

Roj: **STS 66/1978 - ECLI:ES:TS:1978:66**Id Cendoj: **28079110011978100065**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **14/03/1978**

Nº de Recurso:

Nº de Resolución:

Procedimiento: **Recurso de revisión**Ponente: **JAIME CASTRO GARCIA**Tipo de Resolución: **Sentencia****Núm. 95.-Sentencia de 14 de marzo de 1978.**

PROCEDIMIENTO: Revisión (Arrendamientos Rústicos).

RECURRENTE: Don Andrés .

FALLO: No haber lugar al recurso contra la sentencia dictada por la Audiencia Territorial de Albacete con fecha 28 de mayo de 1977 .

DOCTRINA: Arrendamientos Rústicos: recurso de revisión por vulneración de preceptos adjetivos.

Comunidad hereditaria: ejercicio de acciones. Adición de herencia.

El número cuarto del artículo 52 del Reglamento sobre Arrendamientos Rústicos de 29 de abril de 1959 , se ha de producir con referencia a disposiciones carentes de naturaleza procesal, que han de

ser alegados al amparo de la causa segunda, como la infracción de los números segundo y tercero del artículo 533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por falta de personalidad del actor y por tanto, la falta de personalidad del Procurador, por insuficiencia del poder con que comparece.

Cualquiera de los coherederos viene legitimado para el ejercicio de acciones en beneficio de la comunidad hereditaria, como es la de resolución de contrato de arrendamiento.

La constante jurisprudencia del Tribunal Supremo conceptúa acto de adición de herencia, a los efectos del artículo 999 del Código Civil , el hecho de pedir la declaración de herederos abin testato.

En la villa de Madrid, a 14 de marzo de 1978; en el recurso de revisión interpuesto por don Jose Daniel , mayor de edad, casado, Abogado, vecino de Valencia, contra la sentencia que con fecha 28 de mayo de 1977, dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Albacete , en autos seguidos con don Andrés , mayor de edad, agricultor, casado, vecino de Alcázar del Rey (Cuenca), sobre resolución de contrato; habiendo comparecido, ante ésta Sala la parte recurrente, representada por el Procurador don Manuel Ogando Cañizares y dirigida por el Letrado don Ángel Palacios Massó, y la recurrida representada por el Procurador don Ángel Deleito Villa y dirigida por el Letrado don Luis Ortega Puente.

**RESULTANDO**

RESULTANDO que por el Procurador don Adolfo Muñoz Alegría, en nombre de don Jose Daniel , por sí y en representación de sus hermanos doña Constanza , doña María Consuelo y don Romeo , se presentó demanda ante el Juzgado de Primera Instancia de Cuenca, contra don Andrés , sobre resolución de contrato de arrendamiento de fincas rústicas, fundándola en los siguientes hechos: Primero. Con fecha 15 de noviembre de 1964, don Hugo , padre del actor, y el demandado, celebraron en La Ventosa un contrato privado en virtud del cual cedía el primero en arrendamiento varias fincas rústicas de su propiedad en dicho término, para su cultivo por el segundo por precio de 57.640 pesetas anuales, y plazo de diez años.-Segundo. En 1969 demandó de conciliación don Andrés a don Hugo pretextando el hecho incierto de que la renta pactada era de 200 fanegas de trigo a razón de 2,70 pesetas el kilo, se negó a pagar la cuota de la Seguridad Social, que



