

rencia que concede en determinados casos a algunas personas para adquirir por el mismo precio la cosa vendida”.

Esto sentado, constituye un nuevo argumento para demostrar que si el párrafo cuarto del artículo 16 se interpretara en el sentido de que, aun mediando un conocimiento extra-registral, el retrayente pudiera ampararse en la necesidad del conocimiento registral, se daría tal dimensión a los plazos del retracto que éste, en lugar de ser un derecho preferente a la adquisición, se convertiría en una insistente limitación del derecho de propiedad, sometiéndole indebidamente a la posibilidad de una revocación. Guardaría, en suma, mayor semejanza con la expropiación que con lo que el retracto es en sí mismo. Además, en vez de servir el precepto la tendencia inspiradora de la legislación inmobiliaria, cual es la de facilitar el acceso de la propiedad y los derechos reales al Registro, cumpliría exactamente la función contraria, pues sabiendo los adquirentes de fincas rústicas arrendadas que la inscripción podría determinar la posibilidad de un nuevo ejercicio del derecho de retracto por parte de aquellos que, habiendo tenido conocimiento de la transmisión durante el plazo marcado, se hubieran abstenido, es lógico que los adquirentes rehuyesen o mirasen con recelo acudir al Registro, lo que, por otro lado y en todo caso, se traduciría en la desventaja de no acogerse al régimen de seguridades que representa.

9. Y por último, sostener que si el retrayente tenía conocimiento de la realidad extra-registral—en este caso, de la anterior a la inscripción—pudiera, sin embargo, desconocerla a sabiendas y atenerse exclusivamente al contenido del Registro, equivaldría a proteger a quien procede de mala fe. Porque la mala fe es manifiesta cuando, constanding la certeza del acto que determina el nacimiento y la extinción de un derecho, se espera a obtener ese conocimiento por otro medio, que está destinado a iluminar con la publicidad lo que puede permanecer clandestino u oculto, pero no a revelar secretos ya olvidados de puro sabidos, predisponiendo al fraude de la Ley.

Antonio HERNANDEZ-GIL  
Catedrático de Derecho Civi y Abogado  
del I. C. de Madrid.

3. La estipulación de la renta en dinero en los contratos de arrendamientos rústicos pactados con posterioridad a la Ley de 23 de julio de 1942

(SENTENCIA 10 NOVIEMBRE 1947)

ANTECEDENTES.—Por documento privado de 24 de agosto de 1945, doña María Jesús M. M. de la C., con licencia de su marido, D. Enrique G. G., de una parte, y D. Felipe V. M., de otra, formalizaron contrato de arrendamiento de la finca llamada “Majadanueva y Zanganillo”, en término de Cáceres, estipulando como renta 60.000 pesetas anuales, que serían hechas efectivas en tres plazos de 20.000 pesetas, los días 31 de enero, 29 de junio y 29 de septiembre de cada año de su vigencia.

Con fecha 8 de julio de 1946 el arrendatario citó de conciliación al arrendador para que se aviniera a fijar la renta estipulada en 714 quintales y 28 kilogramos de trigo, que al precio oficial de 84 pesetas quintal métrico equivalían a las 60.000 pesetas convenidas en el contrato de arrendamiento, cuyo acto se celebró sin avenencia. En 11 del mismo mes de julio la arrendadora demandó a su vez de conciliación al arrendatario para que se aviniera a tener por radicalmente nulo el contrato de arrendamiento, por haber sido estipulada la renta en dinero en vez de en trigo, y, en su virtud, a abandonar la finca en término de veinte días, dejándola libre y expedita a su propietaria, y a devo ver todos los frutos, naturales, industriales y civiles, percibidos desde el comienzo del arrendamiento, ofreciéndole, a su vez, la devolución de 20.000 pesetas que había recibido como importe del primer plazo vencido de la renta convenida, con su interés legal, que se celebró, asimismo, sin avenencia.

