas sentencias, entre ellas las de 13-II-1948 y 28-XI-1950, que el derecho de opción que concede el art. 7.º de la Ley de 1940 al aparcerero para convertirse en arrendatario no debe prosperar cuando el aparcerero lleva en la posesión de la finca más de doce años, por no poderse interpretar dicho artículo 7.º en sentido más favorable para el aparcerero que el que los artículos 2.º de la L. de 28-VI-1940 y el 6.º de la de 23-VII-1942 establecen respecto a los arrendatarios, pues sería lo contrario interpretar la Ley con criterio ampliatorio incompatible con la naturaleza del precepto que establece limitaciones al derecho de propiedad.

SENTENCIA 2 JUNIO 1952

Arrendamientos rústicos—sucesión en el arrendamiento—requisitos: opción, unidad de explotación.

La opción por la continuación impuesta por la Ley no aparece que haya tenido lugar, y como manifestación de voluntad que es se ha debido demostrar claramente, no siendo suficiente para deducirla el hecho de que continuasen en la explotación de la finca los distintos herederos el año agrícola que quedó pendiente al fallecimiento del arrendatario, y mucho menos puede serlo cuando la sentencia afirma que los herederos están en desacuerdo y han dividido la finca para su explotación en cua-

tro porciones distintas, con manifiesta infracción de lo que el árrafo último del art. 18 exige, por lo que debe rechazarse el motivo del recurso.

SENTENCIA 4 JUNIO 1952

Arrendamientos rústicos—interpretación.

La Ley no autoriza la aplicación de las reglas de interpretación cuando los términos de los contratos son claros y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes.

SENTENCIA 19 JUNIO 1952

Arrendamientos rústicos—documento público a efecto de prueba: forma de proponer la demanda.

Los documentos suscritos por los funcionarios autorizados para expedirlos tendrán la categoría de documentos públicos y solemnes, conforme a la Ley, únicamente cuando hagan relación al ejercicio de las funciones públicas del que los expide, ya que cuando el hecho certificado llega a conocimiento del funcionario por vías de informes y antecedentes adquiridos, o por pública notoriedad, todas ellas susceptibles de error, su valor queda reducido al de una simple información testifical del mismo funcionario hecha por escrito y sometida a sus efectos probatorios a 'a libre apreciación que de ella haga el juzgador, considerándolo en relación con las demás pruebas o aisladamente.

No determinando la Ley el lugar en que debe alegarse que el demandado no sea cultivador personal y directo, o adquirir por los arrendadores el compromiso de cultivar la finca de que se trata, en dicha forma personal y directa, debe admitirse que puede hacerse en cualquier lugar de la demanda, siendo eficaz si se verifica al formular los fundamentos de Derecho.

SENTENCIA 21 JUNIO 1952

Arrendamientos rústicos: apreciación de prueba.

La fijación de los hechos en el proceso es facultad privativa del juzgador de instancia, si bien no tan absoluta y decisiva que impida al Tribunal de casación o de revisión, en su caso, la censura del uso que aquél haga de su potestad, pudiendo éste, cuando lo proponga el recurrente en legal forma, revisar la apreciación sobre los hechos, ya porque vulnere nos mas obligatorias determinantes del valor de ciertos instrumentos de prueba, obrantes en los autos, que sin contradicción evidencian hecho con-

trario al afirmado por la resolución de la instancia, o ya porque en el análisis conjunto del material probatorio, cuando es vario y de desigual valor omite el juzgador los fundamentos de su valoración, o manifiestamente se desvíe de las normas comunes del criterio humano, casos éstos en los que el Tribunal "ad quem" está precisado al examen de aquel conjunto de pruebas para estimar o no correcta la apreciación que hizo, en virtud de su privativa facultad crítica, el Tribunal "a quo".

SENTENCIA 19 SEPTIEMBRE 1952

Recurso de revisión—injusticia notoria por infracción de ley: motivos.

El recurso de injusticia notoria por infracción de ley no puede basarse en la inaplicación de los arts. 402 y 403 LEC, que son eminentemente procesales.

SENTENCIA 2 OCTUBRE 1952

Recurso de revisión—motivos: alegación.

Invocadas las causas 3.ª y 4.ª de la norma 7.ª de la disposición transitoria 3.ª A) de la Ley de 28-VI-1940, deben estudiarse en el recurso separadamente ambos motivos de revisión.

SENTENCIA 3 OCTUBRE 1952

Arrendamientos rústicos—presunciones.

No es posible admitir que los demandados, en el año 1946, después de muchos años de vigencia de la legislación especial de arrendamientos rústicos, vulgarizada, al menos en sus elementos esenciales, en los medios rurales, aceptaran la extinción de sus contratos, que se otorgara otro nuevo, a favor sólo de dos de ellos al pasar los que no figuraron en el contrato de 1946 de la categoría de arrendatarios a la de subarrendatarios y el incidir los otros dos en subarriendo, causa de desahucio, con lo que todos ponían en peligro su permanencia en las tierras y se entregaban inermes al arrendador, sin beneficio, razón ni causa alguna que lo justificara.

