

# Jurisprudencia del Tribunal Supremo

## ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

Siguiendo la norma iniciada en el año pasado, damos cuenta en este número de fin de año de las sentencias de arrendamientos rústicos que contienen doctrinas estimadas de interés general. Unas son del último mes de 1956, y las demás corresponden al año 1957.

SENTENCIA DE 3 DE DICIEMBRE DE 1956—*En el juicio sumario de desahucio puede apreciarse la eficacia liberatoria de la consignación.*

Es doctrina claramente expuesta en esta sentencia que, a pesar de la indole sumaria y especialísima del juicio de desahucio por falta de pago, puede decirse, según reconoce la jurisprudencia, si la consignación se ajusta a lo que se debió pagar, como renta concertada, a los solos efectos enervatorios, porque el arrendatario cumple con depositar en el Juzgado lo que crea adeudar.

Pues, en otro caso, y encontrándose en trámite una demanda de desahucio, si ante la negativa del arrendador a recibir la cantidad consignada por estimarla insuficiente, tuviese que ventilarse la discrepancia en otro juicio de naturaleza declarativa, se quebraría la unidad del proceso con desconocimiento de los principios de celeridad y economía procesales, que tratan de evitar nuevos juicios sobre cuestiones que, en parte, están relacionadas con otra ya en litigio.

SENTENCIA DE 10 DE DICIEMBRE DE 1956.—*Arrendamiento no protegido por ser la renta total superior a cuarenta quintales métricos, y, aunque los arrendatarios son varios, el pago de ella se estipuló con carácter solidario.*

Son de gran interés los efectos que se deducen de la solidaridad del pago en cuanto a la clasificación del arrendamiento en protegido o no, y que esta sentencia recoge así:

Según reiterada jurisprudencia de esta Sala, cuando se trata de un solo contrato de arriendo, con una sola renta, superior a 40 quintales métricos de trigo, aunque los colonos sean varios y distintos, siempre que se haya convenido el pago con carácter solidario, no puede pretenderse que tal arrendamiento sea estimado como protegido, por faltarle el primer requisito esencial relativo a la renta.

SENTENCIA DE 10 DE DICIEMBRE DE 1956.—*Personalidad del administrador judicial para concertar arrendamientos rústicos.*

En determinado litigio se le negaba al administrador judicial que había otorgado contrato de arrendamiento personalidad para litigar y acción. El Tribunal Supremo entendió que sí las tenía, basándose en el siguiente razonamiento:

La personalidad del administrador judicial, en relación con el contrato de arrendamiento, había sido reconocida por el actor, que le había abonado rentas y había hecho en su persona la notificación en solicitud de prórroga de dicho arrendamiento, y es doctrina jurisprudencial repetida que no puede impugnar la personalidad de un litigante quien dentro o fuera de los autos se la tiene reconocida.

En cuanto a la falta de acción, si bien es cierto, en términos generales, que la representación de la testamentaria corresponde a los herederos, también lo es que el art. 1.068 de la Ley de Enjuiciamiento Civil los convoca para que se pongan de acuerdo sobre la administración del caudal, su custodia y conservación, y si no se logra el acuerdo, se tomarán las medidas a que se refiere el artículo siguiente, entre ellas el nombramiento de administrador, con las facultades que le atribuye el art. 1.098 de la citada Ley. Estas son todas aquellas que se relacionan directamente con la administración del capital, su custodia y conservación. Por ello, hecho el nombramiento en forma legal y posesionado del cargo, no solamente puede, sino que la ley le impone, en defensa de los intereses que le están confiados, la obligación de ejercitar las acciones que procedan, en tanto que la administración subsista. Como el arrendamiento está considerado como un acto de pura administración y no de enajenación (sentencias de 3 de abril de 1953, 23 de enero de 1955 y otras), es visto que el administrador tiene acción para ejercitar las acciones nacidas de la locación por vínculos derivados del contrato.

SENTENCIA DE 17 DE DICIEMBRE DE 1956.—*Expiración del plazo en el arrendamiento rústico. No es necesaria la notificación del art. 5.º de la ley de 28 de junio de 1940, cuando el arrendatario no ha notificado dentro de plazo su propósito de prórroga. En arrendamientos rústicos no se da la tácita reconducción.*

Para usar del derecho que al arrendador concede el párrafo 1.º del art. 4.º de la ley de 28 de junio de 1940, es necesario, según el art. 5.º de la misma, en principio, la notificación que en él se detalla. Pues bien: la sentencia que resumimos recuerda que, según reiterada jurisprudencia, el arrendador queda relevado de dicha obligación cuando el arrendatario no ha notificado dentro

del plazo legal su propósito de prorrogar el arrendamiento, conforme al art. 3.º de la citada Ley.