Por la arrendadora se formuló demanda ante el Juzgado de primera instancia de Cáceres, con pretensión análoga a la que sustentara en el acto de conciliación; se opuso el arrendatario y formuló, además, reconvencción pidiendo la fijación de la renta en trigo en los mismos términos que había interesado en el acto de conciliación de que se ha hecho referencia, y por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 22 de noviembre de 1946 declarando la nulidad del contrato de arrendamiento por haberse fijado la renta en dinero y condenando al arrendatario a que dejase la finca libre y expedita a disposición del dueño, bajo apercibimiento de ser lanzado, si no lo realizaba voluntariamente en el término de veinte días, y al abono de la renta correspondiente desde el día 30 de julio de 1946 hasta el día en que abandonara el inmueble o fuera lanzado de él, en la cuantía que se fijase en ejecución de sentencia; y por la Audiencia Territorial de Cáceres, resolviendo el recurso de apelación que se interpusiera por el arrendatario y al que se adhiriera el arrendador, se dictó sentencia en 25 de abril de 1947 confirmando la apelada.

Por ambas partes se interpuso recurso de revisión, fundándolo en la causa tercera de la norma séptima, apartado A), de la tercera disposición transitoria de la Ley de 28 de junio de 1940, que apoyaron en los siguientes

MOTIVOS DEL RECURSO.—A) Del arrendatario.—Primero. Por aplicación errónea del artículo 3.º de la Ley de 23 de julio de 1942 e indebida de los artículos 4, 1.261 y 1.310 del Código civil; infracción, por no aplicación, del párrafo primero del artículo 1.º de la Ley de 15 de marzo de 1935 e interpretación errónea de la doctrina establecida en la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de mayo de 1945. La estipulación de la renta en dinero es un defecto subsanable, y en tanto no se subsane, produce la falta de titularidad o de acción para el ejercicio de acciones basadas en la legislación de arrendamientos rústicos.

Segundo. Infracción del artículo 1.124 del Código civil, en relación con la doctrina del Tribunal Supremo de que no puede pedirse la resolución de un contrato por quien no cumplió con lo que le incumbe, y con los artículos 1.288 y 1.285 del Código civil. El arrendador accionante es culpable de la infracción en que fundamenta su petición.

Tercero. Infracción, por falta de aplicación, de los artículos 1.310 y 1.311 del Código civil. La arrendadora, con conocimiento del vicio de que adolecía el contrato, cumplió sus obligaciones y exigió el cumplimiento de las suyas al arrendatario.

B) Del arrendador.—Primero. Infracción del artículo 1.303 del Código civil. Este artículo constituye la norma general en orden a los efectos del contrato nulo, y se aplica lo mismo a los contratos anulables que a los absolutamente nulos. La causa del contrato no es ilícita; simplemente contraría un precepto de orden público.

Segundo. Infracción del artículo 1.306 del Código civil y 359 de la Ley de Enjuiciamiento civil. Se permite al arrendatario demandado repetir las cantidades consignadas durante la tramitación del pleito en concepto de rentas vencidas durante el mismo, al declararse mal hecha la consignación y poner la cantidad consignada a disposición del demandado. No se dedujo pretensión sobre la consignación, por lo que la sentencia debió de abstenerse de hacer declaración alguna en cuanto a este particular.

Tercero. Infracción del artículo 3.º de la Ley de 23 de julio de 1942; 4, 455 en relación con los artículos 434 y 1.945, 1.303 y 1.306, regla 2.ª, todos del Código civil. Se desconoce el derecho de la arrendadora demandante a la devolución de los frutos percibidos o debidos percibir de la finca desde el emplazamiento, concepto distinto del derecho al cobro de la renta que se fije en ejecución de sentencia.

Y el Tribunal Supremo, en sentencia, de la que ha sido ponente el Magistrado D. Gerardo Alvarez Miranda, desestima ambos recursos, en mérito a la siguiente doctrina:

... ..

