

Jurisprudencia del Tribunal Supremo

ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

Como es sabido, los recursos de revisión interpuestos contra las resoluciones dictadas por las Audiencias Territoriales en materia de arrendamientos rústicos se resuelven por la Sala de lo Social del Tribunal Supremo. En esta Sección, dedicada a la Jurisprudencia Civil, no se viene dando cuenta de tales fallos, desligados ya, procesalmente al menos, del viejo tronco del Derecho Civil o Común. Sin embargo, estimamos que aún tiene mucho interés el llamado Derecho Agrario para los que dedican su atención preferente a las materias de aquél, o al Derecho Registral, en una palabra, para esta Sección de Jurisprudencia.

Por ello, vamos a resumir las Sentencias referentes a la materia de arrendamientos rústicos aparecidas en el pasado año 1956, que contienen, a nuestro juicio, doctrina que puede estimarse de interés o carácter general.

SENTENCIA DE 26 DE NOVIEMBRE DE 1956.—*Retracto instado por el arrendatario.—Completo conocimiento de las condiciones de venta.—Pago aplazado.—Los Juzgados Municipales son incompetentes para admitir la consignación del precio en acto de conciliación.—Los asientos del Registro implican una notificación «erga omnes».*

A) Condiciones de la notificación.—Para que los arrendatarios de finca rústica transmitida a título oneroso puedan ejercitar el derecho de retracto legal es absolutamente preciso que conozcan las condiciones en que la transmisión se efectuó, y a ello tiende el párrafo 3.º del artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935, imponiendo al comprador la obligación de notificar al arrendatario la compra de la finca o fincas arrendadas, debiendo ejercitarse por éste el derecho de retracto dentro del plazo de tres meses, a contar desde la fecha de la notificación: y aunque el precepto legal no

especifica las condiciones que ha de reunir, la doctrina y la jurisprudencia han venido perfilando los requisitos de la notificación, llegando a concluir que el conocimiento de las condiciones de la venta ha de ser pleno, cabal, cierto, completo, exacto, perfecto, de las condiciones esenciales y de las no esenciales, como dejó sentado el Tribunal Supremo en Sentencia de 3 de diciembre de 1952. En suma, ha de ser comprensivo de todas aquellas cláusulas necesarias para decidir con conocimiento de causa y sin necesidad de recurrir a otras averiguaciones sobre la conveniencia de retraer; siendo de significada influencia, para calcular en cada caso concreto, si es beneficiosa y asequible a sus disponibilidades económicas la subrogación para el arrendatario, el conocimiento no sólo del precio, sino también de las modalidades de pago, según declaró el Tribunal Supremo en Sentencias de 12 de mayo de 1942 y de 17 de mayo de 1945, por la influencia y repercusiones que en el aspecto económico puede tener la forma y circunstancias en que, con arreglo a las estipulaciones contractuales, deba cumplirse aquella obligación, singularmente las relativas al aplazamiento de pago de parte del precio, por las poderosas razones consignadas en la Sentencia de 24 de noviembre de 1944, que se dan en esta Sentencia por reproducidas.