sigue adeudando.-Tercero. En 30 de julio de 1973, demandó nuevamente de conciliación el señor Andrés al arrendador, notificándole su propósito de ejercitar el derecho de prórroga, contestando don Hugo que no se avenía a la prórroga por no tener satisfechas el arrendatario las cuotas de la Seguridad Social, no estando, por tanto, al corriente en el pago de las rentas y porque se proponía cultivarlas directamente; requiriéndole además notarialmente en 4 de septiembre de 1973, para que se diera por notificado de despido, dejando las tierras libres a disposición de su propietario el día 15 de noviembre de 1974, por haber, transcurrido el plazo contractual y usar del derecho que concede el Reglamento sobre Arrendamientos Rústicos de 29 de abril de 1959, comprometiéndose a permanecer en la explotación directa de las fincas durante seis años como mínimo; éste requerimiento no fue atendido y siguió el arrendatario en el cultivo de las; fincas, haciendo necesaria la celebración de otro acto conciliatorio, pretensión que también fue desatendida.-Cuarto. El precario estado de salud de don Hugo y posteriormente su fallecimiento ha impedido poner en marcha el procedimiento judicial.-Quinto. Al fallecimiento de don Hugo fueron declarados únicos y universales herederos el actor y sus hermanos. Alega los fundamentos de derecho que estima de aplicación y suplica se dicte sentencia, por la que se declare resuelto el contrato de arrendamiento ya dejar libres y a disposición de los actores las fincas, bajo apercibimiento de lanzamiento, y condenándole al pago de las costas.

RESULTANDO que por el Procurador don José Olmedilla Martínez en nombre del demandado se contestó la anterior demanda alegando: Primero. Cierto.-Segundo. Silencia el actor que en 2 de febrero de 1970 se acordó en acto conciliatorio que el señor Andrés pagaría a don Hugo además de la renta estipulada, una cantidad fija de 5.000 pesetas anuales en compensación a la cuota de la Seguridad Social y demás incrementos repercutibles.-Tercero. A la postura del arrendador se opuso siempre el demandado, por entender que su propósito de cultivo directo no era cierto, pues ni tenía explotación propia ni medios con qué realizarla, lo que sigue ocurriendo en sus hijos ya que todos viven en Valencia y ejercen profesiones nada compatibles con la empresa agrícola.-Quinto. La declaración de herederos no justifica en modo alguno que los mismos sean propietarios de las fincas, pues no consta la aceptación de la herencia ni el pago de los impuestos, en todo caso el actor es el único que se le supone aceptante por haber promovido la declaración.- Sexto. Es discutible si el coheredero puede ejercitar la acción de desahucio en beneficio de los demás coherederos cuando la herencia permanece indivisa y no consta su aceptación. Es incuestionable que el actor no puede contraer válidamente compromisos en nombre de sus hermanos ni siquiera obrando en su beneficio. Alega los fundamentos de derecho aplicables y suplica se dicte sentencia desestimando la demanda con costas al actor.

RESULTANDO que practicada la prueba pertinente, que se unió a los autos, el Juez de Primera Instancia de Cuenca, dictó sentencia el 22 de enero de 1977, estimando la demanda, declarando resuelto el contrato de arrendamiento, condenando al demandado a que desaloje las fincas, con apercibimiento de lanzamiento, caso de no hacerlo así, y sin costas.

RESULTANDO que apelada la anterior sentencia por el demandado y tramitada la alzada con arreglo a derecho, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Albacete, dictó sentencia el 28 de mayo de 1977, desestimando el recurso, confirmando la sentencia apelada, sin costas.

RESULTANDO que por el Procurador don Manuel Ogando Cañizares, en nombre del demandado- apelante, se interpuso, contra la anterior sentencia, recurso de revisión, fundándole en los siguientes motivos:

