

2. Sentencias anotadas

ARRENDAMIENTOS RUSTICOS.—ABONOS DE GASTOS Y MEJORAS.
POSESION DE MALA FE

Sentencia 21 diciembre 1951

La aplicación de los arts. 1.604 y 1.605 de la Ley de Enjuiciamiento civil no puede desligarse del concepto de la posesión de buena o mala fe. Es posesión de mala fe la del aparcerero que continúa en la finca después de la Sentencia por la que el Juzgado declaró resuelto el contrato de aparcería, e infringe los artículos 362 y 455 del Código civil, Sentencia que declara indemnizables unas labores y plantíos, por cuanto que el poseedor de mala fe sólo debe ser indemnizado en los gastos necesarios para la conservación de la cosa, debidamente probados, no pudiendo calificarse como tales los realizados para la producción de frutos.

ANTECEDENTES.—Declarada por Sentencia del Juzgado, fecha 26 de junio de 1947, confirmada por otra de la Audiencia, fecha 12 de febrero del siguiente año, la extinción, rescisión y resolución del contrato de aparcería existente entre el propietario D. Trino de F. R. y el aparcerero D. Pablo R. V., y efectuado el lanzamiento de este último en virtud de ejecución de otra Sentencia (dictada en 26 de febrero de 1947, declarando que la aparcería tenía su vencimiento en 31 de octubre de 1947, en cuya fecha debía dejar la finca el Sr. R. V. a disposición del Sr. F. R., que fué confirmada por la Audiencia de Barcelona contra cuyo fallo entabló el Sr. R. V. recurso de revisión, desestimado por el Tribunal Supremo el 13 de febrero de 1948), el citado Sr. R. V. formuló reclamación pidiendo el abono de la cantidad en que habían sido evaluadas pericialmente, conforme al art. 1.604 de la Ley de Enjuiciamiento civil, las labores y plantíos realizados por el aparcerero en la finca; y tramitado el incidente, el Juez de primera instancia de Vich dictó Sentencia el 18 de febrero de 1950 condenando al demandado Sr. F. R. al pago de 61.062 pesetas por el indicado concepto, siendo apelada ante la Audiencia de Barcelona, que confirmó el fallo de primera instancia, si bien reduciendo a 45.000 pesetas la suma a percibir por el demandante.

Contra esta Sentencia se interpuso recurso de revisión ante la Sala de lo Social del Tribunal Supremo, al amparo de la norma 7.^a de la disposición transitoria 3.^a, número 3.^o y 4.^o de la Ley de 28 de junio de 1940, fundado en los siguientes:

MOTIVOS DEL RECURSO.—1.^o Injusticia notoria por manifiesto error en la apreciación de la prueba acreditativa de ser de mala fe la posesión del aparcerero, constituida, entre otros documentos, por los correspondientes testimonios de las sentencias de 26 de febrero y 26 de junio de 1947.

2.^o Infracción legal por inaplicación de los arts. 362 y 455 del C. c. y aplicación indebida de los arts. 356 (citado en el primer motivo), 361, 453 y 454 del propio cuerpo legal.

3.^o Infracción de los arts. 356, 453 y 455 del Código civil por haber sido condenado al pago del importe de labores, plantíos, etc., con arreglo a los artículos 1.604 y 1.605 de la Ley de Enjuiciamiento civil y los pertinentes de la

de Arrendamientos Rústicos» y no, en su caso, al reembolso de gastos a que los citados artículos se refieren. Y

4.º Errónea apreciación en los dictámenes de los Peritos.

El Tribunal Supremo declara que ha lugar a la revisión.

