

CONSIDERACIONES SOBRE LA NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS DE FECHA 15 DE JULIO DE 1954

Por

D. EDUARDO GARCIA-GALAN
y
D. FEDERICO RODRIGUEZ SOLANO
Magistrados

S U M A R I O

I. AMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY: Requisitos para su aplicabilidad: 1. Existencia de un contrato de arrendamiento. 2. Rusticidad de la finca. 3. Calidad de protegido del arriendo. 4. Subsistencia del contrato a la promulgación de la Ley. 5. Arrendamientos y contratos excluidos.—II. RAZONES QUE MOTIVARON SU PROMULGACIÓN: 1. Crítica de la Ley. 2. Defensa de su contenido.—III. PRÓRROGA OBLIGATORIA DE LOS CONTRATOS: 1. Sus caracteres esenciales. 2. Precedentes de la prórroga. 3. Críticas contra la misma. 4. Principales argumentos esgrimidos en su defensa. 5. Momento de su entrada en vigor. 6. Plazo de su vigencia. 7. ¿Influye en ello el que la renta no esté estipulada en trigo? 8. Efectos de la prórroga.—IV. EXCEPCIONES A LA PRÓRROGA FORZOSA DE ESTOS CONTRATOS: 1. Desahucio para explotaciones o cultivos más beneficiosos para la Economía Nacional. 2. Desahucios para cultivo directo y personal: Su contenido y efectos.—V. AUMENTO DE RENTA.—VI. ACCESO A LA PROPIEDAD: 1. Su fundamento jurídico. 2. Principales críticas emitidas contra el acceso. 3. Argumentos para su defensa. 4. Precedentes históricos. 5. Su naturaleza. 6. Características de este derecho. 7. Su contenido.—VII. DERECHO DE ENERVAR EL ACCESO A LA PROPIEDAD: 1. Su fundamento jurídico 2. Su naturaleza. 3. Contenido de este derecho.—VIII.—PRÓRROGA VOLUNTARIA DE ESTOS CONTRATOS: 1. Desahucio para cultivo directo. 2. Oposición del colono a la reclamación de la finca para dicho cultivo.—IX. RENUNCIA POR EL ARRENDADOR DEL DERECHO DE ENERVAR EL DE ACCESO: TASACIÓN CONTRADICTORIA DE LA FINCA.—X. SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LOS DERECHOS CONCEDIDOS POR LA NUEVA LEY.—XI. PACTOS ENTRE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.

I. AMBITO DE APLICACION DE LA LEY

Antes de entrar en el estudio y desarrollo del articulado de la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos protegidos, de fecha 15 de julio del corriente año, conviene determinar cuáles son los contratos que quedan incluidos en la misma y aquellos otros que se eliminan de su aplicación, a fin de centrar su ámbito legislativo y evitar controversias jurisdiccionales.

REQUISITOS PARA SU APLICABILIDAD.

La referencia que hace el artículo 1.º de la Ley que comentamos a los contratos de arrendamiento de fincas rústicas que se hallaren subsistentes a la publicación de la misma por virtud de lo prevenido en la Ley de 4 de mayo de 1948, nos indica cuáles son los requisitos que han de concurrir para que la que es objeto de nuestro trabajo pueda ser aplicable. Estos son: *a)* existencia de un contrato de arrendamiento; *b)* rusticidad de la finca a que el contrato se refiera; *c)* calidad de arrendamiento protegido del referido convenio, y *d)* subsistencia del mismo a la promulgación de la nueva Ley.

1.—EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Respecto al primer requisito, el párrafo 2.º del art. 1.º de la Ley de 15 de marzo de 1935 considera como arrendamientos “todos los actos y contratos, cualquiera que sea su denominación, por los que, voluntaria y temporalmente, una parte ceda a otra el disfrute de una finca o de algunos de sus aprovechamientos, mediante precio, canon o renta, ya sea en metálico, ya en especie o en ambas cosas a la vez, y con el fin de dedicarla a la explotación agrícola o ganadera”. Es preciso recordar que el artículo 2.º de la Ley de 23 de julio de 1942 suprimió el criterio formalista que imperó en las leyes sobre arrendamientos rústicos de 15 de marzo de 1935 y 28 de junio de 1940, e introdujo el criterio espiritualista que rige en la legislación común, por virtud del cual el contrato es válido cualquiera que sea la forma verbal o escrita en que se haya concertado. En su consecuencia, no podrán incluirse en la presente Ley los foros, enfiteusis, *rabassa morta* ni cualquier otro derecho personal o real que implique el disfrute de la tierra por título dis-

tinto del arrendamiento, ni tampoco los contratos de aparcería regulados por el art. 43 y siguientes de la Ley de 15 de marzo de 1935, dado que el art. 1.º de la que es objeto de este comentario se refiere tan sólo a los arriendos protegidos y no a esos convenios, y que su art. 10 excluye de su aplicabilidad a los contratos derivados de las aparcerías.

2.—RUSTICIDAD DE LA FINCA.

La rusticidad de la finca, segundo requisito que hemos enumerado, constituye el elemento esencial de los contratos encajables en la regulación especial arrendaticia, y para determinar esa naturaleza, es menester sentar las normas que delimiten tal concepto, separándolo debidamente de las fincas urbanas.

El Derecho romano distinguió entre los *proedia rústica*, o destinados a la agricultura, y los *proedia urbana*, o utilizados para edificar, sin fijarse para nada en su emplazamiento o situación; diferenciación que hoy es insuficiente porque en ello no quedan comprendidas las viviendas con jardines o huertos ni las fincas rústicas con caserío para los agricultores, habiéndose acudido por los tratadistas a otras reglas de distinción, tales como la de que la del arrendamiento urbano sólo produce frutos civiles, en tanto que el rústico los proporciona naturales o industriales, así como que el primero confiere el uso solamente, y el segundo el uso y el goce de la finca, y que el objeto del arrendamiento urbano es una cosa y el del rústico una cosa y un derecho; teorías que conjugadas entre sí y unidas a las diferenciaciones que han establecido los preceptos legales, la jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de 27 de junio de 1900 y 23 de febrero de 1926) y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros (Res. de 5 de marzo de 1863, 6 de julio de 1894 y 8 de febrero de 1903), pueden servir, según los casos, para calificar las fincas y los arrendamientos rústicos con la debida separación e independencia de los urbanos.

El Tribunal Supremo de Justicia, en Sentencias de 8 de mayo de 1944, 6 de noviembre de 1947, 14 de junio y 31 de diciembre de 1951 y 10 de junio de 1954 ha declarado que aunque de ordinario la línea de separación entre los inmuebles rústicos y los urbanos se presenta con caracteres de gran simplicidad en la acepción vulgar de los términos que asigna el concepto de rústico al suelo o tierra y

de urbano al edificio, como en la acepción gramatical o etimológica que por razón de su situación en el campo o en la ciudad les denomina; respectivamente, rústicos o urbanos, es lo cierto que a veces se ofrecen complejidades y dudas, ya porque la característica vulgar y etimológica invade la esfera de acción opuesta (casa en el campo o huerto en la ciudad), ya porque ambos elementos de distinción concurren enlazados en un mismo predio, y es entonces cuando se precisa acudir a otras fuentes de conocimiento para poder fijar la línea de diferenciación de unos y otros, llegando el alto Tribunal a la conclusión de que el predio rústico se distingue del urbano: 1.º por la situación o emplazamiento en la ciudad o en el campo; 2.º por el aprovechamiento o destino (explotación agrícola, pecuaria o forestal, frente a vivienda, industria o comercio); 3.º por la preponderancia de uno de estos elementos, si ambos concurren en el mismo predio, o por la relación de dependencia que entre ellos exista como principal el uno y accesorio el otro. También en Sentencia de 29 de noviembre de 1951 ha establecido el Tribunal Supremo una distinción por el importe de las contribuciones territoriales en distintos casos.