Primero. Con base en el artículo 52, número cuarto, regla tercera, del Reglamento de Arrendamientos Rústicos de 29 de abril de 1959; injusticia notoria por infracción, por el concepto de inaplicación, del artículo 533, números segundo y tercero, en relación con el artículo 524, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En la redacción de facto de la demanda inicial del procedimiento se aprecia la forma de comparecer y de pedir que hace el demandante..., «tanto en su propio nombre y derecho como en beneficio de sus hermanos doña Constanza, doña María Consuelo y don Romeo»; formula que posteriormente se oculta en el suplico, no se sabe con qué intención o finalidad, dejándolo incompleto, y así con un claro lapsus lingüe; queda en el aire un requisito esencial para definir los pedimentos que se pretenden. Si se examina «a priori» el poder presentado por el Procurador del actor en el momento de la comparecencia ante el Juzgado, claramente se aprecia que el mismo está otorgado por don Jose Daniel, en su propio nombre y derecho, y aunque este error es de los subsanables, no se corrigió en el transcurso del pleito, ni fue estimado en la resolución final, por cuyo motivo la «legitimatio» del actor, no sólo «ad procesum» sino también «ad causam», es evidente, ya que comparece y pide por sí y después pretende ampararse en una comunidad que ficticiamente funda, ya que documentalmente no nace a la vida jurídica en ningún momento del proceso; y si la falta de legitimación es, en realidad, falta de acción, por no tener el derecho reclamado, como muy acertadamente se recoge en la sentencia de 14 de mayo de 1966, ello debe constituir no sólo una excepción, sino la cuestión de fondo, porque la falta de personalidad en el actor está enlazada exclusivamente con su insuficiencia de capacidad para poder ser sujeto de la relación jurídico-procesal, ya que no goza de las facultades que se exigen para comparecer en juicio, y no tiene el carácter o representación que se atribuye a dicho, litigante, existiendo, por ende, una defectuosa



formulación de la demanda conforme al artículo 524 de la Ley Procesal Civil . Fuera del proceso aludido ni tampoco con anterioridad al mismo ha sido reconocida la personalidad del actor por parte del demandado, razón lógica para poder impugnarle dentro de él, cuya falta de personalidad ha de considerarse como un vicio «in procedendo», pues el actor nunca ha demostrado ni acreditado fehacientemente sus cualidades de copropietario o copartícipe, que le den derecho a comparecer y pedir en nombre y representación de la comunidad hereditaria que invoca.

Segundo. Con base en el artículo 52, número cuarto, del antecitado Reglamento de 29 de abril de 1959 ; injusticia notoria por infracción, por el concepto de inaplicación, del artículo 397 del Código Civil , en relación con el artículo 1.564 de la Ley de Enjuiciamiento Civil . El artículo 397 del Código Civil hace alteraciones en la cosa común aunque de ella pudieran resultar ventajas para todos, refleja con una claridad meridiana que la necesidad del consentimiento para hacer alteraciones no comprende sólo las que se refieren a la forma material, sino que abarca también las jurídicas, y proyectando este precepto y la normativa que encierra a la controversia de la sentencia recurrida, como resolutoria de una cuestión, se está ante la evidencia de que el demandante nunca tuvo autorización de sus hermanos para pretender negar la prórroga de la locación de las fincas, y tampoco para llegar a la resolución contractual, ya que nada aparece probado en este sentido en todo el curso de la litis, como tampoco está demostrado el compromiso por parte del actor hacia los demás copropietarios para la resolución del contrato antes aludido, ni para la explotación directa de las fincas; pues muy bien pudiera acontecer que el demandante pretendiera implantar su voluntad al resto de los condueños, sin que se pueda saber las intenciones de éstos, como de hecho ha ocurrido con el resultado obtenido en el fallo de la sentencia al decretar la resolución del contrato, sin que se haya oído a los restantes condueños, que no han sido parte en el pleito. El artículo 1.564 de la Ley de Enjuiciamiento Civil preceptúa que serán parte legítima para promover el juicio de desahucio los que tengan la posesión real de la finca a título de dueños, de usufructuarios o cualquier otro que, les de derecho a disfrutarla, y en el proceso principal no está justificada la propiedad ni determinado su alcance, así como tampoco se ha concretado la cualidad del que demanda. Con esto, se estima infringido el artículo 397 del Código Civil , al haberse decretado alteraciones de la cosa común, por petición de uno sólo de los condueños y sin que se sepa si los demás prestan o no su consentimiento.