CONSIDERANDOS.—Primero. Que la fijación de la renta en dinero, en los contratos pactados con posterioridad a la Ley de 23 de julio de 1942, les hace incidir en vicio de nulidad por ser terminante e inexcusable la prescripción del artículo 3.º de la Ley citada, de que se fije en trigo; y como se sostiene en las sentencias de esta Sala de 28 de mayo de 1945 y 19 de mayo de 1947 esa determinación estatal contenida en el precepto indicado, como de orden público, es superior a la voluntad de las partes, las que, al contravenirla, incurren en vicio de nulidad, que por ser sustancial y no formal, no les está permitido subsanar, y como esta es la doctrina que se mantiene en la sentencia recurrida, no sólo no puede sostenerse con fundamento que haya infringido los preceptos que se citan en los distintos motivos de recurso formalizado por la parte demandada, sino que es manifiesto el acierto con que ha interpretado tales preceptos y la clara doctrina de esta Sala, sentada en las sentencias de que se ha hecho mención, que no permite limitar las consecuencias de la infracción legal apuntada a facultar a las partes contratantes a que puedan compelerse a la fijación de la renta en trigo, porque ese sistema favorecía la realización de lo que la Ley prohíbe, burlando la finalidad que tal disposición persigue, mientras las partes contratantes lo quisieran, y ello es contrario a lo que el precepto legal pretende.

Segundo. Que por lo expuesto queda también razonado que no procede la estimación de los dos restantes motivos del recurso de la parte demandada, ya que el vicio de nulidad de que adolece el contrato celebrado, por contrario a la ley, no es subsanable por la voluntad de las partes.

Tercero. Que examinados los motivos alegados en el recurso de la parte demandante, toda vez que reconocida la nulidad del contrato celebrado, por contrario a una disposición legal, deben determinarse los efectos que tal declaración de nulidad producen, y en ese examen aparece evidenciado que no comete la sentencia recurrida el notorio error que se le atribuye en el primer motivo del recurso, ya que los efectos de la declaración de nulidad que el artículo 1.303 regula, son los de carácter gene-

ral, y salvo lo que se dispone en los artículos siguientes, como el mismo artículo establece, y en el 1.306 que la sentencia recurrida estima con acierto aplicable al caso del pleito, por ser torpe la causa del contrato, por contrario a la ley, según dispone el artículo 1.255 del Código civil, como de la ilicitud de la causa son culpables ambas partes contratantes, esos efectos de la nulidad se rigen por la regla primera de dicho artículo 1.306, que es la que el juzgador de instancia aplica, sin que al hacerlo infrinja disposición legal ninguna.

Cuarto. Que está perfectamente justificada la distinción de los dos períodos que en la sentencia recurrida se aprecian en el disfrute de la finca arrendada; uno, desde el comienzo del arrendamiento hasta el día en que el demandado fué aplazado en el presente juicio, y otro, desde este día hasta que abandone la finca o sea lanzado de la misma, y es justa y legal la solución que adopta la sentencia con respecto a cada uno de dichos períodos; en el primero, haciendo suyos el demandante las rentas percibidas y el demandado los frutos; y, por lo que se refiere al segundo período, como el asunto está en trámite judicial y el demandado continúa en la posesión de la finca arrendada, no sería justo, como dice la sentencia recurrida, que se privase al propietario de su derecho a percibir la renta, y aunque se reconoce la nulidad del contrato celebrado contra lo dispuesto en la ley, por culpa de ambos contratantes, concede la sentencia al propietario de la finca el derecho de disfrutar como compensación una renta mientras continúe el arrendatario en la tenencia de la finca, solución de perfecta equidad, que no infringe los preceptos que se indican en los restantes motivos del recurso del actor y que trata de evitar el enriquecimiento injusto de una de las partes, ya que si la posesión arrendaticia continúa mientras el juicio se tramite, es justo que el arrendador perciba su renta, que el mismo arrendatario reconoce adeuda, al continuar consignando los plazos que siguen venciendo durante la tramitación, y si bien, por no haberse admitido dicha consignación por el propietario de la finca arrendada, y ser la renta pactada en dinero nula de derecho, no es admisible la condena al pago de la pactada, no puede estimarse contraria a la regla primera del artículo 1.306, tantas veces repetido, la solución adoptada por el juzgador de instancia de que abone la renta correspondiente desde el día del emplazamiento hasta el en que abandone la finca o sea lanzado de ella, en la cuantía que se fije en el trámite de ejecución de sentencia, resolución que aun en el supuesto que negamos, de que infringiese algún precepto legal, nunca podría decirse que tal infracción se había cometido con notoria injusticia, como sería preciso para que prosperen las causas de revisión alegadas por el demandante, por lo que debe ser desestimado el recurso por éste interpuesto.