También recuerda esta sentencia que a los contratos arrendaticios de fincas rústicas, regulados por las leyes especiales, no les es aplicable la prórroga por tácita reconducción del art. 1.566 del Código Civil, según declaró ya la sentencia de 26 de febrero de 1953.

**SENTENCIA DE 22 DE DICIEMBRE DE 1956.—Precio para el retracto cuando existe una segunda escritura rectificadora.**

No es raro en la práctica el caso de que, próximo a iniciarse el retracto regulado en la legislación de arrendamientos rústicos, o, iniciado ya, se otorgue por el vendedor y por el retraído escritura rectificatoria del precio señalado a la transmisión, bien porque se quiere acomodar a la realidad el precio estipulado (que en la primera escritura se consignó falsamente por aquella general tendencia a disminuir el impuesto), bien porque se declara en la nueva escritura un precio mayor al real para dificultar la acción del retrayente.

La jurisprudencia se ha enfrentado con este problema y decide que no se admita esa rectificación del precio. Para ello, esta sentencia expone las siguientes razones: Que es principio jurídico doctrinal que el negocio jurídico exige que las convenciones y contratos expresen la verdadera intención de las partes, produciéndose la nulidad cuando lo expresado no resulte cierto, y además es inadmisibles el otorgamiento de contratos posteriores para eludir el retracto, y en cuyas segundas escrituras, a pretexto de aclaración del precio, sólo se tiende a simular otro distinto y superior, y no es lícito que subsista el artificio sobre la realidad de una auténtica venta, que es sólo la primitiva.

Así entendido, añade la sentencia de 8 de marzo de 1942, ya tenía declarado que no se admita como posible, legítima y eficaz esa rectificación del precio en enajenaciones consumadas, porque siendo una arbitrariedad esta simulación, se convertiría en norma para hacer el precio artificiosamente elevado y sería un obstáculo invencible para el ejercicio de los legítimos derechos de los arrendatarios, doctrina que se mantiene también en la sentencia de 26 de enero de 1953.

Así, es evidente que no hay más que una escritura cierta de venta y transmisión única, la primitiva, a la que se concede valor para el derecho, y su precio es el legal para retraer.

*Esta sentencia nos trae a colación el interesante tema del precio o valor a efectos del retracto, cuando ha existido una segunda escritura (o documento privado), modificativa de la primera en cuanto a dicho precio o valor, y ha sido notificada o conocida del retrayente antes de que se presente la demanda de retracto.*

*Aun reconociendo que la práctica puede presentar y presenta variedad de casos cuyos matices o detalles es difícil sistematizar, nosotros vemos esta cuestión así:*

A) *La segunda escritura (o documento privado) se otorga para burlar, defraudar o dificultar el retracto. Se hace constar en ella un precio falso, superior al verdadero.*

*Claro está que nadie va a decir en un documento lo que acabamos de ex-*

poner; antes al contrario, se relatará que se padeció error al consignar el precio en la primera escritura, etc., pero no se podrá hacer una prueba convincente, en su día, de la realidad del segundo precio. No es admisible que se vaya a demostrar que lo falso es verdadero.

Para estos casos, nada más adecuado y justo que la doctrina de la sentencia que comentamos: el precio de la primera escritura es el legal para retraer.

B) La segunda escritura (o documento privado) se otorga para hacer constar el precio real y verdadero. En la primera se consignó un precio simulado, falso, muy inferior al verdadero, para defraudar los impuestos de Derechos reales y Timbre, y ahora, ante el temor del retracto, se quiere subsanar la falsedad.

En estos casos, cabe aún distinguir:

a) No se puede lograr una prueba convincente de que el precio verdadero es el segundo.

b) Si se puede lograr esa prueba.

En el primer supuesto, si no puede demostrarse que el precio segundo es el que se ajusta a la realidad, estaremos ante la misma solución del apartado A). El precio legal para retraer es el de la primera escritura.

No es posible que la simple manifestación de vendedor y comprador (que alegarán también error en la primera escritura, o incluso con desenfado, ánimo de ocultar base liquidable al Fisco, como en tantos casos se hace), baste para destruir lo consignado en el primer documento, con efectos frente al retrayente.