Tercero. Con base en el artículo 54, cuarto, del repetido Reglamento de 29 de abril de 1959 , por considerar infringido, por inaplicación, el artículo 11, en relación con el artículo 10, tercero, de dicho Reglamento. Consta en autos que el propietario-arrendador de las fincas a que se contrae el procedimiento base de la sentencia que se recurre, don Hugo , requirió notarialmente al demandado don Andrés , arrendatario de las mismas negándole el derecho de prórroga que le concede el artículo 10 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos , cuya prórroga le había hecho saber el señor Andrés con anterioridad, en acto de conciliación, según se desprende de la pertinente certificación obrante en autos; alega como motivos de la negación la explotación directa por su parte y la de sus hijos de las fincas; pero con posterioridad a este requerimiento fallece el arrendador, con lo cual ha de entenderse paralizada, o mejor dicho detenida tal prohibición, y lógicamente para poderla poner otra vez en movimiento, habría sido necesario que el actor la hubiera practicado nuevamente, alegando los mismos motivos aducidos en la demanda, ya que al no haberse hecho tal notificación previa, definida en el número tercero del artículo 10 del Reglamento de 20 de abril de 1959 , se adolece del cumplimiento de un requisito esencial, y el derecho de prórroga que le ha sido negado al demandado, o mejor dicho que le fue negado en su momento, no le ha afectado en absoluto. Las argumentaciones que expone el demandante para negar la prórroga son la explotación directa de las fincas, entendiéndose por explotación directa la que determina el artículo 11, quinto, del tantas veces citado Reglamento Rústico , aquéllas en que el propietario de la tierra asuma los riesgos totales de la empresa agrícola, sufragando los gastos a que la misma de lugar, maniobra que resulta prácticamente imposible de llevar a cabo, y que habría de entenderse basada en contratos o subcontratos, arriendos o subarriendos de servicios, y ello hace que la explotación directa caiga por su base. No es igual la explotación que directamente pretendía hacer el padre del demandante, cuando vivía, aunque se viera apoyada por la ayuda económica de los hijos, que la que pretende implantar ahora el actor, pues en aquella ocasión el dueño y arrendador vivía en lugar apto para poder explotar los cultivos y demás trabajos propios de la empresa agrícola, y contaría con posibles para sufragar gastos y correr riesgos, cosa distinta de lo que acontece en la actualidad. Según el artículo 88 del Reglamento de 29 de abril de 1959 , para que en los arrendamientos protegidos el arrendador pueda desahuciar judicialmente al arrendatario por la causa primera de las enumeradas en el artículo 28 (que es una de las bases principales de este recurso), será preciso que éste alegue y pruebe: Segundo. Que la parte actora, o si estuviera impedida, cualquiera de los hijos que con ella conviven, tiene capacidad de labrador y que aquélla con los demás familiares que también convivan con la misma posean capacidad de trabajo para labrar directa y personalmente las fincas a que se contrae la demanda. Tercero. Que posee o se halla en condiciones de adquirir medios adecuados para realizar el cultivo de las expresadas fincas. Cuarto. Que reside en el término municipal donde radican las fincas o en cualquiera de los colindantes de aquél, o se compromete a residir en uno o en otro desde que se haga cargo del cultivo directo y personal de las fincas». Efectivamente son obvios los razonamientos argumentados anteriormente, ya



que ni el actor ni los otros hermanos tiene capacidad de labradores para poder efectuar el cultivo directamente, pues el primero es Abogado en ejercicio y en cuanto a los demás no nos consta su profesión pero presume que tampoco es la de agricultores. Tampoco se dice que tengan hijos que puedan llevar adelante los cultivos, ni tienen por tanto ninguno capacidad de trabajo para explotar personalmente las fincas. No tienen los medios apropiados para dedicarse a la labranza y cultivo de las tierras, aunque es posible, casi seguro, que pudieran adquirirlos. Ninguno de ellos, y desde luego el actor, residen en el término municipal donde radican las fincas o en otro colindante, ya que aquél tiene su residencia en la ciudad de Valencia, y no se ha comprometido, ni piensa que esté dispuesto a hacerlo, a residir en uno o en otro para hacer el cultivo directo y personal de las fincas, caso de obtener la pretendida resolución del contrato de arrendamiento. La postura del demandante, no puede estar más clara ni puede ser más palpable, valiéndose de la negativa de prórroga y tomando por suya la notificación previa hecha por su difunto padre pretende beneficiarse de la resolución del compromiso locativo, para volver a arrendar las tierras, en cuanto reglamentariamente le sea permitido, obteniendo en la operación pingües beneficios, no sin ello argüir en su favor la explotación directa que nunca podrá ejecutar.