3.—CALIDAD DE PROTEGIDO DEL ARRIENDO.

El tercer requisito para la aplicación de la presente Ley de 1954 lo constituye el que se trate de un contrato de arrendamiento protegido definido en el artículo 4.º de la Ley de 23 de julio de 1942, o sea, relativo a arriendos cuya renta anual esté regulada por una cantidad de trigo que no exceda de 40 Qm. de trigo y en los que, además de concurrir la cuantía de renta expresada, el cultivo se realice por el arrendatario de un modo directo y personal.

4.—SUBSISTENCIA DEL CONTRATO A LA PROMULGACIÓN DE LA LEY.

El último requisito que hemos mencionado es el de que el contrato de arrendamiento esté vigente a la promulgación de la presente Ley por virtud de lo prevenido en la Ley de 4 de mayo de 1948, cuyo artículo 1.º prorrogó hasta el 30 de septiembre de 1954 los arrendamientos de fincas rústicas que, hallándose comprendidos en el párrafo 2.º de las disposiciones adicionales 1.ª y 2.ª de la Ley de 23 de junio de 1942, continuasen subsistentes a la publicación de la misma. Dichos párrafos segundos de las disposiciones

adicionales aludidas habían a su vez prorrogado hasta el 30 de septiembre de 1948 los arriendos cuya renta anual no excediera de la equivalencia de 40 Qm. de trigo en los que el arrendatario cultivase la finca en forma directa y personal (salvo que el arrendador la hubiere reclamado para su cultivo en igual forma, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.º de dicha Ley de 1942), por lo que la aplicabilidad de la presente norma legislativa exige que la celebración del contrato arrendaticio sea anterior a 1.º de agosto de 1942.

ARRENDAMIENTOS Y CONTRATOS EXCLUÍDOS.

Siguiendo las prevenciones del art. 2.º de la Ley de 15 de marzo de 1935, deben quedar excluidos de la concepción de fincas rústicas: a) los solares; b) las tierras accesorias a edificios; c) los terrenos de valor en venta superior al vigente para los agrícolas.

a) *Solares*.—Según el apartado a) del artículo 2.º de la Ley de 1935 que acabamos de mencionar, no tienen el carácter de fincas rústicas los solares edificables que estén enclavados total o parcialmente en un núcleo urbano o en las zonas y planes de ensanche de las poblaciones. Estos solares han sido, por tanto, considerados como fincas urbanas por la jurisprudencia (Sentencias de 27 de junio de 1900, 23 de febrero de 1926, 11 y 14 de diciembre de 1945, 5 de abril de 1948 y 3 de mayo de 1952), en razón de su enclavamiento, sin que de ninguna forma puedan estimarse como rústicas aun cuando en su origen fueran de esa naturaleza y se hallare cedido su arriendo para aprovechamiento agrícola, no siéndoles de aplicación a ellos la legislación sobre arrendamientos rústicos.

b) *Tierras accesorias a edificios*.—De acuerdo con el primer apartado b) del art. 2.º de la Ley de 1935, tampoco tienen la consideración de rústicas las tierras que sean accesorias de un edificio destinado a habitación o explotaciones forestales, industriales o comerciales, sea cual fuere el lugar de su emplazamiento; entendiéndose que las tierras son accesorias de un edificio cuando formen con él unidad material de finca y su valor sea igual o menor al de las edificaciones, presupuesta la inexistencia de éstas. En este concepto pueden entrar las siguientes fincas: 1.º Los jardines, aunque en ellos se cultiven plantas de recreo o utilidad para

sus habitantes (Sentencias de 28 de noviembre de 1895, 12 de marzo de 1902, 8 de julio de 1903, 14 de noviembre de 1905 y 1 de diciembre de 1927), los cuales ya estaban calificados como fincas urbanas en los artículos 559 y 592 del Código Civil, y las leyes fiscales los equiparan a los solares. 2.º Los huertos anejos a viviendas, por las mismas consideraciones (Sentencias de 26 de noviembre de 1895, 12 de marzo de 1902, 7 de julio de 1903, 14 de diciembre de 1905, 1 de diciembre de 1923 y 24 de abril de 1947). 3.º Los corrales, cuando también se hallen cercanos a edificaciones o estén situados dentro de una ciudad (Sentencia de 11 de noviembre de 1947). 4.º Los terrenos de la zona franca de Barcelona que se consideran como accesorios de las instalaciones establecidas en la misma (Decreto de 1.º de septiembre de 1948).

Por el contrario, los caseríos enclavados en fincas rústicas tendrán esta última consideración de rústicos porque son accesorios a las tierras y su existencia no cambia la naturaleza del predio (Sentencias de 10 de julio de 1885, 8 de febrero de 1907 y 13 de julio de 1929).

c) *Terrenos con valor en renta superior al vigente para los agrícolas.*—Conforme al apartado c) del artículo 2.º de la Ley de 15 de marzo de 1935, tampoco tienen la consideración de rústicas las tierras situadas dentro o fuera de la zona y planes de ensanche de las poblaciones cuando por su proximidad a éstas, a estaciones ferroviarias, carreteras, puertos o playas tengan un valor en renta superior en un duplo al precio que normalmente corresponda en el mercado inmobiliario a las de su misma calidad y cultivo. Para la aplicación de este precepto se hace preciso obtener la diferencia entre los dos valores a que alude, conservando carácter de interpretación auténtica el artículo 1.º del Reglamento de 27 de abril de 1935 y debiendo tenerse presente que la apreciación de la finca corresponde a los Tribunales de Justicia y no a la Administración, que la proximidad a los núcleos urbanos constituye un hecho también de la libre apreciación del Tribunal, al igual que la estimación de los elementos probatorios al efecto aportados y que el origen rústico de la finca y su aprovechamiento agrícola no impide su conceptualización como urbana, porque el cambio de calidad nace del desarrollo del núcleo poblado y los incrementos de valor que son consecuencia de ello (Sentencias de 8 de enero, 21 de noviembre y 14 de diciembre de 1945, 26 de octubre de 1946 y 21 de noviembre de 1951).

d) *Terrenos destinados a fines industriales.*—Dentro de este grupo comprendemos los siguientes: 1.º Las granjas, puesto que las tierras a ellas anexionadas se destinan a fines industriales o avícolas (Sentencias de 24 de febrero y 22 de octubre de 1951). 2.º Los molinos, cuyos arrendamientos se refieren a verdaderas industrias (Sentencias de 2 de julio y 27 de septiembre de 1949) o a local de negocio con maquinaria, ya lo sean de aceite o de harina (Sentencias de 25 de marzo y 30 de noviembre de 1950, 25 de octubre de 1951 y 24 de mayo de 1952). 3.º Los saltos de agua, por su carácter de aprovechamiento industrial (Sentencia de 17 de abril de 1948).

e) *Contratos entre familiares.*—Conforme dispone el artículo 1.º, párrafo 3.º, de la Ley de 15 de marzo de 1935, quedan exceptuados de su aplicación, salvo pacto expreso en contrario, los contratos de arrendamiento que se concierten entre ascendientes y descendientes por consanguinidad, afinidad o adopción, como igualmente los celebrados entre colaterales del segundo grado, los cuales se rigen por las convenciones estipuladas por las partes y por el derecho común (Sentencias de 16 de octubre de 1940, 22 de noviembre de 1946 y 29 de marzo de 1952). La razón de la exclusión es la mutua confianza que debe mediar en las relaciones familiares, cuyo carácter ha de primar sobre las disposiciones de derecho necesario que se imponen coactivamente (1).