Prueba de documentos.

El contenido de una escritura pública puede impugnarse y destruirse por los demás medios de prueba, aunque se halle investida de todos los requisitos y solemnidades legales.

SENTENCIA 8 OCTUBRE 1952

Arrendamiento rústico—renta: fijación a efectos de duración.

ANTECEDENTES.—Pactada una renta inferior a 5.000 pesetas, equivalente a 47 Qm. de trigo, y su pago en metálico, sin posible alteración, aunque variase el precio del trigo, las partes incumplieron esta estipulación, consiguiendo la actora el pago del equivalente en dinero, posteriormente superior a 5.000 pesetas; y ésta intenta ahora desahucio por transcurso del plazo contractual y niega al arrendatario derecho a la opción.

CONSIDERANDO: Que no existiendo disposición legal alguna que concretamente resuelva la expresada cuestión, debe atenderse para solucionarla a los principios fundamentales de la contratación general y a los que informan la legislación especial de Arrendamientos rústicos, a la luz de los que no puede ofrecer duda la procedencia de atenderse a la renta inicial del contrato, teniendo en cuenta: 1.º, que dicha renta, convenida libremente por las partes, fué determinante de la obligación que les vinculó al cumplimiento de lo pactado y de sus consecuencias naturales y legales, entre ellas, las relativas a la duración del convenio; 2.º, que no es lícito ampliar, limitar o variar aquellos pactos y consecuencias más que en los casos en que la Ley, por razones de equidad social, lo imponga, declarándolo expresamente, cosa que no hizo al modificar el modo de fijar y pagar las rentas, como lo prueba el texto del artículo 6.º de la Ley de 23 de julio de 1942, en el que mantiene las disposiciones del artículo 2.º de la Ley de 1940—promulgada cuando las rentas no dependían de la tasa del trigo ni de otros factores variables—*sin modificación alguna*, siendo indudable que si el legislador hubiera querido que se modificaran los efectos del contrato por consecuencia de lo que dejaba dispuesto en el artículo 3.º lo hubiera dicho expresamente; 3.º, que el expresado efecto, modificativo de la obligación, tampoco puede deducirse de lo dispuesto en el artículo 3.º de la misma Ley de 1942—productor de las alteraciones en la cuantía dineraria de la renta—, porque el objeto de este precepto no fué conseguir variación en las rentas pactadas, que se respetaron y permanecieron inalterables, sino crear un signo de valor para pago o base de una especie como el trigo, de valor más permanente que el del dinero, evitando la supervaloración o la depreciación—consecuencia de las del dinero—de las rentas, en relación con los resultados obtenidos por el arrendatario en la explotación de la finca, ya que ordinariamente coinciden con la desvalorización o con el encarecimiento y elevación del precio de los frutos, respectivamente, propósito legislativo limitado a tal efecto, y al que no puede concederse trascendencia bastante a variar los efectos de las obligaciones a que afecta; 4.º, que las alteraciones de que se trata, más aparentes que reales, ya que conforme al sistema legal, en el orden económico, las rentas serán siempre las mismas, son debidas a causas ajenas al contrato e independientes de la voluntad de las partes; 5.º, que tampoco cabe pensar en compensaciones a los interesados, por los aumentos o disminuciones de lo que han de pagar o cobrar como renta,

con la mayor o menor duración del arrendamiento, porque el designio legal al permitir aquellas alteraciones fué evitar la injusticia económica que de otra suerte se produciría—indicada anteriormente—, lo que impide estimar la existencia de perjuicios y la necesidad de compensaciones de ninguna clase; 6.º, que la solución contraria originaría gravísimos trastornos en la contratación, derivados de la absoluta incertidumbre que en todo momento produciría en materias esenciales—como la duración del contrato—que pueden ser decisivas del consentimiento de los contratantes y de la sumisión de importantes derechos dimanados del contrato, como los de posesión arrendaticia y recuperación de la finca, en su nacimiento y extinción, a la alteración del precio de tasa del trigo, que puede producirse continuamente, lo que es antieconómico y antijurídico, cómo contrario a la naturaleza del derecho de propiedad y de los que de él derivan, que han de cimentarse necesariamente en la seguridad y en la estabilidad, que la Ley siempre ha procurado otorgarles, y 7.º, que la existencia de una renta conocida y fija es indispensable no sólo para el debido desenvolvimiento de los contratos, sino hasta para concertarlos, ya que ella ha de informar en muchos aspectos sus estipulaciones, si han de ser ajustadas a derecho.

