

si la Sala sentenciadora no llegó a sus declaraciones por la vía de presunciones, sino por convicción directamente extraída de la prueba practicada, sólo podía combatirse esta apreciación discutiendo el valor demostrativo de los medios probatorios que la Sala ha apreciado, y es inopertante aducir infracción del citado artículo 1.253, completamente ajeno a los fundamentos de la sentencia recurrida.

FALLO.—No ha lugar.

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 29 SEPTIEMBRE 1948

Procesal—juicio—formalidades esenciales—informe verbal.

La falta de informe verbal no puede estimarse como quebrantamiento de las formalidades esenciales del juicio.

Social—arrendamientos rústicos—cultivo directo y personal—carácter de las realizadas por familiares.

No pierde el carácter de cultivo directo y personal cuando las operaciones agrícolas las realizan los familiares que convivan con el arrendatario.

Procesal—prueba—excepciones.

La prueba de las excepciones incumbe al que las alega.

ANTECEDENTES.—Don José Miralles Santacruz, arrendatario desde 13 de marzo de 1929 de “cincuenta tabullas” de tierra de huerta en el término de Callosa de Segura, adquiridas en 29 de julio de 1942 por D. Manuel Trigueros Almeida, fué desalojado por el nuevo propietario en virtud de juicio de desahucio el 30 de junio de 1943, comprometiéndose el demandante al cultivo directo de las fincas objeto del desahucio. El demandante incumplió el compromiso contraído, y posteriormente enajenó las fincas, primero a un hijo del demandante, y parte de ellas, más tarde, a D. José Davó Verna, sin que tales enajenaciones se pusieran en conocimiento del Juzgado, como la Ley exige. El Sr. Miralles interpuso demanda solicitando la reposición en la posesión e indemnización por daños, admitida por el Juez de primera instancia, y apelada por los demandados la sentencia, la A. T. confirma la del Juez inferior.

MOTIVOS.—Norma tercera, disposición transitoria tercera A, de la Ley de 28 de junio de 1940. Artículo 5.º de la Ley de 28 de junio de 1940 y del cuarto párrafo de la Ley de 23 de julio de 1942 y aplicación indebida de la Ley de 23 de marzo de 1944.

CONSIDERANDOS.—Segundo. Que afirmado, tanto por la Audiencia como por el Juzgado, que ninguna de las partes había solicitado informar verbalmente después de practicadas las pruebas, sin que conste en los autos tal petición, y siendo dicho informe voluntario, según se deduce de la redacción del párrafo penúltimo de la norma tercera de la disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940 citada, no puede estimarse la falta de ese informe como quebrantamiento de las formas esenciales del juicio, ya que la providencia del Juzgado de Dolores de fecha 20 de octubre de 1943, ordenando quedar los autos sobre la Mesa para dar cuenta al señor Juez de primera instancia nombrado para dicho Juzgado, una vez se posesione del mismo, a fin de continuar la correspondiente comparecencia resumen, no puede tener otro alcance que el de celebrarse la comparecencia, si las partes lo solicitan, por ser potestativo de ellas informar o no, y de no haberlo solicitado, no infringió el Juez ninguna forma esencial del juicio al prescindir de un trámite voluntario para las partes y no solicitado por ellas, y, además, porque en ningún momento se pidió la subsanación de la falta, aunque se hubiera incurrido en ella, hasta el acto de la vista de la segunda instancia, en el que las partes pudieron alegar lo que creyeron pertinente a su derecho, con cuyas alegaciones quedó subsanada la falta en que pudiera haberse incurrido, que no puede constituir por ello quebrantamiento de las formas esenciales del juicio, que hubiese producido indefensión, requisitos indispensables para que prospere esta causa de revisión.