No obstante, la jurisprudencia ha señalado algunas excepciones a esta norma general: en los casos en que los contratantes se hubieren sometido íntegramente al régimen novado; cuando hubiere fallecido el arrendatario y le sucedieren en el arrendamiento familiares del grado no señalado por la regulación, y cuando en la relación arrendaticia concurren familiares de los comprendidos en la excepción, con otras personas ajenas a ese parentesco (Sentencias de 29 de octubre de 1945, 11 de abril y 23 de diciembre de 1951 y 16 de enero de 1953). Aparte de ello, la doctrina ha censurado el que se prive a los familiares del derecho de retracto en el caso de enajenación de la finca.

f) *Arrendamiento de bienes comunales de Navarra y Provincias Vascongadas.*—Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la legislación arrendaticia los contratos sobre bienes comuna-

(1) Discurso del Notario Sr. AZPEITIA en las Cortes de la Segunda República al discutirse la Ley de 1935.

les de los municipios de Navarra, Alava, Vizcaya y Guipúzcoa, porque, conforme a la disposición adicional tercera de la Ley de 15 de marzo de 1945, el régimen jurídico de tales bienes se rige por las leyes paccionadas que en la misma se mencionan.

g) *Arrendamientos derivados de los contratos de aparcería.*—De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley que comentamos, quedan excluidos de su aplicación los arriendos que se hayan producido por haber utilizado el aparcerero cultivador el derecho de opción que le confiere el artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940 convirtiendo la aparcería en arrendamiento de una parte de tierra proporcional a su participación en aquélla.

h) *Cesiones de tierras a los trabajadores del campo.*—Tampoco encajan en la conceptuación de arrendamientos rústicos, y menos aun en los preceptos reguladores de los protegidos, los contratos en que un empresario ceda a un trabajador terreno para su cultivo, medie o no renta, por hallarse tal cesión conectada con la relación laboral entre ellos celebrada y regularse por lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley del contrato de trabajo de 26 de enero de 1944.

i) *Arrendamientos concertados por el Estado y Corporaciones de Derecho Público.*—Por último, no se aplica la presente Ley a los contratos de arrendamiento otorgados por el Estado, la provincia, el municipio o cualquier entidad de carácter público u oficial (art. 15 de la Ley de 15 de marzo de 1935), entre las que se encuentra incluida la Iglesia Católica (Decreto de 22 de julio de 1948), el Instituto Nacional de Colonización (Orden de 30 de diciembre de 1941) y los Ministerios del Ejército y Aire (Decretos de 6 de mayo de 1940 y 6 de junio de 1942), puesto que a ninguno de ellos les afecta la prórroga obligatoria.

II. RAZONES QUE MOTIVARON SU PROMULGACION

Grandes han sido las críticas que ha suscitado la promulgación de la Ley objeto de este comentario, y con el fin de resaltar en lo posible el criterio que movió, a nuestro juicio, al legislador, expondremos a continuación separadamente las principales objeciones a la misma y los fundamentos que contribuyeron a su publicación.

1.—CRÍTICA DE LA LEY.

A la totalidad de la Ley de 15 de julio de 1954 se han opuesto principalmente los siguientes razonamientos: Que no era necesaria, y tampoco oportuna desde los distintos aspectos económico, social y de política legislativa; que ha defraudado a los propietarios en su esperanza de recuperar el cultivo y disponibilidad de sus fincas, agravando la situación al reconocer al arrendatario el derecho de acceso a la propiedad, que hasta el presente sólo era posible en los supuestos de transmisión del predio a través del derecho de retracto; que existe el temor de que provoque el retraimiento de la contratación rústica, devaluando este sector de la riqueza inmobiliaria; que con el acceso a la propiedad se implanta una auténtica expropiación forzosa no fundada en causa de utilidad pública y de interés social, entrañando una prohibición de enajenar impuesta al propietario, sin que ello satisfaga al arrendatario que, en muchos casos, carecerá de medios materiales para convertirse en dueño, y que elevado el precio del trigo y aumentada la renta, serían escasos los propietarios que recabasen la posesión material de sus fincas, con lo que la estabilidad del arriendo se habría conseguido sin necesidad de la nueva regulación.

2.—DEFENSA DE SU CONTENIDO.

En favor de la Ley se han alegado también razones sociales, económicas y jurídicas, siendo la fundamental la relativa a la necesidad de resolver en uno u otro sentido la disyuntiva entre mantener el sistema arrendaticio rústico vigente o iniciar el ensayo de una nueva ordenación más acorde con las declaraciones hechas en las leyes fundamentales del Estado, aparte de que los arrendamientos protegidos suman centenares de miles y que el desenlace de todos ellos en el mismo día daría lugar a que una enorme masa de familias campesinas salieran de la tierra que cultivan desde hace más de veinte años, sin que la solución simplista de prorrogar los contratos, como se hizo por la Ley de 4 mayo de 1948, hubiera sido justa ni conveniente, pues que constituiría un simple trámite dilatorio y una confesión de impotencia para resolver el fondo de la cuestión, con lo que se congelarían esas situaciones arrendaticias y se alejaría la solución del problema,

desnaturalizando con ello aun más el carácter de los arrendamientos, aproximándole al de los censos, lo que sembraría en los propietarios un clima de desconfianza que pondría término en el futuro a toda contratación de arrendamientos rústicos. También se dice que esta Ley no prejuzga las directrices del futuro ordenamiento legal de los contratos de arrendamientos de fincas rústicas ni tiene realmente el carácter de una Ley de acceso a la propiedad, en su estricto concepto, ya que sólo establece esa facultad al colono como una de las varias fórmulas que arbitra para salir de la situación y siempre con el paralelo derecho de enervamiento por parte del propietario; que facilita el entendimiento entre arrendadores y arrendatarios al dar validez a cualquier pacto que puedan concertar para buscar soluciones a su problema, garantizando, además, al propietario una renta más justa y la posibilidad de obtener un precio en consonancia con el verdadero valor de la finca, permitiéndole también cultivarla directa y personalmente, si bien se da al colono la posibilidad de adquirir por un precio justo la tierra arrendada o mantenerle en la posesión arrendaticia durante un plazo a cuyo término se habrá llegado a un equilibrio en las condiciones del arriendo; y que facilitará la renovación voluntaria de éste (2).

III. PRORROGA OBLIGATORIA DE LOS CONTRATOS

Dispone el artículo 1.º de la Ley de 15 de julio de 1954 que los contratos de arrendamiento de fincas rústicas que, por aplicación de lo prevenido en la Ley de 4 de mayo de 1948, se hallaren subsistentes al tiempo de su publicación se entenderán prorrogados a partir de 1.º de octubre de 1954 por un período de seis, de siete, de ocho, de nueve, de diez, de once o de doce años, según que, respectivamente, la renta actual fuese superior a 30, 25, 15, 10 ó 5 Qm. de trigo o inferior a esta última cantidad.

1.—SUS CARACTERES ESENCIALES.

Los caracteres esenciales de la prórroga obligatoria de los con-

(2) De las manifestaciones hechas a la Prensa por el Subsecretario de Agricultura, D. ALFREDO CEJUDO, con motivo de la presentación del proyecto a las Cortes.

tratos de arrendamientos rústicos son su obligatoriedad y su renunciabilidad después de su nacimiento.

Esta prórroga tiene un carácter social e irrenunciable *a priori* por parte de los contratantes, y por ello el Tribunal Supremo de Justicia, en Sentencia de 6 de febrero de 1946, declaró que si se estipula un plazo de prórroga inferior al fijado en el artículo 2.º de la Ley de 1942, se entenderá por nulo y sustituido por la Disposición Adicional 1.ª de la Ley mencionada; pero la renuncia a continuar en el arriendo, una vez nacido, pone fin a éste (Sentencia de 11 de abril de 1951), y el pacto de dejar la finca un día determinado es perfectamente válido (Sentencia de 27 de enero de 1951).

2.—PRECEDENTES DE LA PRÓRROGA.