Cuarto. Al amparo del artículo 52, número cuarto, regla tercera, del Reglamento de Arrendamientos Rústicos de 29 de abril de 1959, por infracción, por inaplicación, del artículo 392 del Código Civil, en relación con los artículos 11 y 10, tercero, del Reglamento de Arrendamientos Rústicos. Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas, y en la comunidad hereditaria se determina la herencia por cuotas iguales e indivisas, pero en el caso que se contempla no constan los bienes de la herencia, ni las cuotas o participaciones. Se compone en la demanda una comunidad en la que se pretende figurar como comuneros, para pasar con posterioridad a copropietarios, al demandante don Jose Daniel y a sus hermanos doña Constanza, doña María Consuelo y don Romeo. Se parte para fundar esta comunidad de la declaración de herederos abintestato del causante, y padre de todos ellos, don Hugo, de la cual se aporta a los autos un testimonio, por xerocopia, del auto por el que se instituye únicos y universales herederos de la herencia del referido causante a sus cuatro hijos, por partes iguales. Pero no aparece justificado el derecho de propiedad de las fincas contratadas, en favor del demandante, y tampoco de esa comunidad fantasma; no existe manifestación ni aceptación expresa de la herencia, pues la tácita, aunque se entienda, tampoco aparece justificada, pues el demandante pudo iniciar el expediente de declaración de herederos, como de flecho así lo hizo, por y para sí, sin contar para nada con los otros herederos, que no tienen ni arte ni parte en el expediente, y que pudieron instar conjuntamente; otro tanto, ocurre, con la demanda originaria de la acción; la plantea por y para sí, pretendiendo ampararse en sus hermanos, y se ejercita la acción de desahucio por uno solo en beneficio de los demás, estando indivisa la cosa común. Con el auto de declaración de herederos únicamente se prueba lo que dicho documento contiene, la institución de herencia en la persona de los herederos, pero no consta en los autos la adjudicación de los bienes, pues en la declaración de herederos sólo se les instituye como tales, pero de toda la masa hereditaria, sin que se pruebe qué bienes la integran, y mucho menos si figuran incluidos en ella los que son objeto, primero de locación y ahora de desahucio. Ya se sabe que los efectos de la aceptación de la herencia son los efectos mismos de la sucesión hereditaria, pues mediante ella se adquiere retroactivamente la cualidad de heredero. Este deviene propietario y titular, acreedor y deudor de todas cuantas relaciones era llevador el difunto, salvo las personalísimas, y puede ejercitar, por tanto, las acciones -petitorias o posesorias, reales o personales- que hubieran correspondido al causante. Tiene, además, a su favor una acción propia, la «petiti hereditatis», para hacer valer su derecho al reconocimiento de su cualidad de heredero. En este caso, la herencia no obstante estar ya deferida, permanece sin embargo yacente, pues no ha sido aceptada por los herederos, ni expresa (mediante documento público), ni tácitamente (por cualquiera de las formas que se definen en el artículo 999 del Código Civil), «pro herede gestio». De la misma forma tampoco aparece justificado ni consta que exista cuaderno particional de operaciones de ningún tipo. Únicamente se juega, con el auto de declaración de herederos abintestato. Se cita como jurisprudencia complementaria y apropiada las sentencias de 25 de enero de 1943, 10 de mayo de 1950, 23 de diciembre de 1947, 28 de mayo de 1951 y 26 de marzo de 1953, entre otras. La concreción de este motivo está basada en que no existe la comunidad, y por tanto se considera infringido el artículo 392 del Código Civil, circunstancia que priva al actor de ejercitar la acción inicial del procedimiento al carecer de la propiedad de los bienes, en este caso, fincas, objeto de locación, cuyo contrato se pretende resolver, y por no estar en posesión real de los predios, al no haber hecho la aceptación o manifestación de la herencia de su padre, en la que es posible que se hallen incluidas las fincas objeto de arrendamiento. Tampoco el actor, ahora recurrido tiene adquiridos los derechos que pudieran integrar la tan repetida herencia, por las razones antedichas, por lo que aún en el supuesto de que no fueran procedentes los argumentos y fundamentación jurídica expuestos en el anterior motivo de este recurso, es obvio, la denegación de prórroga formulada en su día por el causante, padre del actor, no puede ser esgrimida ni alcanzar virtualidad jurídica, de con todo lo que cae por su base el sustento jurídico de la demanda origen de estos autos. Visto siendo Ponente el Magistrado excelentísimo señor don Jaime Castro García.