CONSIDERANDO: Que combate el primer motivo del recurso el fallo recurrido, al amparo de la causa 4.ª, norma 7.ª de la disposición transitoria 3.ª de la Ley de 28 de junio de 1940, estimando errónea la apreciación de la Sala al no reputar como posesión de mala fe la que ha tenido el Sr. R. en la finca, presentando como documentos justificativos de esa mala fe, los testimonios de las resoluciones recaídas en los distintos procedimientos que se han seguido para conseguir la recuperación de la finca por el Sr. F. no obstante los cuales el Sr. R. continuó en la abusiva posesión de la finca, desatendiendo los mandatos judiciales y los requerimientos del propietario, lo que obliga a calificar como posesión de mala fe por el Sr. R. de la finca objeto del pleito, y al partir de supuesto contrario la Sentencia recurrida en la determinación de las consecuencias de esa mala fe, ha infringido la doctrina jurisprudencial, entre otras, de la Sentencia de esta Sala, de 30 de mayo de 1950, que en forma clara manifiesta la necesidad de evitar los abusos en que incurren los arrendatarios y aparceros cultivadores que prolongan abusivamente la posesión de las fincas, no obstante haberse terminado los plazos concertados, haciendo caso omiso de las resoluciones judiciales que ordenan sean dejadas a disposición de sus dueños, infringiendo también los preceptos del Código civil, que se indican en el segundo motivo del recurso.

CONSIDERANDO: Que sentada la posesión de mala fe por el Sr. R. a partir del 26 de junio de 1947, fecha de la Sentencia que declaró resuelto y extinguido el contrato de aparcería, es manifiesta la infracción de los arts. 362 y 455 del Código civil, que acusa el segundo motivo del recurso, ya que el que planta o siembra en terreno ajeno de mala fe, pierde lo sembrado y plantado, sin derecho a indemnización y sólo tendrá derecho el poseedor de mala fe en terreno ajeno a ser indemnizado en los gastos necesarios para la conservación de la cosa y no se ha demostrado en el juicio qué gastos, si hay alguno, se hayan realizado con tal carácter, por lo que es injustificada la condena que se hace al recurrente para el abono de los perjuicios que en la Sentencia se señalan.

CONSIDERANDO: Que no puede deslignarse la aplicación de los arts. 1.604 y 1.605 de la Ley de Enjuiciamiento civil del concepto de la posesión de buena o mala fe como la hace la Sentencia recurrida, y por ello, sentada la posesión de mala fe, por el Sr. R., de la finca, no puede éste reclamar más que los gastos necesarios hechos para la conservación de la cosa, y ya se ha dicho que no aparece demostrado que se haya realizado ninguno sin que puedan incluirse en tal calificación de gastos necesarios para la conservación de la cosa, los realizados para la producción de los frutos, porque ese concepto es distinto del de conservación.

CONSIDERANDO: Que por todo lo expuesto, es procedente la estimación del recurso, en el que, es innecesario, por no haber concurrido la parte recurrida, hacer especial imposición de las costas.

COMENTARIO

Citados por orden de importancia, pueden estimarse juntos tan destacables de la Sentencia anteriormente extractada: A) La reiteración de la interesante

doctrina jurisprudencial sentada en la Sentencia de 30 de mayo de 1950, según la cual, *con arreglo al art. 362 del Código civil, ningún derecho tiene al abono del importe de las cosechas el arrendatario que no ostentura la condición de poseedor de buena fe al tiempo de la siembra*. Se trataba de un colono conocedor de que, con arreglo a la disposición adicional 2.ª de la Ley de 23 de julio de 1942, su contrato debía terminar, conforme al requerimiento de los propietarios, que, además, le habían demandado de desahucio el día 1.º de agosto, y, por tanto, con anterioridad a la siembra.

Ya la Sentencia de 30 de noviembre de 1900 (Alc. t. II, pág. 53, número 81), había declarado que el arrendatario noticioso de la finalización del contrato, debe abstenerse de realizar labores correspondientes a la cosecha de que él ya no podrá aprovecharse con arreglo al contrato o a las prescripciones de la Ley, y, si lo hace se coloca por aplicación del art. 43 del Código civil, en la situación del que siembra o planta en terreno ajeno, definida en los arts. 361 y 362 del mismo cuerpo legal.

Pero dado el carácter decididamente protector para el arrendatario de la legislación sobre arrendamientos rústicos, cobra especial importancia esta reiteración, bajo su imperio, *del fundamental principio de la buena fe*, cuyo reconocimiento y aplicación prácticas a los casos concretos nunca pueden ser bastante elogiados, ya que merced a un uso adecuado del mismo pueden lograrse dos objetivos importantísimos: a) Evitar, por una parte, el peligro de abuso inherente a toda legislación protectora de una de las partes contratantes—la más débil—, característica de las modernas leyes del Derecho Social (1), y b) Servir de garantía suficiente, en manos de una Magistratura digna e independiente como la española, para que pueda acelerarse, merced a una interpretación progresiva y finalista, la penetración en nuestro ordenamiento jurídico de los principios renovadores de la moderna legislación.