Aunque la temporalidad constituya requisito esencial de los contratos de arrendamientos (art. 1.543 del Código Civil y 1.º de la Ley de 15 de marzo de 1935), se admitió desde antiguo la posibilidad de llevarlo a cabo sin señalamiento de plazo (Ley 13, epígrafe 11 del Digesto), en cuyo caso la locación podía terminar en cualquier tiempo. También se conoció en el Derecho medieval italiano y germano la prórroga obligatoria en contra de la voluntad del arrendador, aunque referida principalmente a los arrendamientos de fincas urbanas.

Concretándose a los rústicos, la prórroga obligatoria fué introducida en España en los tiempos modernos, por el artículo 9.º del Real Decreto de 11 de noviembre de 1929, que la estableció en favor de los colonos por una sola vez y por plazo igual al estipulado como duración del contrato; manteniéndose después por el Decreto de 29 de abril de 1931, que suspendió los desahucios de estas fincas, con determinadas excepciones; por las leyes de 11 de septiembre de 1932 y 27 de julio de 1933; por la de fecha 15 de marzo de 1935, que también admitió otro nuevo plazo para la continuidad de los agricultores en la posesión de los predios arrendados; por la de 2 de junio de 1936, disposición transitoria 4.ª de la de 28 de junio de 1940, 7 de julio y 26 de septiembre de 1941. Las disposiciones transitorias primera y tercera de la Ley de 23 de julio de 1942 extendieron la vigencia de los arrendamientos protegidos salvo que el propietario reclamare la finca para su cultivo directo y personal, hasta el 30 de septiembre de 1948, y la de

4 de mayo de este año de 1948, los volvió a prorrogar hasta el 30 de septiembre del año en curso 1954.

3.—CRÍTICAS CONTRA LA MISMA.

Se ha criticado la prórroga forzosa de los arrendamientos, alegándose en su contra que infringe el principio jurídico de la obligatoriedad de los contratos mantenido por el apotegma general del Derecho *pacta sunt servanda* que provoca una desigualdad entre los elementos subjetivos de la relación jurídica arrendaticia; que transforma un derecho de naturaleza estrictamente temporal como lo es el arrendamiento, en un *ius perpetuae conductionis* e incluso en una expropiación forzosa, aunque sea de carácter temporal, sin el correlativo derecho de indemnización.

4.—PRINCIPALES ARGUMENTOS ESGRIMIDOS EN SU DEFENSA.

Frente a las anteriores críticas, se alega en favor de la prórroga forzosa el aspecto institucional de las locaciones en el Derecho moderno; el apaciguamiento social que tal medida constituye; el que obedece a un caso de fuerza mayor que impide y retarda el cumplimiento y ejecución de los contratos arrendaticios, y el que tiende a conseguir la estabilidad del cultivador en la finca para permitirle amortizar los esfuerzos y capital empleados en una explotación racional y progresiva, compensando las malas con las buenas cosechas, todo ello en beneficio de la Economía Nacional.

5.—MOMENTO DE SU ENTRADA EN VIGOR.

De conformidad con lo establecido en el artículo 1.º de la Ley de 15 de julio último, la prórroga obligatoria de contratos a que el mismo se refiere entra en vigor el día 1.º de octubre del corriente año, sin que a ello obste la declaración contenida en el apartado a) del artículo 11, porque éste se limita a facultar al Gobierno para adelantar o retrasar la aplicación de esta Ley en algunas demarcaciones, cosa que no hizo hasta la fecha, ni antes ni después del día 5 de agosto, en que la misma entró en vigor en todo el territorio nacional.

Ahora bien, si el Gobierno suspendiese los efectos de la prórroga de que nos ocupamos, en parte del país, quedaría pendiente

su iniciación y sustituida por la que lleva implícita la declaración de la suspensión de desahucio, conforme a la Ley de 4 de mayo de 1948 a que alude el mencionado artículo 11, claro que sin nacimiento tampoco de los derechos de acceso a la propiedad y demás que la nueva Ley proclama basados en la prórroga de su artículo 1.º, objeto de nuestro estudio. Así lo entiende LAMO DE ESPINOSA cuando dice (3) que sobre las dos prórrogas establecidas puede jugar una tercera como consecuencia de la facultad que el artículo 11 concede al Gobierno para fijar el momento de entrada en vigor de esta Ley en ciertas demarcaciones del territorio nacional.

6.—PLAZO DE VIGENCIA.

El artículo 1.º de esta Ley establece un plazo escalonado para la prórroga de los contratos a que afecta, con el fin de evitar su vencimiento en masa, dado el gran número de arrendatarios que quedarían sin las fincas que cultivaron durante más de veinte años (unos 816.000), y por ello, a medida que el arrendamiento se refiere a finca de menor extensión, se alarga el plazo de duración de la prórroga forzosa, en razón a que el trabajo humano tiene en ellos mayor intervención, con lo que a la vez que se fracciona la posible extinción masiva de los arrendamientos protegidos (si arrendatarios y arrendadores no hicieren uso de los derechos que se les conceden), se da una mayor protección a los arrendatarios más económicamente débiles.

7.—¿INFLUYE EN ELLA EL QUE LA RENTA NO ESTÉ ESTIPULADA EN TRIGO?

No puede ser impeditivo para el nacimiento de la prórroga forzosa en favor del arrendatario el hecho de que la renta no se haya estipulado en Qm. de trigo y tampoco hubiese efectuado la conversión a tal especie, ya que el párrafo 2.º del artículo 1.º de la Ley que comentamos previene con toda claridad que el hecho de no haber llevado a cabo la conversión, no puede desvirtuar el derecho del arrendador a la elevación de la renta, salvo declaración expresa en contrario.

(3) Discurso ante las Cortes publicado en *Los arrendamientos Rústicos protegidos anteriores al 1.º de agosto de 1942*. Madrid, Gráficas E. Casado, 1954; pág. 16.

8.—EFECTOS DE LA PRÓRROGA.

El efecto principal que produce la prórroga obligatoria para el arrendador es el mantener la subsistencia del contrato de arrendamiento con todas sus estipulaciones, salvo la referente al momento de expiración del arrendamiento. No obstante, la integridad del contrato arrendaticio resulta afectado por el aumento de la renta comprendido en el inciso segundo del párrafo 1.º del artículo 1.º de la tan repetida Ley de 15 de julio de 1954; y puede serlo por el acceso a la propiedad del colono, conforme a lo dispuesto por el artículo 3.º, así como por la revisión de la renta, de acuerdo con el artículo 7.º de la Ley de 1935, según el último inciso del párrafo 1.º del artículo 1.º antes citado.

IV. EXCEPCIONES A LA PRORROGA FORZOSA DE ESTOS CONTRATOS

Como excepciones o motivos principales que se oponen a la prórroga forzosa establecida por el artículo 1.º de la Ley de 15 de julio de 1954, podemos señalar las siguientes: 1.º el ejercicio por parte del arrendador de cualquier causa de desahucio de las señaladas en el artículo 28 y concordantes de la Ley de 15 de marzo de 1935, como claramente se indica en el párrafo 4.º del artículo 10 de dicha Ley; 2.º la utilización por parte del propietario del derecho que le confiere el artículo 7.º de la Ley de 23 de julio de 1942, y 3.º la petición por su parte de la posesión material de la finca para su explotación directa y personal, según estos dos últimos casos se mencionan en el artículo 2.º de la Ley que estamos comentando.

Prescindiendo de la primera excepción, que por su claridad no requiere comentario alguno, analizaremos por separado las otras dos.

1.—DESAHUCIO PARA EXPLOTACIONES O CULTIVOS MÁS BENEFICIOSOS PARA LA ECONOMÍA NACIONAL.