Aplicando la doctrina expuesta al caso de autos, es visto que al silenciarse por la compradora en su carta a los arrendatarios la convención contractual de que del precio de 600.000 pesetas se habían satisfecho en el acto del otorgamiento de la escritura 300.000 y que en cuanto a las restantes 300.000 se obligaba la compradora a satisfacerlas al vendedor dentro de los treinta días siguientes al requerimiento que éste le dirigiera, sin devengo de interés por el aplazamiento, se omitió un extremo importantísimo que a los arrendatarios convenía conocer, pues implicaba una considerable facilidad en el pago que podía influir en su decisión de retraer, ya que si la subrogación ha de ser en las mismas condiciones en que la venta se realiza, tal beneficio debería alcanzar a los retrayentes por tener paridad de derechos y obligaciones que el adquirente, y la obligación de reembolsar, sólo alcanzaba en el momento de la notificación por carta a la suma hasta entonces realmente desembolsada y no a la totalidad del precio estipulado, pues que las condiciones no deben ser más onerosas para los retrayentes que para el comprador. Ha procedido con acierto el Tribunal «a quo» al declarar viciado el conocimiento e inválida la notificación, que ha de señalarse por nula y no hecha. No puede sostenerse, añade la Sentencia que resumimos, con probabilidades de éxito, que el pago no fué en parte aplazado porque quedaba al libre arbitrio del vendedor su exigibilidad, pues ello no es más que parcialmente cierto, desde el momento en que no podía compeler al comprador hasta pasados los treinta días siguientes al requerimiento; y «aplazar» tanto quiere decir como diferir, dilatar, retardar o suspender la ejecución de una cosa, que es lo que, en definitiva, se hizo respecto al pago de las 300.000 pesetas, que no fueron entregadas cuando se celebró el contrato.

B) Consignación.—La consignación del precio conocido o la prestación

de fianza suficiente, que exige el número 2.º del artículo 1.618 de la Ley de Enjuiciamiento civil, tiende a garantizar que el comprador se reintegrará de lo desembolsado, no siendo necesario efectuarla en el acto de conciliación, cuando éste se celebra, cuestión que debe tenerse por resuelta en sentido negativo desde que esta Sala, dice la Sentencia, así lo declaró en Sentencias de 24 de septiembre de 1945 y 17 de diciembre de 1948, fundándose principalmente en que el precepto legal indicado impone el cumplimiento del requisito como presupuesto procesal para la admisión de las demandas de retracto, y no antes; y en que debe hacerse precisamente en el organismo jurisdiccional encargado de tramitarla, puesto que su omisión impide darle curso, y no ante los Juzgados Municipales, carentes de competencia para aceptarla, y, sobre todo, para calificar su suficiencia; aparte que, dado el limitado plazo de eficacia del acto conciliatorio, la consignación o la fianza caducaría si la acción de retracto no se ejercitaba dentro de aquél, habiendo resultado inútil y teniendo que reproducirla inexcusablemente al presentar la demanda.

C) Los asientos del Registro de la Propiedad implican una notificación «erga omnes».—Siendo nula la notificación que la compradora hizo por carta, resultó ineficaz para el arranque del cómputo del plazo de ejercicio de la acción retractual, y no constando que los demandantes tuviesen conocimiento del aplazamiento parcial del pago y de las demás condiciones de la venta, puesto que ni se les participó en la reunión celebrada en y no constando acreditado que los arrendatarios retrayentes tuvieran, por cualquier otro medio, el cabal conocimiento de la transmisión, se hace preciso admitir que la plenitud cognoscitiva del precio cierto, la forma de pago y demás importantes condiciones de la venta, no la alcanzaron hasta el día 13 de abril de 1955, fecha de presentación del escrito de contestación a la demanda con el que se aportó la copia de la escritura de compraventa; si bien pudieron saberlo en 25 de marzo del mismo año, en que fué inscrito el documento en el Registro de la Propiedad, fecha desde la que hay que partir para el cómputo del plazo de tres meses de vigencia de la acción retractual, *pues no es posible desconocer el efecto publicitario de la inscripción registral*, que es garantía jurídica de la verdad de sus asientos y una notificación «erga omnes» del contenido de los mismos, a falta de la que, en forma eficiente, debió haber hecho y no hizo el comprador, o de cualquier otro modo acreditar el conocimiento de la transmisión; por todo lo cual debe tenerse como válida y eficaz la consignación constituida por los demandantes en 14 de marzo en el Juzgado.

