

Id Cendoj: 28079110012006101321
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 4518/1999
Nº de Resolución: 1349/2006
Procedimiento: CIVIL
Ponente: ALFONSO VILLAGOMEZ RODIL
Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

ARRENDAMIENTOS RUSTICOS Extinción del contrato por fallecimiento de la arrendadora-usufructuaria.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintiuno de Diciembre de dos mil seis.

VISTOS por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados identificados al margen, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Córdoba -Sección Primera- en fecha 9 de octubre de 1.999, como consecuencia de los autos de juicio de cognición sobre Arrendamientos Rústicos (extinción del contrato por fallecimiento de la arrendadora-usufructuaria), tramitados en el Juzgado de Primera Instancia de Baena, cuyo recurso fué interpuesto por doña Milagros , don Jesús Manuel y don Felipe , representados por el Procurador de los Tribunales don José Luis Pinto Marabotto, en el que son recurridos doña Lucía , doña Concepción y doña María Milagros a los que representó la Procuradora doña Beatriz Calvillo Rodríguez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia de Baena tramitó los autos de juicio de cognición número 9/99 , que promovió la demanda de don Mauricio , doña Lucía , doña María Milagros y doña Concepción , en la que, tras exponer hechos y fundamentos de derecho, suplicaron: Que por presentado este escrito, con los poderes que acreditan mi representación, documentos y copias que se acompañan, se sirva admitirlo; tenga por formulada en nombre de doña Lucía , María Milagros , Concepción y Mauricio , demanda de juicio de cognición contra doña Milagros y don Jesús Manuel y Felipe , dando a estos traslado de la misma para que comparezcan y la contesten en el plazo legal, declarándose caso contrario su rebeldía, y tras las pruebas que hayan de practicarse, dicte en su día sentencia por la cual.- a) Declare extinguido el arrendamiento otorgado por Doña Emilia con los demandados, sobre la finca denominada Las Beatas del término de Baena.- b) Condene a los demandados al desalojo de la finca a la terminación del año agrícola.- c) Condene a los demandados a entregar la posición de la finca, en función de la conclusión de los dos ciclos agrícolas propios de la misma, principiando con la zona dedicada al cereal, y terminando con la parte dedicada a olivar cuando sea recogida la cosecha pendiente.- d) Declare temeraria la oposición de los demandados, y sean también declarados poseedores de mala fe, desde que se concluyeron los dos ciclos agrícolas, y no entregaron la posesión de las zonas ya recogidas de frutos.- e) Condene a los demandados por ello, al abono de los frutos recogidos tras la conclusión del ciclo agrícola constante el fallecimiento de la usufructuaria, y a indemnizar por los daños y perjuicios ocasionados.- f) Condene a los demandados al pago de las costas procesales".

SEGUNDO.- Los demandados doña Milagros , don Jesús Manuel y don Felipe , se personaron en el pleito y contestaron a la demanda para oponerse a la misma, viniendo a suplicar: "Que por presentado este escrito y admitido que sea en su día previa la tramitación legal y con el recibimiento a prueba, que desde ahora se solicita, se dicte sentencia por la que se desestimen todos los pedimentos de la demanda con costas, pues todo ello es de hacer en justicia que con el mayor respeto pido".

TERCERO.- El Juez del Juzgado de Primera Instancia de Baena dictó sentencia el 28 de junio de 1.999 con el siguiente Fallo literal: "Debo estimar y estimo parcialmente la demanda presentada por el

Procurador D. Fernando Campos García, en nombre de Doña Lucía , Doña María Milagros , Doña Concepción y D. Mauricio , declarando extinguido el contrato de arrendamiento celebrado entre y Doña Emilia y Doña Milagros , D. Jesús Manuel y D. Felipe , debiendo los demandados desalojar la finca arrendada y dejarla a disposición de los actores al final del año agrícola que vence en el mes de junio-julio de 1.999.- No hay condena al pago de los frutos y los daños y perjuicios.- No hay pronunciamiento sobre las costas".

CUARTO.- La referida sentencia fué recurrida por los demandados que promovieron apelación para ante la Audiencia Provincial de Córdoba y su Sección Primera tramitó el rollo de alzada número 30/1999, pronunciando Sentencia con fecha 9 de octubre de 1.999 , la que en su Fallo dice y declara: "Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador de los Tribunales D. Francisco Quintero Valera en nombre y representación de D^a Milagros y D. Jesús Manuel y D. Felipe contra la sentencia dictada con fecha 28 de junio de 1.999 por el Sr. Juez de 1^a Instancia de Baena en el juicio de cognición n^o 9/99, confirmamos íntegramente dicha resolución, condenando a los apelantes al pago de las costas originadas en esta alzada".

QUINTO.- El Procurador de los Tribunales don José-Luis Pinto Marabotto, en nombre y representación de doña Milagros , don Jesús Manuel y don Felipe , formalizó recurso de casación contra la sentencia de apelación, que integró con los siguientes motivos, aportados por el *ordinal cuarto del artículo .692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*:

Uno.- Infracción del *artículo 6-4 del Código Civil (fraude de Ley)* .

Dos.- Infracción de los *artículos 468 y 1.280 del Código Civil*.