Como excepción a la prórroga forzosa que venimos comentando, el artículo 2.º de la Ley de 15 de julio del corriente año establece, en concordancia con el 7.º de la de 23 de julio de 1942, que

aquella quedará sin efecto cuando el arrendador se proponga edificar, establecer instalaciones industriales o nuevos cultivos o aprovechamientos forestales o de otra especie que se consideren más beneficiosos para la Economía Nacional que los existentes, bien respecto a la totalidad de la finca o a la parte de ella que para el nuevo aprovechamiento se precise.

En este supuesto, el arrendador deberá avisar al arrendatario con seis meses de antelación y obligarse a satisfacerle una indemnización equivalente al duplo de la renta o al duplo de la diferencia entre la primitiva renta y la que sea señalada para la parte de la finca que siga sujeta al arrendamiento, debiendo el arrendatario dejar libre el predio a la terminación del año agrícola, y siendo condición previa que por el Ministerio de Agricultura se haga la declaración de aprovechamiento más beneficioso y se determine la porción del inmueble sobre la que, en su caso, haya de continuar el arriendo.

2.—DESAHUCIO PARA CULTIVO DIRECTO Y PERSONAL. SU CONTENIDO Y EFECTOS.

El artículo 2.º de la Ley de 15 de julio de 1954 dice que la prórroga en él establecida quedará sin efecto en el caso de que el arrendador se proponga cultivar directa y personalmente el predio arrendado, a cuyo fin podrá disponer de éste a la finalización de cualquiera de los años agrícolas de la duración de aquella, siempre que se comprometa a explotar la finca en dicha forma por un plazo de seis años consecutivos.

Concuerta este precepto con lo dispuesto en el artículo 6.º, párrafo 3.º de la Ley de 23 de julio de 1942, Ley de 18 de marzo de 1944, Decreto-Ley de 19 de diciembre de 1947, artículo 1.º de la Ley de 4 de mayo de 1948 y disposición transitoria 1.ª de la Ley de 16 de julio de 1949, y su fundamento estriba en que la protección que en general se dispensa al cultivador directo y personal debe ceder en favor del propietario arrendador que pretenda cultivar la finca de esa forma, porque el interés en la buena marcha y máximo rendimiento de la explotación radica antes que en el arrendatario en el dueño del fundo, ganando con ello la Economía Nacional (Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 1944).

La acción derivada de este precepto es la de desahucio funda-

da en la finalización del plazo, según reconoce el artículo 1.º de la Ley de 18 de marzo de 1944, es decir, la que se apoya en el número 1 del artículo 24 y causa 1.ª del 28 de la Ley de 15 de marzo de 1935 en relación con el 10 de la de 23 de julio de 1942 y se concede al propietario conforme al artículo 6.º de la Ley de 1942 o al arrendador según el 2.º de la de 15 de julio de 1954, refiriéndose la jurisprudencia del Tribunal Supremo indistintamente a uno u otro en Sentencias de 9 de octubre de 1944, 12 de mayo de 1947 y 4 de noviembre de 1948, aunque sin que ninguna de las dos expresiones reflejen bien la titularidad activa de tal derecho, porque ni todos los propietarios la pueden utilizar, como lo revela la redacción de los párrafos 2.º y 3.º del artículo 2.º de la Ley de 1954 —que excluye a los adquirentes por actos intervivos y con posterioridad a 1.º de enero último—, los que sólo podrán utilizar tal derecho a partir de los dos años siguientes a la adquisición, computados desde la fecha en que notarialmente se notificare al colono la transmisión realizada, ni tal acción puede conferirse a aquellos arrendadores cuyo derecho al resolverse provoque la terminación del arriendo por aplicación del artículo 9.º de la Ley de 15 de marzo de 1935, ya que entendemos que a estos contratos no puede extenderse la aplicación de la nueva Ley por ser incompatible la prórroga legal con la temporalidad del derecho del arrendador y no deben sufrir las consecuencias de los contratos los titulares expectantes del dominio que para nada intervinieron en el arriendo, aun cuando la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 1948 contempló un supuesto del que parece desprenderse otra interpretación.

El copropietario también goza de esta acción por aplicación de la doctrina jurisprudencial contenida en las Sentencias de 27 de junio de 1949, 16 de noviembre de 1950 y 26 de mayo de 1952.

El beneficiario de este derecho puede ser el propio accionante que posea capacidad de labrador o, si estuviere impedido, la poseyere cualquiera de los hijos que con él conviven (núm. 2 del artículo 1.º de la Ley de 18 de marzo de 1944) o bien sus hijos casados que cumplan las condiciones legales y que no convivan con él ni hayan sido computados para determinar la capacidad familiar de trabajo requeridas por las disposiciones que regulan la materia (art. 2.º), siendo de lamentar que el precepto no considere beneficiarios a los cónyuges, ascendientes, hermanos ni otros familiares afines, dada la amplitud en que, por el contrario, se ma-

nifiesta en favor de los parientes del arrendatario en los artículos 18 de la Ley de 15 de marzo de 1935 y 4.º, párrafo 3.º, de la Ley de 23 de julio de 1942, si bien el vocablo "hijos" debe entenderse en el sentido más amplio, incluyéndose en él los legítimos, legitimados, naturales, ilegítimos, por consanguinidad, afinidad y adopción, puesto que el precepto no impone limitación alguna a estos efectos.

La titularidad pasiva de dicho derecho corresponde al arrendatario, a sus sucesores legales en el contrato locativo y a los arrendatarios colectivos por aplicación del artículo 3.º de la Ley de 18 de marzo de 1944.

El plazo para el ejercicio de esta facultad será durante toda la prórroga señalada en el artículo 1.º de la Ley de 15 de julio de 1954 hasta que el colono haga uso del derecho de acceso a la propiedad, pues llegado este caso sólo podría utilizar el de enervar el acceso, conforme a lo prevenido en el párrafo 3.º del artículo 3.º, salvo los adquirentes a título oneroso después del 1.º de enero del corriente año, que habrán de esperar dos años para la utilización de este derecho.

La acción del arrendador para recabar la finca para su cultivo directo y personal debe ser preferente al derecho de acceso a la propiedad, puede ser renunciada en virtud del artículo 10 y es de interpretación restrictiva (Sentencia de 15 de diciembre de 1943).

Los requisitos formales para el ejercicio de esta acción son el aviso del arrendatario y el procedimiento para hacerlo efectivo.

El primero, dice el artículo 2.º de la Ley que comentamos, que se hará con la antelación de seis meses al año agrícola correspondiente *y dentro del transcurso del mismo*. La frase en cursiva parece indicar que sólo será válido el realizarlo en el primer semestre de dicho año agrícola. Sin embargo, creemos que el verificado después de ese semestre no surtirá efecto en ese año agrícola, pero sí en el siguiente.

El plazo de seis meses no debe entenderse como que la notificación se hará precisamente el día que falten esos seis meses para la terminación del año agrícola, sino que, como dice la Ley, el aviso deberá darse con esa antelación como mínimo.

La forma de la notificación no la regula el precepto legal. Puede, pues, realizarse de cualquiera de la admitidas en derecho,

aunque hubiera sido conveniente exigir que se hiciera de manera fehaciente, para evitar posibles dudas.

La notificación se hará al arrendatario, a ser posible personalmente en su domicilio.

El procedimiento a seguir para obtener desahucio será el establecido en los artículos 1.589 y 1.590 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por aplicación de la norma 1.ª de la disposición transitoria 3.ª, letra A), de la Ley de 28 de junio de 1940; los requisitos para acreditar la racionalidad del propósito del arrendador son los establecidos por la Ley de 18 de marzo de 1944, y los efectos del ejercicio de la acción serán, como dice el artículo 2.º de la Ley de 15 de julio de 1954, la recuperación de la finca por parte del arrendador a la finalización del año agrícola correspondiente y su obligación de explotarla directa y personalmente durante seis años a partir del momento en que recobre su posesión inmediata.