Tercero. Que los fundamentos en que se apoyan los motivos segundo y tercero del recurso son los de estimar que por afirmarse en la certificación del perito agrícola que informó a instancia del demandado y con su sola intervención, que ni él ni el demandante podían realizar el cultivo directo y personal de las fincas cuya reposición en la posesión arrendaticia solicita el actor, con tales afirmaciones queda enervada la acción ejercitada en este pleito, consecuencia manifiestamente errónea, pues si bien esa prueba puede estimarse bastante para justificar la falta de cultivo directo y personal por los demandados, no lo es con respecto al actor, ya que éste tiene familiares que han podido ayudarle en dicho cultivo, y no pierde el carácter de cultivo directo y personal, según dispone el artículo 4.º de la Ley de 23 de julio de 1942 cuando las operaciones agrícolas las realizan los familiares que con él convivan, extremo que la certificación de referencia no contradice; y, en último término, en el presente pleito no se trata del cultivo que realice el demandante, sino del de los demandados, que han faltado al compromiso contraído al ejercitar la acción de desahucio, de cultivar directa y personalmente las fincas de que nos ocupamos, extremo claramente reconocido por el demandante y que da lugar a la acción ejercitada, y al entenderlo así la sentencia recurrida no ha infringido ninguno de los preceptos legales que en los motivos del recurso se alegan.

Cuarto. Que se apoya el cuarto motivo del recurso en la prescripción de la acción ejercitada por el demandante, y olvidando el principio procesal de la prueba de las excepciones incumbe al que las alega, no demues-

tra que el demandante haya ejercitado su derecho fuera del plazo que la ley le concede para hacerlo. Se basa la demanda en el incumplimiento por los demandados del compromiso contraído de cultivar directa y personalmente las fincas, que fueron enajenadas, primero, a un hijo del recurrente, y parte de ellas, más tarde, a D. José Davó Berna, sin que tales enajenaciones se pusiesen en conocimiento del Juzgado, como la ley exige, y por ello, no puede estimarse que el solo transcurso del plazo de seis meses desde que dejó de cumplir su compromiso el recurrente sea prueba bastante de la prescripción, ya que aparte del reconocimiento que se hace de haberse presentado la demanda de pobreza para ejercitar la acción de reposición de la posesión arrendaticia de las fincas, antes del transcurso del plazo de seis meses, desde el lanzamiento del demandante de las fincas de que fué desahuciado, con lo que quedó interrumpido el plazo de prescripción, y aun en el supuesto, infundado, de que la desestimación de la demanda de pobreza dejase sin efecto la interrupción producida, era deber del recurrente demostrar que desde que quedó sin efecto dicha interrupción hasta que fué presentada la demanda había transcurrido el plazo que para el ejercicio de la acción señala la ley, y ninguna prueba ha aportado el recurrente a tal fin, y porque, además, fundándose también la acción en las sucesivas enajenaciones de las fincas, sin haberlas puesto en conocimiento del Juzgado, era preciso que se hubiese demostrado por el recurrente la fecha en que se hubiesen comunicado dichas transmisiones al Juzgado, y ninguna prueba se ha aportado a los autos con dicho objeto, ni sobre la fecha en que haya conocido el actor esas transmisiones, y sin ella no puede estimarse demostrada la excepción de prescripción alegada, por lo que procede rechazar también el cuarto motivo del recurso, por no haberse demostrado la infracción de los preceptos legales que en el mismo se citan.

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 30 NOVIEMBRE 1948

Civil—novación—su esencia—su prueba.

Dado que la novación tiene como nota fundamental la de extinguir una obligación y simultáneamente crear otra también contractual, subjetiva u objetivamente distinta de su predecesora, o mixta de ambos términos (arts. 1.156, 1.203 y concordantes C. c.), se sigue que cuanto pretenda hacerse valer a título de novación negada por el presunto obligado, exige la prueba plena de los requisitos esenciales de todo contrato, demostrados mediante la justificación de la "declaración sustitutoria terminante" exigida en el art. 1.204 C. c., o conocida "a posteriori" por la incompatibilidad de la antigua obligación y la nueva.

Arrendamientos—novación o prórroga celebrada antes de la Ley de 23 de julio de 1942 y después de las de 15 de marzo de 1935 y 28 de junio de 1940: sus requisitos formales.