Sin una verdadera prueba, sin una prueba convincente, no se puede saber cuándo dicen verdad, si la primera o la segunda vez que comparecieron ante Notario u otorgaron documento privado.

El precio primero debe prevalecer.

b) Se logra una prueba eficaz y convincente de que el precio real es el del segundo documento. No es nada difícil ni extraordinario que en algunos casos se pueda llevar al juzgador a la convicción de que el precio de la segunda escritura es el efectivo y verdadero. La tasación pericial de la finca, la declaración de testigos solventes, de los corredores que intervinieron en la transmisión, la presentación de cartas, notas y documentos habidos con motivo de ella, pueden llevar de manera clara y firme a dicha convicción.

En tal supuesto, ¿qué solución es la justa? ¿Conceder el retracto por el primer precio declarado, a sabiendas de que el retrayente se enriquece a costa de un empobrecimiento del retraído, que viene a ser como un castigo a la falsedad de éste? No parece del todo justo.

Se me dirá que la jurisprudencia tiene sentada la doctrina de que la simulación no puede ser invocada por el que la realizó, que, como dice De Diego, los terceros que de buena fe adquirieron derechos del acto aparente nada tienen que temer; que la nulidad no puede reclamarse por los contratantes que originaron el vicio; que, con arreglo a la doctrina de los actos aparentes, debe ser protegido el tercero de buena fe que adquirió su derecho de una apariencia jurídica. Pero hace meditar el hecho de que ese empobrecimiento del retraído, ese castigo a su falsedad, vaya a beneficiar el patrimonio del retrayente cuando parece que la tan aludida falsedad puede y debe tener otra clase de sanciones.

SENTENCIA DE 11 DE FEBRERO DE 1957. *Nulidad de los arrendamientos otorgados sin tener en cuenta la preferencia que en régimen de arrendamiento colectivo tienen determinadas asociaciones sobre ciertas fincas, conforme a lo prevenido en el art. 36 de la ley de 15 de marzo de 1935.*

Cierto Ayuntamiento concertó un arrendamiento rústico con un particular, a pesar de que un grupo sindical de colonización de la villa había instado repetidamente y con anterioridad su petición de ser arrendatario, conforme a lo prevenido en el art. 36 de la ley de 5 de marzo de 1935.

La sentencia que resumimos sostiene que no hace falta una previa petición de declaración judicial de nulidad del arrendamiento concertado con el particular, sino que éste, por ser contrario al precepto antes expresado, es radicalmente nulo, no engendra derecho alguno; a cuya nulidad puede llegarse *ex officio*. De no entenderse así, podría quedar fácilmente burlada la preferencia establecida con carácter de derecho necesario por el aludido precepto, establecido por predominio del interés social.

SENTENCIA DE 14 DE MARZO DE 1957.—*La tácita reconducción no se da en los arrendamientos rústicos ni en las aparcerías.—Es válida la sumisión expresa a los Tribunales de determinada localidad.*

Es doctrina de interés contenida en esta sentencia la que sigue:

Que reiteradamente tiene declarado el T. S. que la tácita reconducción permitida por el art. 1.566 del C. C no subsiste ni para los arrendamientos ni para las aparcerías de fincas rústicas, después de la vigencia de la legislación especial sobre tales materias.

Que también es criterio jurisprudencial constante el mantenido con respecto a la sumisión expresa, cuyo carácter de obligación contractual obliga a concederle todo el valor y eficacia que reviste cualquier convenio lícito pactado entre partes.

*Desgajada, ya que no totalmente separada, la materia de arrendamientos rústicos del viejo tronco del Derecho civil; alimentada con preceptos propios de carácter social, con prórrogas obligatorias, es natural que no se entienda también subsistente la llamada tácita reconducción regulada en los clásicos preceptos del Derecho civil Así lo viene manteniendo con reiteración la jurisprudencia.*

*Es de notar, en cuanto a la validez de la sumisión expresa a determinados Tribunales, en la que insiste la sentencia de 12 de diciembre de 1957, la diferencia existente entre la legislación de arrendamientos rústicos y la de urbanos. En aquélla se admite la sumisión; en la de urbanos no es legalmente posible, ya que el art. 121 de la ley vigente impone, con carácter necesario, la competencia del Juzgado del lugar en que se hallare la finca.*

BARTOLOMÉ MENCHÉN  
Registrador de la Propiedad.