## CONSIDERANDO

CONSIDERANDO que atendida la remisión que a la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil se contiene, para lo no especialmente previsto, en el artículo 51, número sexto, del Reglamento sobre Arrendamientos Rústicos de 29 de abril de 1959, la infracción de precepto legal contemplada como la tercera de las causas para fundamentar el recurso de revisión en el número cuarto del artículo 52, habrá que entenderla producida con referencia a disposiciones carentes de naturaleza procesal, según la jurisprudencia tiene establecido para el recurso de casación por infracción de ley ( sentencias de 16 de mayo de 1959 , 16 de mayo de 1961 , 29 de marzo de 1963 , 28 de junio de 1968 , 19 de noviembre de 1975 , 5 de mayo de 1976 , etc.), y para el de injusticia notoria en materia de arrendamientos urbanos, excluyendo del cauce de la causa tercera del artículo 136 la hipotética vulneración de preceptos adjetivos ( sentencia de 2 de junio de 1969 ), que han de ser alegados al amparo de la causa segunda ( sentencia de 16 de diciembre de 1969 ), como acontece con todo lo atañedor a los pretendidos defectos en la personalidad del actor ( sentencias de 4 de noviembre de 1974 ); razones que imponen por su sola virtud la desestimación del motivo primero del recurso formulado por el arrendatario don Andrés que, fundado en la causa tercera del citado artículo 52. reputa infringido «el artículo 533, números segundo y tercero, de la Ley de Enjuiciamiento Civil al no haberse tenido presente la falta de personalidad del actor y por tanto, la falta de personalidad del Procurador, por insuficiencia del poder con que comparece», pues dicho se está que esa conculcación sólo podría ser planteada por la vía de la causa segunda, esto es, basándose en quebrantamiento de las formalidades esenciales del juicio cuando hubiere producido indefensión.