La alteración de renta que tuvo lugar bajo la vigencia de las Leyes de 15 de marzo de 1935 y 28 de junio de 1940, pero antes de la promulgación de la de 23 de julio de 1942, no implica necesariamente novación ni prórroga si no consta en forma escrita ni se inscribió, pues tales requisitos eran obligatorios en todo contrato (el novado lo sería) (arts. 1, 5, 56 y 61 L. de 15 de marzo de 1935 y 3 L. 28 de junio de 1940); y ni una ni otra manifestaciones externas del derecho pueden suplirse por los recibos del pago de rentas.

Arrendamientos—recurso de revisión—cuestiones nuevas.

El derecho de defensa y la índole del recurso imponen la desestimación de un motivo de revisión cuyo objeto es un tema totalmente ajeno a los que en instancia se han propuesto y dilucidado.

Arrendamientos—desahucio por cultivo directo—preaviso.

Cuando el plazo de tenencia arrendaticia ha de cesar en virtud de mortalidad legal, no es necesario el preaviso con un año de antelación establecido en el art. 5 de la Ley de 28 de junio de 1940.

SENTENCIA 17 DICIEMBRE 1948

Arrendamientos—retracto: plazo para ejercitar la acción—efectos de la conciliación—sus requisitos.

No es necesario para que la conciliación interrumpa el tiempo de caducidad de la acción de retracto rústico consignar al tiempo de instarla el precio conocido o dar fianza en otro caso, como ya señaló la sentencia de 24 de septiembre de 1945, bastando que la realización del acto se verifique en tiempo hábil para ejercer la acción y que dentro de los dos meses del mismo se presente la demanda de retracto, ya con la consignación o fianza del precio, pues esto sólo se exige por el art. 1.618 de la Ley de Enjuiciamiento civil para la demanda, no en la conciliación, donde resultaría ociosa una finalidad asegurativa o de garantía para acto de factible celebración inmediata, o que si se demorase volvería a caducar a menos de deducirse la demanda con su consignación ya inexcusable.

SENTENCIA 23 DICIEMBRE 1948

Arrendamientos—aparcería—duración legal de la misma: requisitos de la prórroga.

La prórroga en las aparcerías ha de ser pactada y acordada expresamente por las partes contratantes.

Arrendamientos—aparcería—normas que la disciplinan—valor de la costumbre en relación con el contrato base y la Ley.

Cuando el pacto exigido por la Ley no exista, no puede ampararse la prórroga en la existencia de una costumbre no probada y que aun siéndolo no podría oponerse a lo que la Ley ordena como necesario.

ANTECEDENTES.—Concertada la aparcería por documento privado suscrito el 19 de octubre de 1935 entre la propiedad y el aparcerero, se estipula que la cesión, por aquel concepto, es por cuatro años, que empezando el 1.º de noviembre de 1935 terminará en igual día y mes de 1939.

El propietario, en 5 de noviembre de 1946, formula demanda de desahucio ante el Juzgado de Primera Instancia contra el aparcerero, fundándola en que el plazo contractual expiró en la fecha indicada y que sin declaración expresa de las partes se ha prorrogado anualmente por tácita reconducción, aparte del incumplimiento, por el aparcerero, de sus obligaciones contractuales, y suplicando se dicte sentencia dando lugar al desahucio, apercibiéndole de lanzamiento si no lo verifica dentro del plazo de veinte días.

A tales pretensiones se opuso el demandado, negando los hechos de adverso y estimando que, según uso y costumbre del lugar, cuando ha transcurrido el plazo de duración en un contrato de aparcería fijado, si éste continúa se entiende ello por un plazo igual al del contrato, y así sucesivamente, sustentando la tesis de que la tácita reconducción, finido el primer plazo contractual, no operaba de año en año, como pretendía el demandante, sino por períodos cuatrienales, y como según tal costumbre el contrato de aparcería no terminaba hasta el 1.º de noviembre de 1947, y que por no haber llegado esta fecha el actor carece de acción y derecho para ejercitar la acción de desahucio, fundamentando sus alegaciones en los preceptos de la legislación de Arrendamientos Rústicos.