B) Otro aspecto interesante, aunque no se deduzca especialmente de esta Sentencia que comentamos, es el de la improcedencia de aplicar a casos como el debatido lo dispuesto en el art. 356 del Código civil, que establece en términos demasiados absolutos: «el que percibe los frutos tiene la obligación de abonar los gastos hechos por un tercero para su producción, recolección y conservación».

Siendo completamente extraña al campo del Derecho civil la nota de la buena fe, exigida por la Ley Hipotecaria, para otorgar a una persona el carácter de tercero, podría pensarse, y fué objeto de consideración en este pleito, que la declaración general contenida en el citado art. 356 del Código, al no estar restringida en el propio precepto, obliga a efectuar las indemnizaciones a que se refiere, dándole así el alcance de precepto legal obstativo del enriquecimiento injusto.

Pero al declarar terminantemente la Sentencia que comentamos la aplica

(1) No debe olvidarse que es así denominado como realizador de la justicia llamada "social", pero que no es sino la única y eterna justicia, pues que ésta estriba en la igualdad y la verdadera igualdad, ante realidades dispares, exige asegurar el fiel de la balanza cargando en uno de sus platillos lo que sea preciso para el equilibrio que reclama el orden de lo justo, como explicaba muy bien Esteban Bilbao en su discurso en la sesión inaugural del curso 1948-49 de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación. (Madrid, 1949, Imprenta Viuda de Galo Sáez.)

ción exclusiva, en los casos de mala fe, del art. 362 del Código civil, en cuya virtud el que así edifica, planta o siembra en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado o sembrado, sin derecho a indemnización, ha venido a reiterar, implícitamente como decíamos, la doctrina sentada por la Sentencia de 30 de noviembre de 1900, ya antes citada, según la cual *el art. 355 del Código civil sólo contiene un principio general subordinado a las reglas específicas de los arts. 361 y 362 del mismo cuerpo legal.*

C) Otro extremo interesante es el relativo a la *distinción entre los gastos de producción de los frutos* (a que se refiere precisamente el art. 356 del Código civil) y los «gastos necesarios» abonables a todo poseedor conforme al artículo 453, cuyo precepto reitera el art. 455 del propio cuerpo legal que concede al poseedor de mala fe el derecho a ser reintegrado de los «gastos necesarios hechos para la conservación de la cosa».

A este respecto, merece retenerse de esta Sentencia la doctrina de ser *indispensable, para que proceda su abono, la prueba de haberse realizado los gastos necesarios* para la conservación de la cosa a que se refiere el art. 455 del Código civil, y asimismo la de que *no tienen tal carácter los realizados para la producción de frutos por el poseedor de mala fe.*

Por fin, aunque al margen de la Sentencia, juzgamos de interés llamar la atención acerca de la particularidad de haberse ventilado ante el Juzgado de primera instancia la reclamación del importe de las labores y plantíos que dió origen a la contienda resuelta por la Sentencia que se comenta, por los trámites del juicio verbal a que se refiere el art. 1.606 en relación con el 1.605 de la Ley de Enjuiciamiento civil (sin duda por un principio de economía procesal o por tratarse de un mero incidente), pese a discutirse relaciones derivadas de un contrato de aparcería y haberse producido el desahucio como consecuencia de un pleito tramitado conforme al procedimiento especial establecido en la Ley de Arrendamientos Rústicos de 28 de junio de 1940, lo que parecía imponer la aplicación de lo dispuesto con carácter tan general en la disposición transitoria 3.ª, letra A), norma 3.ª de la citada Ley de 28 de junio de 1940.

Jaime MONTERO G.ª DE VALDIVIA
Abogado del Estado

3. Sentencias

SENTENCIA 22 NOVIEMBRE 1951

Arrendamientos rústicos—entrega de fincas—realización de labores preparatorias—sus requisitos

La realización de labores preparatorias viene acertadamente estatuida en el artículo 14 de la Ley de 1935, como lo estaba en el artículo 1.578 del Código civil, afectando tanto al interés privado de la parte como al de la economía general, siendo necesario para declarar su procedencia: 1.º, que el contrato deba terminar en el año agrícola mismo en que esas