FALLO.—No ha lugar.

#### C O M E N T A R I O

La doctrina de la sentencia transcrita, que tiene sus precedentes en las del mismo Tribunal de 28 de mayo de 1945, 28 de abril de 1947 y 19

de mayo de 1947, es sumamente interesante y de indudable trascendencia, tanto por el propio valor jurídico de la doctrina que establece—al parecer, por su reiteración, con carácter definitivo—, como por el ámbito de su aplicación, pues ha de ser causa o motor de múltiples pretensiones de nulidad de contratos de arrendamientos, por parte del arrendador o arrendatario que no esté muy conforme—cualquiera que sea su causa—con las condiciones económicas que voluntariamente estipularan al concertar el contrato de arrendamiento, pues por un contrario efecto al pretendido por el artículo 3.º de la Ley de 23 de julio de 1942, son numerosos los casos—por parte de los arrendatarios generalmente—en que las partes no han fijado la renta en la especie trigo ordenada por tal precepto legal y sí en metálico, en razón a que estimando el precio actual de tasa del trigo, sin ninguna clase de bonificaciones ni premios, según reza el citado artículo 3.º de la Ley de 1942 (84 pesetas quintal métrico), sumamente exiguo y desproporcionado al aumento del coste de la vida experimentado desde que aquél se fijara, o simplemente desproporcionado al actual coste de la vida, prevén y temen un aumento del mismo, y como el arrendador en la defensa de sus derechos exige una renta en metálico proporcionada a esas circunstancias, que el arrendatario no estima injustas y sí aceptables, no quiere, sin embargo, correr el riesgo de que durante el plazo de vigencia del arrendamiento sufra el precio oficial de tasa del trigo un aumento que haga la renta sumamente gravosa e inaceptable, y de ahí que sean muy frecuentes, repetimos, los casos en que no pudiendo llegar a un acuerdo sobre la fijación de la renta en trigo, sea aceptada su determinación en metálico.

Por eso, la doctrina de la sentencia no puede ser juzgada en su sola significación jurídica, sino que ha de contemplarse en su repercusión social en el campo de las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, que no dudamos en calificar de perturbador.

Es cierto que no es justo imputársele exclusivamente, pero al enjuiciarla no es posible olvidar que será la causa inmediata de esa perturbación que tememos. Y esa circunstancia creemos debió tenerse en cuenta al interpretar el artículo 3.º de la Ley de 23 de julio de 1942, de donde toma causa para, si no se desconocían principios fundamentales y básicos de interpretación, escogitar una solución que, sin perjuicio de la eficacia del imperativo precepto, armonizara los intereses en juego y atendiera a la verdadera finalidad que le inspirara, pues el mismo Tribunal Supremo nos ofrece frecuentes y laudables ejemplos de esta flexibilidad de interpretación, acomodándose a las circunstancias del caso, e incluso recomendando con carácter general que “si la Justicia ha de administrarse recta y cumplidamente no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad”, o señalando cómo debe tenerse en cuenta “el fin supremo de la Justicia a la que toda disposición legal debe, ante todo, responder, y el cual fin únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que per-

mita, usándose por el juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso”<sup>1</sup>.