El Juzgado de Primera Instancia no dió lugar al desahucio; recurrida la sentencia por el demandante, la A. T. la revocó, fallando haber lugar al desahucio, imponiendo al demandado las costas de Primera Instancia sin hacer expresa imposición de las de segunda.

Contra esta sentencia el demandado interpuso recurso de revisión, fundándolo en la causa tercera de la norma séptima de la disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940 y alegando como

MOTIVO ÚNICO.—Infracción por inaplicación del apartado segundo del artículo 44 de la Ley de 15 de marzo de 1935, por estimar que la aparcería se rige no sólo por el pacto expreso de las partes, sino, en lo que aquél fuese insuficiente, por la costumbre, y a falta de ambos, por las normas generales de la Ley de 15 de marzo de 1935.

CONSIDERANDO.—Que el artículo 49 de la Ley de 15 de marzo de 1935 citada dispone que las aparcerías concertadas voluntariamente durarán, como mínimo, una rotación de cultivo *sin derecho a prórroga más que por la voluntad expresa de ambas partes*, y, por tanto, aparece claro que la prórroga en las aparcerías ha de ser pactada y acordada expresamente por las partes contratantes, y cuando ese pacto exigido por la Ley no exista no puede ampararse la prórroga que se pretende en la existencia de una costumbre que no se ha probado y que aun probada no podría tener virtualidad bastante para oponerse a lo que la Ley ordena como necesario, según la sentencia recurrida reconoce, por lo que es manifiesta la

improcedencia del motivo de revisión alegado y menos que constituye injusticia notoria, la doctrina sustentada por la Sala "a quo".

FALLO.—No ha lugar.

SENTENCIA 31 DICIEMBRE 1948

AN. ECEDENTES.—La inteligencia de la resolución precisa tener presente que la pretensión inicial de la litis aducía como fundamento, para pedir la reposición en el cultivo de unas tierras, que en un procedimiento de desahucio anterior, cuya sentencia había sido ejecutada, había adquirido el entonces demandante la obligación de cultivar directamente el cortijo durante seis años, pues durante la tramitación de aquel pleito, publicada la Ley de 23-VII-1942, se había concedido a los litigantes un plazo para rectificar los pedimentos y el demandante se había comprometido a hacerlo.

En la contestación a la demanda se aclara que el Juez de instancia decretó el desahucio por estimar la existencia de subarriendo y, por eso mismo, no impuso al demandante la obligación de cultivar personalmente las tierras dentro de ese plazo, por lo cual la enajenación ahora efectuada era perfectamente jurídica.

CONSIDERANDOS.—Segundo. Respecto a los demás motivos, como parten de hechos distintos de los probados, son intrascendentes lesde que se apoyan en base incierta. El primero, porque los demandantes, a excepción de uno, cuya conducta judicial y extrajudicial anterior a la demanda de este pleito es irreconciliable con la que adoptó en él, nunca han tenido la condición de arrendatarios... Respecto al segundo y tercer motivos, a) porque habiendo un único arrendatario de la totalidad de la heredad, no se podía demandar de desahucio sino al único locatario, y no como asentado, sino como arrendatario, pues tal era el título de tenencia con relación al propietario desahuciante; b) porque acordado el desahucio por contratar ilegítimamente subarriendo, no quedaba obligado el promovedor del lanzamiento al cultivo directo de la finca, obligación que, por otra parte, no se le impuso en la sentencia...

Cuarto. La conducta de los actores, hecha notar por la sentencia de instancia, se opone radicalmente al principio de que nadie puede ser juzgado sin ser oído y vencido en juicio, por cuanto sólo se demandó a uno de los que con otros comparte los derechos y las obligaciones que sólo a expensas de su ineficacia total y absoluta pudieran otorgar éxito a las pretensiones de la demanda.