SENTENCIA 13 OCTUBRE 1952

Arrendamiento rústico—retracto: fijación del precio.

Quando se trata de fincas de las que sólo una parte ha sido cedida en arriendo, a falta de especificación en el documento de transmisión deberá fijarse el precio de la porción dada en arriendo capitalizando al 2 1/2 por 100 la renta vigente, a todos los efectos y no sólo a los de consignación.

SENTENCIA 14 OCTUBRE 1952

Arrendamientos rústicos—novación.

Pactada la obligación de pago adelantado de las rentas, el hecho de percibir las siempre vencidas no es por sí solo capaz de alterar el texto contractual ni significa otra cosa que un vicio tolerado sin sustancia de cambio obligacional ni ánimo de producirlo.

SENTENCIA 16 OCTUBRE 1952

Arrendamiento rústico—retracto—requisitos: consignación.

La consignación del precio—o de la fianza si no fuese conocido—indispensable para dar curso a la demanda de retracto no es un elemento material del derecho a retraer (SS. 11-VI-1902 y 27-XII-1910), sino un

requisito procesal tendente a asegurar preventivamente el reintegro del precio y gastos al adquirente sustituido.

Arrendamiento rústico—retracto: forma de la consignación.

Exigiendo la ley este aseguramiento preventivo, prevé su cuantía y el tiempo de su constitución, pero no su forma, por lo que ella quedará confiada a la prudente discreción judicial en cada caso concreto, con la única exigencia de que no resulte defraudado el designio de la Ley, que al Juez incumbe asegurar, bajo su responsabilidad.

Arrendamiento rústico—retracto—requisitos: derecho transitorio.

Ejercitada la acción fuera del plazo fijado por la primitiva redacción del art. 16 de la Ley de 1935 y no por la totalidad de los arrendatarios, debe prosperar de acuerdo con la disposición adicional 2.ª de la Ley 19-VII-1949, que empezó a regir cuando estaba pendiente el proceso. (Ejercitaban la acción arrendatarios que cultivaban más de la mitad de la finca, y dentro de los tres meses siguientes a la inscripción de la transmisión.)

SENTENCIA 22 OCTUBRE 1952

Desahucio—vencimiento futuro.

La sentencia no infringe los arts. 47 y 49 de la Ley de 1935, pues la pretensión de que el demandado fuese condenado a dejar libre en el acto el rastrojo, abteniéndose de efectuar labores en él y a dejar libre la hoja sembrada en cuanto se levantara la cosecha a la sazón pendiente (término del contrato), no implica anticipación alguna del natural y procedente vencimiento, al cual siempre se supeditaba.

SENTENCIA 30 OCTUBRE 1952

Arrendamientos rústicos—prórroga—requisitos: notificación.

La notificación de la voluntad de prorrogar por parte del arrendatario es indispensable—cuando no se trata de arrendamientos especialmente protegidos—, de acuerdo con el art. 3.º de la Ley de 1940, disposición legal necesaria que tiene la finalidad de que se pueda prevenir con tiempo suficiente la futura explotación de la tierra, lo que tanto como al interés privado de las partes afecta al de la economía nacional.

SENTENCIA 17 NOVIEMBRE 1952

Recurso de revisión—por infracción de ley.

En la causa 3.ª de la norma 7.ª de la disposición transitoria 3.ª A) no se puede amparar el razonamiento de oposición a la apreciación de la prueba por parte del Tribunal "a quo".

SENTENCIA 17 NOVIEMBRE 1952

Desahucio—citación para comparecer: requisitos.

Las normas procesales establecidas en el art. 1.577 LEC aplicables a los juicios de desahucio relativos a fincas rústicas y que permiten, cuando el demandado esté en el lugar del juicio y no comparezca a la segunda citación, dictar sentencia de desahucio sin más trámites, condicionan la procedencia de dicha sentencia a que al hacerse la segunda citación se apereciba al demandado de que si no comparece se le tendrá por conforme con el desahucio y se procederá sin más citarlo ni oírlo a desalojarlo de la finca, aperecibimiento indispensable, ya que la naturaleza excepcional del precepto y de la facultad que concede lo hacen imprescindible, en forma que no permiten su sustitución por otros aperecibimientos genéricos o abstractos ni concretamente por el del art. 272 LEC, y su falta no es convalidable más que por la comparecencia del demandado en el juicio, no entendiéndose por convalidante la que realizó para apelar.

SENTENCIA 18 NOVIEMBRE 1952

Recurso de revisión—objeto de la impugnación.

El recurso no se da contra los considerandos, salvo el excepcional caso de que los conceptos o interpretaciones erróneas denunciadas sean premisa obligada, única y decisiva del fallo, pues si hay otros fundamentos que lo justifican no es lícito argumentar sobre aquéllos prescindiendo de éstos que completan el razonamiento que sirvió de base a la parte dispositiva.