Es plenamente correcta, sin duda, la doctrina afirmada sobre la inexcusabilidad de cumplimiento del artículo 3.º de la Ley de 23 de julio de 1942, en cuanto prescribe que la renta que deba satisfacer el arrendatario se ha de fijar “necesariamente” en una determinada cantidad de trigo, como ajustada a los términos imperativos en que está enunciada, a lo estatuido en términos generales en el artículo 1.º de la Ley de 15 de marzo de 1935 y a lo ordenado en el artículo 4.º del Código civil, en relación con la finalidad perseguida por tal exigencia, de establecer como medida común rentística de la tierra la mercancía trigo, que por su estabilidad mantenga la proporción y equivalencia entre las respectivas prestaciones de las partes y libre, por consiguiente, de las fluctuaciones o alteraciones dinerarias, como afortunadamente razona la sentencia de 28 de mayo de 1945; pero estimamos, por el contrario, que el criterio sostenido sobre las consecuencias de su infracción es demasiado rígido, desconoce las circunstancias del caso, puede dar base a deslealtades en las relaciones de arrendadores y arrendatarios, por la frecuencia de la estipulación de la renta en dinero, motivada por la fundada razón antes aludida, y no está exigido ni por la propia finalidad del precepto ni por exigencias de lo ordenado en los artículos 4.º del Código civil y 1.º de la Ley de 15 de marzo de 1935, que son las principales razones alegadas: La admisión de la posibilidad de subsanación de tal defecto o vicio mediante la petición por cualquiera de las partes de la reducción de la renta estipulada en dinero a trigo, daría satisfacción a tales exigencias legales y finalistas, sin producir trastorno en las relaciones entre arrendadores y arrendatarios.

Pues, en efecto, al no establecer el artículo 3.º de la Ley de 1942 la sanción de su incumplimiento, habrá de deducirse ésta de lo ordenado en los artículos 4.º del Código civil y 1.º de la Ley de 1935, respectivamente preceptuadores de la nulidad de los actos ejecutados contra lo dispuesto en la ley y la prevalencia de sus preceptos sobre la voluntad de los particulares o partes contratantes; mas de ambos preceptos, por su propia generalidad, no se deduce la nulidad ineludible de todo acto contrario a la ley, pues, como declara la sentencia de 19 de octubre de 1944, el artículo 4.º, aparte de que se limita a formular un principio jurídico de gran generalidad, lo que restringe mucho su aplicación práctica, no ha de ser interpretado con criterio rígido, sino, como sugiere la doctrina científica, con criterio flexible y teniendo en cuenta que no es preciso que la validez de los actos contrarios a la ley sea ordenada de modo expreso y textual, sin que quepa pensar que toda disconformidad con una ley cualquiera haya de llevar siempre consigo la sanción extrema de la nulidad, y aún cabría añadir que aun en el supuesto de la nulidad del acto contrario a la ley, el artículo 4.º no establece la imposibilidad de su subsanación; y, análogamente, del artículo 1.º de la Ley de 1935 cabe decir que el carácter impe-

1. S. 26 de noviembre de 1929. Consúltese en la interesantísima obra *Derecho civil de España*, de Federico de Castro, pág. 393.

rativo o social de los preceptos de la legislación especial de arrendamientos rústicos no implica la nulidad de todo acto de las partes que les contradiga o desconozca, sino que, según su naturaleza, en una palabra, la finalidad a que respondan, su aplicación se impondrá lisa y llanamente, cual sucede con los artículos 6.º de la Ley de 1942 y 2.º de la Ley de 1940, sobre duración mínima de los contratos de arrendamiento, o bien su infracción determinará su nulidad, subsanable o insubsanable, según la misma naturaleza o finalidad perseguida por el precepto infringido. Es decir, que se trata de declaraciones de principios generales o declaraciones sobre la naturaleza de determinada ley, pero las consecuencias concretas, inherentes a la infracción o inobservancia de un precepto determinado de la misma, dependerá de su misma naturaleza, determinada a su vez por la finalidad del precepto.

El problema se proyecta a sí en este otro: ¿Puede cumplirse la finalidad perseguida por el artículo 3.º de la Ley de 1942 concediendo a las partes la facultad de reducción de la renta estipulada en dinero a trigo o exigiéndola en caso de que alguna de ellas se oponga?

Tal vez la solución esté enunciada en el mismo planteamiento del problema: Si se trata de mera *reducción*, la contestación debe ser afirmativa; si se trata de verdadera  *fijación* de renta, la contestación debe ser negativa.