V. AUMENTO DE RENTA

El inciso segundo del párrafo 1.º del artículo 1.º de la Ley objeto de estos comentarios, preceptúa que desde el comienzo de la prórroga forzosa que en él se establece, el número de Qm. de trigo que sirva de módulo del canon arrendaticio experimentará un incremento anual equivalente al 10 por 100 del actual, hasta llegar a alcanzar el límite máximo del 50 por 100.

Al hablar del cultivo directo y personal como uno de los requisitos necesarios para la calificación de los arrendamientos protegidos a que la presente Ley se refiere, mencionamos como otro de sus elementos ineludibles el que la renta estipulada en el contrato no exceda del equivalente de 40 Qm. de trigo, aunque no sea imprescindible que la cuantía de la renta se halle señalada precisamente en el patrón trigo, puesto que si bien el artículo 3.º de la Ley de 23 de julio de 1942 imponía necesariamente tal requisito para la validez de los contratos, preceptos ulteriores han modificado ese criterio.

De la interpretación aislada del inciso al principio mencionado pudiera inferirse que en un contrato cuya renta fuere precisamente la de 40 Qm. de trigo, al incrementarse esa suma en un 10 por 100, con lo que excedería del tope fijado por el artículo 4.º de la

Ley de 1942, habría de perder el arrendamiento su condición de protegido; pero para obviar esa errónea deducción, previene el mismo artículo 1.º de la Ley que nos ocupa, en su párrafo 3.º, que, no obstante lo dispuesto sobre la elevación de rentas, aquellos arrendamientos cuya renta fuere inferior a 40 Qm. de trigo, aun cuando como consecuencia de la elevación aludida rebasase el expresado límite, continuarán sujetos a las prescripciones de la Ley de 15 de julio de 1954, sin perder el carácter de arrendamientos protegidos ni quedar por tanto sustraídos a la legislación especial que les es aplicable, con excepción del pago de renta y de la capitalización de la misma a que hacen mención los artículos siguientes de esta Ley.

La única duda que podría suscitarse es si para los contratos de arrendamiento que en lo futuro se realicen, ha quedado o no modificado el tope de 40 Qm. de trigo señalado como requisito necesario para la calificación de los arrendamientos protegidos; pero si se observa que la presente Ley de 1954 se refiere única y exclusivamente a los contratos anteriores a 1.º de agosto de 1942 y que alude concretamente a los arrendamientos cuya renta fuere *en la actualidad* inferior a 40 Qm. de trigo, tal duda desaparece y puede afirmarse que nada impide que en lo sucesivo se concierten arrendamientos de renta superior a los 40 Qm. y que en tanto este tope no sea modificado tales contratos no tendrán la calificación de protegidos, puesto que el artículo 4.º de la Ley de 1942 no ha quedado modificado por la presente, sin perjuicio de que fuera conveniente elevar el tope de referencia para no imponer una desigualdad en la regulación de contratos similares en razón de la época en que fueron concertados, máxime cuando la corriente doctrinal (4) ha salido al paso de ello propugnando la derogación del tope rígido de los 40 Qm. de trigo y su sustitución por otro más flexible y acomodado a la realidad.

Son perfectamente compatibles el incremento gradual de renta a que hemos aludido, con el aumento que pudiera haberse efectuado en la del año agrícola 1953-54 por haber ejercitado alguna de las partes la acción revisoria de la renta, conforme a lo dispuesto en el último inciso del párrafo 1.º del artículo 1.º de la Ley de 1954 en relación con el artículo 7.º de la Ley de 15 de

(4) ALBERTO BALLARÍN. *Revista de Derecho Privado*, núm. 445; pág. 291.

marzo de 1935 y 5.º de la de 23 de julio de 1942, como claramente se deduce de la frase empleada por el legislador al comienzo del inciso mencionado "Todo ello sin perjuicio", y el que en el pleno de las Cortes el párrafo referente a la elevación de renta, que aparecía como el 2.º del artículo 1.º del Dictamen, se colocase como parte final del inciso 2.º del propio párrafo 1.º

VI. ACCESO A LA PROPIEDAD

Según el Diccionario oficial de la lengua española, acceso, del latín *accessus*, es la acción de llegar o acercarse, entrar o pasar. Podemos, pues, definir el derecho de acceso como la facultad del arrendatario para adquirir la finca objeto del contrato de arrendamiento mediante el pago al propietario de su precio fijado por capitalización al 2 por 100 de la renta o por justiprecio contradictorio.

1.—SU FUNDAMENTO JURÍDICO.

Para establecer este nuevo derecho, el legislador se apoya principalmente en los siguientes argumentos:

a) En que el Fuero de los Españoles, promulgado como Ley fundamental del Régimen y regulador de sus derechos y deberes, dispone en su artículo 30, al consagrar el reconocimiento de la propiedad privada como medio natural para el cumplimiento de los fines individuales, que "todas las formas de la propiedad quedan subordinadas a las necesidades de la nación y al bien común", y en el 31 agrega que "el Estado facilitará a todos los españoles el acceso a las formas de propiedad más íntimamente ligadas a la persona humana". Asimismo, el Fuero del Trabajo, de 9 de marzo de 1938, en su declaración V, previene que "el Estado arbitrará los medios conducente para que la tierra, en condiciones justas, pase a ser de quienes directamente la explotan".

b) En que existen en España más de 800.000 arrendatarios cultivadores directos y personales de tierras con renta no superior a 40 Qm. de trigo cuyos contratos fueron prorrogados por la coyuntura económica del año 1948 —Ley de 4 de mayo— y que habrían de finalizar en bloque el día 30 de septiembre del corriente año, lo que hubiera dado lugar a que tan enorme número de fa-

milias campesinas salieran en una misma fecha de las tierras que vienen cultivando, con su personal esfuerzo, durante más de veinte años, y por eso, ya en la Memoria remitida por el Instituto de Estudios Agro-Sociales a la Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (F. A. O.) en el año 1952, se decía que el principal problema planteado en la cuestión de los arrendamientos era el de impedir el lanzamiento brusco de los arrendatarios al finalizar los plazos estipulados en los contratos y posteriormente prorrogados.

c) Que por todos es reconocido hoy el principio de la función social de la propiedad impuesta por la naturaleza para el predominio de la justicia entre los hombres y basado en la propia doctrina de Cristo. La injusta distribución de la tierra es campo abonado a todas las revueltas. En 1930 afirmaba WANTHERS que desde 1861 había habido más de 2.000 levantamientos de campesinos, más o menos cruentos. Dicha función social, ¿cómo se cumple mejor?, ¿por el propietario o el arrendatario?; no cabe duda que por el primero si es cultivador de su propia finca, porque, además de conservarla en buen estado, la mejora para que su producto sea mayor y aumente de valor, mientras que el arrendatario suele limitarse a la simple explotación, sin sacrificios económicos y personales para mejorar la tierra. Esto no quiere decir que deba proscribirse el contrato de arrendamiento, que muchas veces llena una evidente utilidad para la explotación de fincas pertenecientes a personas que, transitoria o permanentemente, no tengan capacidad de labrador, si bien el ideal es que el propietario sea el cultivador, evitando con ello la figura del rentista desconectado de la tierra y sin estímulo para mejorarla, que convierte en instrumento de renta lo que debe ser instrumento de trabajo. Ahora bien, sobre la base de que es conveniente a la Sociedad que el arrendamiento sea de larga duración para estímulo del arrendatario en las mejoras y tranquilidad de que compensará las malas con las buenas cosechas, parece que al concederse el acceso a estos arrendatarios de larga permanencia se impone un castigo a los propietarios que facilitaron tal estabilidad, pero es preciso tener en cuenta que en la realidad la duración de los contratos de arrendamientos protegidos ha venido determinada por la imposibilidad o incapacidad de los propietarios para ser cultivadores directos y personales de sus fincas, aparte de que, en todo caso, el plazo largo debe ser impuesto por la Ley a todos los

arrendadores, sin que el propietario absentista deba tener derecho a la plus valía natural de una finca que no cultiva, pues a ella nada contribuye.