SENTENCIA DE 4 DE JUNIO DE 1956.—*Licitud del pacto que fija rentas dinerarias diferentes dentro del ciclo de vigencia del contrato.—Necesidad de la conversión de la renta pactada en dinero al patrón trigo.*

La intención de los contratantes fué establecer y fijar rentas dinerarias diferentes dentro del ciclo de vigencia del contrato, lo que no está prohibido por la Ley ni atenta a la moral o al orden público, único obstáculo que se opone a la libertad contractual, según advierte el artículo 1.255 de

la Ley sustantiva civil; queda, pues, patente la licitud de tal pacto arrendaticio, que por otra parte fué consecuencia del insistente deseo del arrendatario de continuar en la posesión del inmueble.

Sentado lo anterior, resalta la necesidad de la conversión de la renta pactada en dinero por su equivalente en el patrón trigo, sin que sea óbice para ello la variedad de rentas convenidas, por ser clara la compatibilidad entre los dos índices progresivos: de una parte, la merced fijada, y de otra, el distinto precio de aquel cereal en los diversos vencimientos, como acertadamente recoge el Juez de Instancia, mantenido por la sentencia recurrida. La conversión es preceptiva y obligada, dado el carácter de derecho necesario aplicable al caso, pues así lo impone el artículo 2.º del Decreto-ley de 15 de julio de 1949, y se reconoce por la jurisprudencia del Tribunal Supremo contenida en las Sentencias de 4 de diciembre de 1945, 9 de junio de 1954, 28 de septiembre de 1955 y la muy reciente de 13 de abril de 1956, doctrina legal inspirada en el artículo 3.º de la Ley de 23 de julio de 1942.

SENTENCIA DE 11 DE ABRIL DE 1956.—*La aparcería tiene un régimen propio diferenciado del correspondiente al arrendamiento. — Pago de contribuciones por el aparcerero.*

El apartado 5.º del artículo 12 de la Ley arrendaticia de 1935, que impone al arrendador el abono de las contribuciones e impuestos que recaigan sobre la propiedad de la finca arrendada y al arrendatario las repercusiones correspondientes, no es aplicable a la aparcería, pues la Ley tiene para ambos contratos —arrendamiento y aparcería— conceptos y régimen perfectamente diferenciados, lo que impide aplicar a uno de ellos lo estatuido para el otro. El claro texto del artículo 44 de la Ley del 35 revela que el régimen de aparcería es específico y propio, pues al establecer que su contenido obligacional se regirá por diversas fuentes, prescribe la subordinación de todas ellas, en su respectiva calidad principal o subsidiaria, sólo a las disposiciones del capítulo 8.º de la Ley, sin que dentro del mismo se diga nada relacionado con el pago de las contribuciones e impuestos, que restrinja la libre autonomía de la voluntad de las partes, establecida por el artículo 44 con carácter amplio, en cuanto no sea contraria a las normas de ese capítulo 8.º. Por ello, al no oponerse a las mismas el pacto comprensivo de que el aparcerero pague la contribución, hay que estimarlo permitido, y así lo resuelve ya la Sentencia de 27 de noviembre de 1953, que afirma puede pactarse libremente en las aparcerías la participación en el pago de la contribución e impuestos, aunque exceda de las repercusiones autorizadas por las disposiciones fiscales, siendo de obligado cumplimiento lo dispuesto en los artículos 1.089, 1.091 y 1.255 del C. c., sobre el respeto a lo pactado.

SENTENCIA DE 17 DE ABRIL DE 1956.—*En las aparcerías no rigen las prórrogas legales ni los avisos previos que exigen los arrendamientos.*

Del art. 49 de la Ley de Arrendamientos de 1935 se infiere que en las aparcerías no rigen las prórrogas legales, sino únicamente las que se esta-

blezcan por la voluntad expresa de las partes, como tampoco los avisos previos que exigen los arrendamientos de tipo clásico. Si del oficio del Jefe de Hermandad de Labradores y Ganaderos se deduce que es norma usual y corriente en la localidad el que los aparceros cesen en los compromisos contraídos a medida que se van recogiendo los frutos pendientes, es lógica la consecuencia de estimar vencido el plazo contractual, prescindiendo de otras pruebas que señalan el término de un año, porque dado el destino a que se dedica la finca—cultivo de verduras—, no precisa para la recolección del fruto un plazo superior al indicado.