CONSIDERANDO que tampoco puede prosperar el motivo segundo del recurso, que utilizando el mismo cauce invoca infracción, por inaplicación, del artículo 397 del Código Civil, en relación con el artículo 1.654 de la Ley de Enjuiciamiento, ocasionada en criterio del recurrente por haberse acogido la acción resolutoria del contrato de arrendamiento a; pesar de que no consta la anuencia de los restantes copropietarios ni está demostrado que ostenten la posesión real de las fincas a título, de dueños, de usufructuarios o cualquier otro que les de derecho a disfrutarla; argumentos de manifiesta inconsistencia, pues una doctrina jurisprudencial unívoca tiene proclamado que cualquiera de los coherederos viene legitimado para el ejercicio de acciones en beneficio de la comunidad ( sentencias de 25 de enero de 1943 , 12 de febrero de 1944 , 12 de noviembre de 1947 , 26 de junio de 1948 , 27 de junio de 1949 , 30 de junio y 7 de julio de 1950 , 13 de marzo ; de 1952, 4 de julio de 1959 , 4 de julio y 16 de diciembre de 1960 , 17 de mayo de 1963 , 17 de marzo de 1969 , 30 de septiembre de 1974 y 5 de febrero de 1975 , entre otras), como es la de resolución de contrato de arrendamiento ( sentencias de 29 de abril de 1955 , 18 de noviembre de 1961 , 29 de mayo de 1963 , 12 de noviembre de 1965 , 26 de febrero y 1 de diciembre de 1966 , 24 de noviembre de 1975 , etc.), y concretamente la de extinción del contrato de colonato, según declaran las sentencias de 27 de junio de 1949 , 22 de enero , 30 de abril y 26 de mayo de 1952 y 23 de enero de 1955 , sin que para ello precise obtener previamente la representación voluntaria de los demás herederos, según advierte la sentencia de 26 de junio de 1948 , puntualizando las de 27 de junio de 1949 y 15 de junio de 1956 , que «la comunidad de herederos propietaria y arrendadora de fincas rústicas tiene facultad para resolver el arrendamiento y por ende contraer y cumplir la obligación de cultivo directo, sin que sea necesario que asuma tal obligación cada una de los miembros por separado», y añadiendo la segunda que tal acción del coheredero administrador «no iba encaminada a producir alteración en la cosa común, que es lo que prohíbe el artículo 397 del Código sustantivo al condueño no autorizado para ello por los demás, sino a dejar libres las fincas de la comunidad del gravamen arrendaticio, recabando al efecto el cultivo directo de las mismas, lo que no implica un cambio del uso a que destinaba los inmuebles, que es lo que en realidad constituye la alteración a que se refiere el mencionado precepto», todo lo cual evidencia la incuestionable «legitimatío ad causam» del heredero demandante don Jose Daniel , que expresamente «acciona tanto en su propio nombre y derecho como en beneficio de sus hermanos», e insta el desalojo de los predios alejándolos «libres y a disposición de sus dueños», así como su condición de poseedor real a los efectos del artículo 1.564 de la Ley lituana, pues las relaciones jurídicas del causante persisten activa y pasivamente como si su personalidad no se hubiera extinguido, correspondiendo la titularidad del consorcio hereditario mientras no se practique la partición, de donde se sigue que si el «de cuius» tenía como propietario y arrendador la facultad de resolver el arrendamiento cuestionado, también lo ostenta la comunidad de herederos, que es al presente la arrendadora y propietaria, según precisa la citada, sentencia de 27 de junio de 1949 .

CONSIDERANDO que la amplitud revestida en su composición por el caudal relicto a tenor de los artículos 659, 1.112 y 1.257 del Código Civil y la consiguiente transmisibilidad de las relaciones contractuales, con su haz de obligaciones y derechos, según la máxima de que el que estipula lo hace para sí y sus herederos («qui contrahit, sibi heredibus suis contrahit»), determina que la eficacia de la obligación asumida por el arrendador como presupuesto de la acción resolutoria, pasa a sus sucesores «mortis causa», en cuanto no responde a una situación personalísima y como tal infungible, por lo que es manifiesto que la notificación hecha al colono para dejar sin efecto el derecho de prórroga del arrendamiento, asumiendo el compromiso de permanecer en la