Tres.- Infracción del *artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Rústicos*.

SEXTO.- Los recurridos presentaron escrito a medio del cual. impugnaron el recurso que resultó admitido.

SEPTIMO.- La votación y fallo del recurso tuvo lugar el día 7 de diciembre de 2.006.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ALFONSO VILLAGÓMEZ RODIL

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Denuncia el motivo primero concurrir fraude de ley, para lo que aporta como infringido el *artículo 6-4 del Código Civil* , apoyando la alegación en que en el contrato vigente de arrendamiento fechado el 1^o de abril de 1.997 (que es el que interesa) de la finca Las Beatas a favor de los recurrentes como arrendatarios, la arrendadora doña Emilia figura como usufructuaria, y ésta por escritura de 18 de septiembre de 1.987 había donado pura y simplemente la referida finca a sus hijos, los demandantes, sin que se hiciese constar la constitución de usufructo a favor de la referida donante, como tampoco en documento alguno, con lo que se instauró situación de fraude de ley, ya que se simuló que era la madre y no los hijos, titulares dominicales del predio, la que arrendó la finca por lo que, al utilizar esta persona interpuesta, lo que se pretendía era eludir el *artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Rústicos* y asegurar la recuperación de la finca antes del plazo de cinco años fijado para la duración del contrato (cláusula segunda, que estableció la fecha del 31 de abril de 1.997 como inicio del arriendo y la del 31 de marzo de 2.002 o cuando se recogiera en este último año la cosecha pendiente del olivar, como fecha de finalización), habiéndose pactado que si la arrendadora- usufructuaria falleciera antes de la terminación del plazo de duración del arrendamiento, éste quedaría terminado y tal fallecimiento tuvo lugar el 2 de abril de 1.998.

La sentencia recurrida, aceptando los hechos que establece la de primera instancia, declara probada la realidad del usufructo y, "ha constado siempre con total nitidez, habiendolo reconocido y aceptado los recurrentes al firmar la relación arrendaticia", es decir que se sometieron al evento del fallecimiento previsto, lo que implicaba la extinción anticipada del contrato.

El motivo no procede y el fraude de ley denunciado no se aprecia desde el momento en que se declara la realidad y efectividad del usufructo de referencia, no dándose simulación del supuesto de hecho que podía actuar como cobertura del fraude denunciado.

SEGUNDO.- Los artículos que se denuncian como infringidos en el motivo segundo son el 468 y 1.280 del Código Civil y se argumenta que no existió el usufructo discutido(con lo que se atacan una vez mas los hechos probados), debiendo de tenerse en cuenta que la constitución del derecho real de usufructo

no exige necesariamente el otorgamiento de escritura pública, dada la autorización amplia que concede el *artículo 1.278 del Código Civil*, por lo que su constitución y conforme al *artículo 468*, cabe por acuerdo entre los interesados, y en el caso de autos la madre de los actores tenía la libre disposición de la finca donada y gozaba de capacidad jurídica suficiente para realizar dicho negocio jurídico, que se presenta como válido y eficaz y fué admitido por los recurrentes, que, conociendo esta circunstancia, accedieron libremente a pactar el arriendo, sometiéndose a la condición establecida y por tanto no se trata de una actividad secreta y maliciosamente ocultada.

El motivo se desestima.

TERCERO.- La infracción del *artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Rústicos* no se estima, pues conforme a dicho precepto, al tratarse de arriendo otorgado por usufructuaria, se resuelve al extinguirse el derecho de arrendador, permaneciendo durante el año agrícola que es lo decidido en la sentencia y se estableció en la cláusula segunda del contrato.

En el motivo se plantea la cuestión de la subsistencia del contrato por todo el tiempo pactado, para su duración, con apoyo en el referido artículo 13 (párrafos finales), para lo que se vuelve a negar la existencia del usufructo y sostener que los propietarios autorizaron el arrendamiento, aunque no hubieran otorgado la relación, es decir que concurrieron al contrato.

El alegato no es de recibo casacional, pues no respeta los hechos probados e introduce hechos carentes de corroboración probatoria, ya que para nada se demostró que los demandantes hubieran tenido intervención alguna en la celebración del arrendamiento litigioso y una cosa es consentir y otra distinta es que hubieran podido conocer dicha relación contractual.

El motivo tercero se desestima.

CUARTO.- Al no prosperar el recurso procede imponer sus costas a los recurrentes, de conformidad al *artículo 1.715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, con pérdida del depósito constituido.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español

FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación que fué formalizado por doña Milagros, don Jesús Manuel y don Felipe contra la sentencia pronunciada por la Audiencia Provincial de Córdoba en fecha nueve de octubre de 1.999, en el proceso al que el recurso se refiere.

Se imponente a dichos recurrentes las costas de casación y se decreta la pérdida del depósito constituido, al que se le dará el destino que legalmente le corresponde.

Notificada esta resolución póngase en conocimiento de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Córdoba, con remisión de testimonio de la misma y devolución de los autos y apelación en su momento enviados, interesando el correspondiente acuse de recibo.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos -Jesús Corbal Fernández. - Vicente-Luis Montés Penadés.- Alfonso Villagómez Rodil.- Rubricados. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Alfonso Villagómez Rodil, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.