Cuando el propietario de una finca rústica ejercita en circunstancias legales la facultad de poner fin a la aparcería, por extinción del plazo concertado o legal, hace uso de un derecho al que no puede negarse el consiguiente de desahuciar al aparcerero que, demandado de lanzamiento, esgrime para impedirlo el derecho de opción que regula el art. 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940, establecido a favor de los cultivadores del fundo. Hemos de advertir que en el caso de autos nada aparece en ellos referente a haberse intentado ese propósito antes del momento procesal del resumen de prueba, sino en este momento, por lo que tal manifestación es extemporánea y ningún efecto puede producir. Si a ella se le dieran en el juicio sumario de desahucio consecuencias diferentes a su específica finalidad, se decidirían cuestiones impropias, que no caben en ese proceso, y, al mismo resultado se llegaría si a la referida manifestación se le hubiera dado o tuviera el carácter de excepción. Ejercitado el derecho de opción a su debido tiempo, y en vigor el contrato de aparcería, la consecuencia habría sido muy diferente.

SENTENCIA DE 18 DE JULIO DE 1956.—*La negativa del propietario a continuar la aparcería ha de notificarse al aparcerero durante la vigencia del contrato.—Derecho de opción de éste para continuar como arrendatario en parte.—Cuando no se fija plazo de duración por las partes, se entiende válido el convenio mientras uno u otro no manifieste su voluntad contraria.*

Son antecedentes en esta Sentencia los siguientes: A) Que en el contrato verbal de aparcería no se fijó plazo alguno de duración; B) Que la rotación de cultivo en las fincas de regadío dura sólo un año, plazo aplicable en las aparcerías que no tienen señalado otro expreso por convenio de los contratantes; C) Que los contratos de aparcería análogos al que fué objeto de litigio se rigen por los usos locales, que fijan el día 1.º de noviembre de cada año, festividad de Todos los Santos, como término de cada rotación de cultivo; D) Que la demanda inicial fué admitida a trámite el día 26 de febrero de 1955, en la que se afirmaba que antes de la terminación del último año agrícola se había hecho saber al demandado que los demandantes daban por terminada la aparcería, afirmación no sólo no probada, sino desmentida por una de las propias demandantes, que manifestó que hasta la iniciación del juicio nada habían dicho respecto a la aparcería al demandado.