explotación directa de las fincas en los términos previstos en el artículo 11 del Reglamento de 29 de diciembre de 1959, beneficia a los herederos, dispensados de reproducirla en su propio nombre, máxime que en el caso controvertido tal propósito lo exteriorizó el arrendador don Hugo en el acto conciliatorio de 30 de julio de 1973, anunciando el cultivo directo «por sí y por sus hijos»; lo que impone la repulsa del motivo tercero, apoyado en la infracción, por inaplicación, del artículo 11, en relación con el 10, de la repetida normativa reglamentaria, en cuyo desarrollo se incide en la improcedencia de invocar como atinente al caso, y para demostrar lo infundado de aquel compromiso, el texto del artículo 88 del propio Reglamento, con transcripción de los requisitos que el precepto señala, desconociendo que su contenido, reproducción de los artículos primero y segundo de la Ley de 18 de marzo de 1944, es de exclusiva aplicación a los arrendamientos protegidos, cuyas notas definidoras proporciona el artículo 42, y sobre que en el quinto considerando de la sentencia recaída en el primer grado jurisdiccional, aceptado por el Tribunal «a quo», se hace la rotunda afirmación, no combatida en el recurso, de «no tener la condición de protegido el arriendo sometido a juicio», hasta efectuar la elemental operación aritmética ordenada en el artículo séptimo, párrafo tres, a), del tan citado Reglamento dividiendo la renta fijada en el contrato (57.640 pesetas anuales) por el precio del trigo que regía en la fecha en que fue pactado el arriendo (240 pesetas quintal métrico) para comprobar que el cociente resultante es muy superior a 40, con lo cual descartada la disciplina de los arrendamientos protegidos no hay otro precepto atinente que el artículo 11 del Reglamento, cuya párrafo quinto, define la explotación directa como aquélla en que el propietario de la tierra asume los riesgos totales de la empresa agraria, sufragando los gastos a que la misma de lugar, lo que significa el desarrollo de la explotación con medios económicos propios, pero no que las operaciones de laboreo y cultivo tenga que realizarlas personalmente el arrendador;

CONSIDERANDO que el motivo cuarto del recurso, también amparado en la misma causa tercera, denuncia infracción por inaplicación del artículo 392 del Código Civil, en relación con los artículos 11 y 10, número tercero, del Reglamento citado, pero además de que ninguna relación guarda con el tema controvertido la norma invocada en último lugar, estrictamente referida a ciertas modalidades de arrendamiento (rastrojeras, pastos secundarios, praderas naturales, etc.), sólo prorrogables por mutuo acuerdo de los contratantes, su improsperabilidad es palmaria, en primer término porque al enfrentarse el recurrente con la afirmación de los organismos jurisdiccionales de instancia en orden a la existencia de la comunidad hereditaria, a cuya masa pertenecen las fincas objeto del arrendamiento, debió utilizar la vía de la causa cuarta, sobre valoración probatoria, y no la tercera, sin olvidar que la facultad de fijar los hechos y ponderar los elementos demostrativos es, también en el ámbito de esta legislación, especial, privativa de los Juzgadores de Instancia, sólo impugnables en los supuestos taxativamente previstos (sentencias de 13 de noviembre de 1963 y 15 de noviembre de 1965), y en segundo lugar porque la jurisprudencia conceptúa acto de adición de la herencia, a los efectos del artículo 999 del Código Civil, el hecho de pedir la declaración de herederos abintestato (sentencias de 23 de abril de 1928, 23 de mayo de 1955 y 31 de diciembre de 1956), máxime si va seguida de la realización de las operaciones particionales, como acontece en el caso de litis, e igual valor de aceptación tácita reviste el ejercicio de acciones relativas a los bienes relictos, pues la simple demanda comporta la asunción de la cualidad de heredero; en cuanto que es acto de titularidad o señorío y la consiguiente adquisición de la posesión real a efectos del desahucio (sentencias de 13 de marzo de 1952 y 4 de julio de 1959), «ca por tales señales, o por otras semejantes, se prueba que quiere ser heredero», según ya aleccionaba nuestro Derecho histórico (Partida Sexta, Título VI, Ley 11).

CONSIDERANDO que por todo lo expuesto procede la desestimación del recurso, con imposición de costas al recurrente.

## FALLAMOS

Fallamos que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de revisión interpuesto a nombre de don Andrés, contra la sentencia que con fecha 28 de mayo de 1977, dictó, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Albacete; condenamos a dicha parte recurrente al pago de las costas; y líbrese al Presidente de la mencionada Audiencia, la certificación correspondiente, con devolución de los autos originales y rollo de Sala que remitió.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA, pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Gregorio Díez Canseco. Antonio Cantos. Andrés Gallardo. Antonio Fernández. Jaime Castro García. Rubricados.

Publicación.-Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Jaime Castro García, Magistrado de la Sala Segunda de lo Civil de este Tribunal Supremo, Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando audiencia pública en el día de hoy, de lo que como Secretario, certifico.