En efecto, si la cuestión es de mera reducción por estar predeterminados los factores que han de servir para hacerla, es decir, si se trata de una mera operación aritmética, cual sucede en el caso resuelto en la sentencia, en que basta dividir la cantidad de pesetas en que se fijó la renta por la cifra de 84, que es el valor en pesetas de un quintal métrico de trigo sin premio ni bonificaciones, para obtener la determinación de la renta en especie, no hay razón aceptable que se oponga a la facultad de subsanación de ese vicio del contrato, puesto que tal infracción más que *sustancial*, como estima la sentencia comentada, es de *forma*, ya que la sustancia o fondo no se altera ni modifica, puesto que el pago ha de hacerse necesariamente en dinero con arreglo al mismo artículo 3.º citado. Es una simple operación análoga a la que ha de hacerse para el pago conforme a ese mismo artículo, sólo que a la inversa: en ambos casos hace función de factor—multiplicador o divisor—una cantidad conocida y predeterminada: el precio oficial del trigo sin bonificaciones. Y ni siquiera es lícito argüir que éste pueda variar, pues a los efectos pretendidos es fijo, ya que necesariamente ha de referirse para la reducción a la fecha del contrato, momento en que se fijó la renta. Con razón puede afirmarse que en este supuesto la especie de la renta es puramente accidental y subsanable.

Mas, por el contrario, la solución no puede ser la misma si en vez de existir un precio previamente conocido de la especie trigo, éste fuera variable en el mercado, dependiendo de clases, épocas, cosechas obtenidas, en una palabra, de los múltiples factores y contingencias de un mercado libre, entonces no se trataría de una mera reducción de renta de dinero a especie trigo, se trataría de una verdadera  *fijación*, lo cual no podría ser impuesto por una de las partes a la otra, porque sería exigirle la prestación de un nuevo consentimiento, que no puede imponerse coactivamen-

te. En este supuesto, si se trata de un vicio sustancial y no de forma, más en el anterior examinado y resuelto en la sentencia, más propio es su consideración de meramente formal, en cuanto que no tiene mayor trascendencia que la forma o modo de fijarse la renta, pues no afecta ni a su cuantía, que sigue siendo la misma, ni a la forma de pago, que ha de efectuarse necesariamente en metálico. Y estas mismas consideraciones demuestran la escasa consistencia de la argumentación recogida en el considerando quinto de la sentencia de 28 de mayo de 1945, en el que contemplando el problema en su aspecto puramente civil, llega a la conclusión de que sería inconcreto o incierto el numerario correspondiente a cada plazo, en razón a que las fluctuaciones de valor del trigo son distintas a las del dinero, pues concretada y determinada la renta en el momento de la perfección del contrato, siendo la reducción de dinero a trigo una simple operación aritmética, cuyos factores son conocidos, por haber necesariamente de referirse al momento de la celebración del contrato, bien se ve que no hay incertidumbre alguna en la renta y queda todo reducido a una simple formalidad susceptible de subsanación, sin detrimento del interés general ni del particular de los contratantes<sup>1</sup>.

La tesis de la posibilidad de convalidación del contrato cuya renta se pacta en dinero, mediante la subsanación de tal vicio o defecto, no era extraña a la sentencia de 28 de mayo de 1945, citada, como revela la simple lectura de su sexto considerando.

Y esta tesis favorece la continuidad arrendaticia y no protege la mala fe y deslealtad de alguna de las partes contratantes, que así encuentra medio en su propia infracción, en su acto contrario a la ley, para desligarse de un vínculo que libre y voluntariamente contrajo.

La doctrina de la sentencia sobre los efectos de la nulidad del contrato en cuanto a los frutos de la finca y renta devengada, tiene en su abono una evidente razón de equidad, que la hace justa y adaptada a las circunstancias del caso.

Fortunato CRESPO CEDRUN  
*Fiscal excedente y Abogado de los Ilustres Colegios de Valladolid y Madrid*

---

1. García Royo estima siempre defecto de forma la fijación de la renta en dinero (*Tratado de Arrendamientos rústicos*, págs. 93-94). Estimamos, sin embargo, que en este segundo supuesto examinado, más que de defecto de forma, se trata de falta de fijación o determinación de la renta.