Sobre tales antecedentes se sienta la siguiente doctrina: 1) Que la dicción literal del art. 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940 impone al propietario, en armonía con las más elementales exigencias de la lógica, que su negativa a continuar la aparcería se manifieste durante la vigencia del contrato; 2) Que esta doctrina ha sido confirmada en múltiples Resoluciones, entre ellas la de 6 de marzo de 1951, en la cual se manifiesta que el artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940, si bien conserva la libertad del aparcerero propietario para no continuar en aparcería, creó a favor del cultivador un nuevo derecho de opción entre el abandono del cultivo de la finca o la continuación en ella como arrendatario de la parte proporcional a su participación, estando tan íntima y sustancialmente unidos y relacionados ambos derechos que el del cultivador no es más que una consecuencia y derivación del propietario, hasta el punto de que sólo al expresar éste de un modo formal y eficaz su voluntad de terminar la aparcería, es cuando nace el derecho del cultivador a seguir en la finca como arrendatario, por lo que la demanda de desahucio o de resolución del contrato, fundada en la terminación del plazo contractual o legal, sin que el cultivador haya tenido posibilidad de hacer uso de su derecho a seguir como arrendatario, no puede legalmente prosperar, porque ello sería hacer ilusorio aquel derecho de opción, cuya finalidad es evitar tal lanzamiento por la sola voluntad del propietario de la aparcería; 3) Que cuando en el contrato no se fija plazo alguno de duración por las partes, la intención de los contratantes, revelada en sus actos coetáneos y posteriores, es la de conceder validez al convenio mientras uno u otro no manifieste su voluntad contraria, por lo que todas las prórrogas del plazo mínimo señalado en el art. 49 de la Ley de 1935 quedan autorizadas expresamente desde el principio y no pueden ser calificadas de prórrogas tácitas, prohibidas por el legislador, como el fallo recurrido entiende, 4) Que, además, el Tribunal Supremo tiene establecido en sus Sentencias de 12 de marzo de 1952 y 23 de febrero de 1955 que no puede estimarse tampoco prórroga tácita, sino expresa, la continuación de la aparcería, cuando pasado su término las partes continúan su relación contractual cultivando, haciendo las aportaciones pactadas, distribuyéndose los productos, etc., con lo que revelan su voluntad de prorrogar tan auténticamente como si la hubieren consignado en documento, y, por lo tanto, no puede tenerse por extinguida, «ope legis», la aparcería ni su subsistencia considerarse tácita; 5) Que no es aplicable en los contratos de aparcería lo dispuesto en los capítulos segundo, tercero y séptimo de la Ley de 15 de marzo de 1935, según dispone el art. 49, y, finalmente, que la declaración de voluntad contraria a la continuación de la aparcería habrá de referirse siempre al momento final del tiempo estipulado o al ciclo de cultivo entonces pendiente, y dentro de ese mismo período, plazo o término, es cuando el aparcerero cultivador puede ejercitar eficazmente su derecho de opción, según constante jurisprudencia del Tribunal Supremo.

SENTENCIA DE 5 DE JUNIO DE 1956.—*Arrendamiento que se transforma en aparcería por convenio posterior referente a la renta.—Al nuevo régimen de aparcería no le afectan las cláusulas pactadas para el arrendamiento.*

Se pactó un contrato de arrendamiento de finca rústica por un precio de 1.600 pesetas anuales y se sometieron las partes a los Juzgados y Tribunales de Málaga. Con posterioridad fué modificada la cláusula relativa a la renta en el sentido de que el cultivador había de entregar a la propiedad la mitad de los frutos que produjeran los olivos, almendros y algarrobos de la finca y una cantidad en metálico por el disfrute del resto de ella.

Sobre tales antecedentes, se sienta la siguiente doctrina: Se da la novación objetiva, conforme al art. 1.261 del Código civil, cuando la segunda obligación modifica la primera de una manera tan sustancial que la existencia de las dos resulta incompatible, por serlo alguno de sus elementos constitutivos; y en el presente caso hay que estimar que la nueva modalidad en el pago de la merced que, respecto al aprovechamiento de los olivos, almendros y algarrobos fué convenida por las partes, alteraba sustancialmente lo que en relación al abono de la renta de toda la finca aparece concertado por la cláusula 5.ª del contrato arrendaticio, pues no hay que olvidar que si bien el precio del contrato de arrendamiento puede consistir tanto en el pago de una cantidad en metálico como en la entrega de frutos, es siempre que éstos lo sean en cantidades fijas y no como parte alícuota de los que produzca la finca objeto del disfrute, ya que en este caso no pueden constituir el precio cierto que, como requisito indispensable para su validez, exige el arrendamiento, siendo precisamente lo aleatorio en la percepción de frutos lo que caracteriza el régimen aparcerero y la diferencia del arrendaticio. Por ello, el cambio producido al pactarse la nueva forma en el pago de la renta correspondiente al aprovechamiento del arbolado había de impedir la subsistencia del primitivo régimen arrendaticio y dar lugar a la creación, por la voluntad de las partes, de un nuevo convenio, que dadas sus características tiene que ser calificado de aparcería. Por ser independiente del anterior, no puede afectarle la cláusula sumisoria contenida en éste.

BARTOLOMÉ MENCHÉN

Registrador de la Propiedad.