2.—PRINCIPALES CRÍTICAS EMITIDAS CONTRA EL ACCESO.

Las principales críticas que se han formulado contra el derecho de acceso a la propiedad consisten en considerarlo como una expropiación forzosa y como una prohibición de enajenar impuesta al propietario, sin que ello satisfaga al arrendatario que en muchos casos carecerá de medios materiales para la adquisición que se le ofrece, y que el acceso al dominio únicamente debía venir por reforzamiento de los derechos de tanteo y retracto arrendaticio; que es institución revolucionaria de carácter demagógico contraria a la esencia del Régimen vigente en España, y que es perjudicial para el pequeño propietario, que se verá en muchos casos desposeído de sus fincas en las que tiene depositado su afecto, bien por haberlas heredado de sus antepasados, ya por haberlas adquirido con el ahorro de su trabajo personal.

3.—ARGUMENTOS PARA SU DEFENSA.

Como defensa contraria a dichas críticas, se argumenta que la supuesta expropiación no es tal, porque se concede al propietario el derecho de enervarlo, y si no lo utiliza es por estar conforme con la enajenación, por la que se le satisface un precio justo; que no es contrario a la esencia del Régimen imperante en la Patria, puesto que las leyes fundamentales del mismo, que antes se han mencionado, declaran precisamente lo contrario, siendo obligación sagrada de dicho Régimen dar satisfacción a las clases humildes y trabajadoras sin merma de los legítimos derechos de unos propietarios que han perdido el contacto con las tierras afectadas; que el legislador español se ha visto enfrentado con la resolución de un grave problema, y que el lanzamiento de los arrendatarios en masa, sobre producir una conmoción social trascendente, perjudicaría al tercer factor que interviene hoy en la relación jurídico-arrendaticia: la economía nacional, que, como dice LAMO DE ESPINOSA (5), sufriría un descenso en la producción

(5) LAMO DE ESPINOSA. Discurso antes citado.

agrícola, con perjuicio de los medios económicos de que dispone la nación; la población española va creciendo de día en día y es preciso atender a su sustento estimulando una mayor producción agrícola, siendo uno de los medios para estimular el interés del agricultor el procurar que quien cultive la tierra pueda convertirse en propietario de la misma; que quien tiene la titularidad del predio exclusivamente como instrumento de renta, no se preocupa por la intensificación de cultivos, ni puede hablar del valor efectivo de un inmueble que muchas veces ni siquiera conoce, y si su único interés consiste en obtener un beneficio rentístico, éste lo puede adquirir invirtiendo el importe de la finca en cualquiera clase de valores, que han de producirle por lo menos el doble que lo que obtiene actualmente de renta; que tampoco es revolucionaria la idea de la indemnización al colono para la recuperación de la finca por el propietario, puesto que tal derecho está reconocido en mucha mayor medida a los arrendatarios de locales de negocio mediante el derecho de traspaso. Por todo lo cual, dijo el Ministro de Agricultura en el discurso pronunciado en las Cortes, que no existe demagogia ni conservadurismo reaccionario en la sincera postura de esta Ley, que tiende a servir el interés de España por encima de pequeñas conveniencias y corruptelas.

4.—PRECEDENTES HISTÓRICOS.

Históricamente es añejo el problema de la tierra. Ya en España una ley agraria del año 820 A. de C. dividió el suelo en 9.000 grandes propiedades y 30.000 pequeñas. Desde los tiempos primitivos hasta los más recientes, pasando por Grecia y Roma, la división entre la propiedad colectiva y la propiedad privada fué causa de luchas, y aun dentro del marco de esta última forma de explotación del suelo, constantemente se han llevado a cabo reformas agrarias en los distintos países para atemperar su distribución a las necesidades del momento histórico y social.

En España, la primera ley agraria fué obra de las famosas Cortes de Cádiz, que estatuyeron el reparto por sorteo de los terrenos incultos, y más tarde las leyes desamortizadoras llevaron al tráfico jurídico los bienes acumulados por las llamadas manos muertas. En el presente siglo son de mencionar la Ley de Colonización y Repoblación Interior de 1907 y la Ley de parcelaciones

de 7 de enero de 1927, como consecuencia de la cual 7.000 parceleros adquirieron sus tierras, en conjunto unas 42.000 hectáreas. La Ley de Reforma Agraria de la segunda república, fecha 9 de noviembre de 1935, estableció que las fincas arrendadas podrían ser objeto de expropiación (art. 10, apartado 3.º) y que se concederían parcelas a los arrendatarios que explotasen menos de 10 hectáreas de secano y una de regadío (art. 44 en relación con el 35, apartado d); por Decreto de 2 de diciembre del mismo año de 1935 se dieron normas para el acceso a la propiedad de los cultivadores directos. La referida reforma agraria no llegó a plasmar en realidades tangibles por los defectos capitales de que la misma adolecía —en su mayoría, asentamiento de braceros agrícolas carentes de medios de explotación— y las vicisitudes políticas que se sucedieron. Ya en el nuevo Régimen, se creó en 1938 el Servicio de Reforma Económica y Social de la Tierra, en sustitución del antiguo Instituto de Reforma Agraria, al que sustituyó en 18 de octubre de 1939 el Instituto Nacional de Colonización, entre cuyos fines se encuentra el de facilitar el acceso a la propiedad de los pequeños agricultores y arrendatarios mediante la adquisición de fincas libremente ofrecidas por sus dueños o expropiadas por razones de utilidad social.

Otro precedente del acceso a la propiedad en España es el derecho de retracto de los arrendatarios a que se refiere el artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935, modificado por la de 16 de julio de 1949.

Después de la primera guerra mundial, y aun más, después de la segunda, las reformas agrarias han alcanzado a todos los países del mundo, en una lucha económica y política en pro o en contra del comunismo. El marxismo ortodoxo tiende a la explotación de la tierra para satisfacer las necesidades del Estado, mediante la expropiación forzosa —o la confiscación—, bajo un plan colectivo a través de ejércitos de trabajadores; en contra, la doctrina populista propugna la redistribución del campo con un criterio igualitario, porque, al decir de un comentarista (6), no hay nada más opuesto a un desfile proletario que un campesino puesto en pie sobre su tierra con una casa al fondo en cuya puerta jueguen sus hijos. La Iglesia Católica sostiene el principio de la fun-

(6) EMILIO GÓMEZ AYÁU: "La revolución verde". REVISTA DE ESTUDIOS AGRO-SOCIALES, núm. 1; pág. 32.

ción social de la propiedad dando un contenido espiritual al materialismo imperante. En los distintos países existen múltiples variantes difíciles de clasificar en cuanto a la forma como se ha implantado la reforma agraria, yendo desde la expropiación sin indemnización hasta la expropiación con indemnización total en dinero efectivo, y pasando por la indemnización parcial o mediante títulos de la Deuda más o menos garantizados por el Estado, y desde la colectivización del suelo a la entrega en propiedad privada a los cultivadores, aparte de otras formas de explotación, como, por ejemplo, la entrega de la tierra en usufructo y quedando la propiedad en manos del Estado. De un lado Rusia y las llamadas democracias populares tienden al predominio de la explotación colectiva sobre la individual, y de otro el Japón, Corea, Irán y Egipto, por citar los más recientes, han establecido reformas a la inversa, pudiéndose mencionar como ejemplo el Japón, en donde más de dos millones de pequeños agricultores se han convertido en propietarios de las tierras que cultivaban.

5.—SU NATURALEZA.

Es difícil determinar la naturaleza jurídica del derecho de acceso a la propiedad. En primer lugar, guarda alguna analogía con la expropiación forzosa; pero se diferencia de ella: *a)* en que la expropiación forzosa se otorga en aras de un interés público o social, en tanto que el derecho de acceso responde a un interés privado, aunque relacionado con la economía nacional; *b)* en la expropiación existe un expediente gubernativo, que en el acceso no es necesario; *c)* en la expropiación forzosa la enajenación se produce en forma imperativa para el propietario, mientras que en el acceso el titular del dominio puede enervar el derecho de la contraparte.

En segundo lugar, presenta cierta semejanza con el retracto arrendaticio rústico; pero se diferencian ambas figuras jurídicas: *a)* en que en el retracto el arrendador escoge el momento de desprenderse de la tierra pudiendo transmitirla a un tercero cuando lo tenga por conveniente, siendo entonces cuando el arrendatario utiliza su derecho, en el de acceso el instante de la transmisión se somete a la voluntad del colono; *b)* en el retracto aparece un tercer adquirente en cuyo derecho se subroga el que retrae, mientras que en el acceso la transmisión se opera directa-

mente de propietario a colono, sin terceros intervinientes; c) en el retracto el precio lo concierta a su voluntad el dueño del inmueble, y en el acceso se determina automáticamente por capitalización de la renta o mediante declaración judicial previa tasación contradictoria.

En tercer lugar, se asemeja al derecho de opción; pero también difiere de éste: a) en que la opción se estipula voluntariamente, en tanto que el acceso tiene su origen en un precepto legal; b) en que en la opción el precio de venta es convencional, en tanto que en el acceso juegan los factores antes indicados; c) en que la opción vincula a las partes de forma que una sola no puede impedir su ejercicio, mientras que en el acceso la facultad de enervarlo es contraria a ese principio.

Nos encontramos, pues, ante un derecho nuevo, *sui generis*, y característico, cuya naturaleza guarda semejanza con otras instituciones más o menos afines, pero que tiene matices que le distinguen de todas ellas.

6.—CARACTERÍSTICAS DE ESTE DERECHO.

Las características del derecho de acceso a la propiedad son las siguientes:

a) *Renunciabilidad*.—Este derecho es renunciable en todo momento por parte del colono, tanto porque el artículo 3.º de la Ley de 15 de julio de 1954 dice que éste *podrá* ejercitar el derecho de acceso a la propiedad, es decir, que le otorga una facultad de la que puede o no hacer uso, según tenga por conveniente, como porque el artículo 9.º autoriza a las partes para establecer cuantos pactos y estipulaciones estime convenientes para conservar, modificar o extinguir las relaciones arrendaticias.

b) *Voluntariedad para el arrendador*.—No se trata de un derecho impuesto obligatoriamente al propietario, sino potestativo, puesto que el artículo 3.º, párrafo tercero, le faculta para enervarlo a su libre arbitrio.

c) *Interpretación restrictiva*.—Este derecho debe interpretarse restrictivamente porque supone una limitación del derecho de propiedad impuesto por una ley de excepción.

d) *¿Es transmisible el derecho de acceso?*—El acceso a la propiedad es un derecho subjetivo que forma parte de las relaciones jurídicas de tráfico con una titularidad provisional o preventiva

que puede o no llegar a convertirse en titularidad definitiva no sólo por la libre determinación del titular arrendatario mediante el ejercicio o no de su acción, sino que está subordinado en cuanto a su eficacia a que el arrendador lo enerve; normalmente el poder de disposición es parte integrante de los derechos subjetivos, pero esta regla general admite excepciones. Respecto a la transmisión *mortis causa*, no hay duda que el derecho de acceso es transmisible, conforme a lo prevenido en el artículo 4.º de la Ley de 1942 y 18 de la Ley de 1935.

La transmisión intervivos por cualquier título jurídico está implícitamente vedada a los titulares del derecho de acceso, porque no pudiendo sustituir otra persona en su lugar —la cesión es causa de desahucio, según el artículo 28, núm. 4, de la Ley fundamental de 1935— menos puede transmitir tal derecho, independientemente de las condiciones personales que en todo caso hubieran de concurrir en el cesionario.

7.—SU CONTENIDO.

Expuestas las condiciones generales que acabamos de expresar, examinaremos el contenido del artículo 3.º de la Ley de 15 de julio de 1954 con los problemas que plantea, dividiendo su estudio en dos partes relativas a los elementos que deben tenerse presentes en su ejercicio y a los efectos que produce.

A) *Elementos personales*.—Los elementos personales son los activos y pasivos de este derecho.

a) *Titularidad activa*.—El artículo 3.º de que nos ocupamos concede acción para el acceso al colono que se hallare al corriente en el pago del canon arrendaticio, siempre que el arrendador, o la persona subrogada en sus derechos, no hubiere recabado la entrega del predio para su cultivo directo y personal. Los requisitos personales que la Ley exige para el éxito de esta acción son tres: 1.º Que el derecho de acceso a la propiedad sea hecho valer por quien ostente la cualidad de arrendatario (con cultivo directo y personal) que no sea de los exceptuados de la aplicación de esta Ley; 2.º que éste se halle al corriente en el pago de la renta (y que la misma no sea superior a 40 Qm. de trigo), y 3.º que el propietario no hubiere hecho uso de la facultad concedida por los preceptos legales de recabar la posesión de la finca para su cultivo directo y personal.

Respecto a la cualidad de arrendatario, el precepto legal comienza otorgando la titularidad de este derecho al colono, es decir, a la persona que disfrute de la finca en virtud de un contrato de arrendamiento y no por concepto distinto, como precario, aparcería, usufructo, etc.; ya hemos aludido al hablar de la nota de transmisibilidad de este derecho, que también está legitimado activamente aquel familiar cooperador del arrendatario en el cultivo de la finca que haya sido designado sucesor al fallecimiento del mismo, porque en tal supuesto adquiere la calidad de colono a todos los efectos, sucediendo al causante en todos sus derechos y obligaciones atinentes al arrendamiento, y esto ya sea sucesor testamentario o elegido por los familiares cooperadores dentro de los dos meses que marca el párrafo 3.º del artículo 4.º de la Ley de 23 de julio de 1942. Idem los aludidos en el artículo 3.º de la Ley de 18 de marzo de 1944.

Se ha dudado si no habiendo ningún familiar cooperador que tenga capacidad de labrador, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.º, núm. 2.º, de la Ley de 18 de marzo de 1944, puede suceder al arrendatario la viuda o hijos menores de edad, aunque todos juntos no llenen la cantidad de esfuerzo personal necesario para la explotación en la medida del 75 por 100 que el precepto aludido exige, y aunque se ha sostenido por algunos la afirmativa, fundándose en que el artículo 4.º, último párrafo, de la Ley de 1942 habla siempre de "derechos" y no de obligaciones, es preciso tener en cuenta que en la vida jurídica no puede hablarse de derechos sin la contrapartida de las obligaciones recíprocas, que el artículo 18 de la Ley de 1935 habla de derechos y obligaciones, que si el legislador hubiera querido establecer un privilegio en favor de los sucesores del arrendatario lo hubiera dicho expresamente, que con la aludida interpretación se desnaturalizaría el carácter de los arrendamientos protegidos cambiando el cultivo directo y personal por el indirecto y que si este último no se permite al arrendador como causa para el desahucio, menos ha de permitirse al arrendatario; por todo lo que entendemos que no puede estar legitimada activamente a los efectos que estudiamos la viuda o sucesores del arrendatario difunto si alguno de ellos o todos en conjunto no pueden llevar la explotación directa y personal de la tierra en los términos que la Ley exige.

En cuanto al segundo requisito de hallarse al corriente en el pago de la renta, hemos de destacar que ésta es la primera y fun-

damental obligación del arrendatario y debe hacerse en tiempo oportuno según lo pactado, o la costumbre del lugar en su defecto, y en el modo que previene el núm. 1.º del artículo 13 de la Ley de 1935, siendo su incumplimiento causa de desahucio, conforme al núm. 3. del artículo 28 de la misma Ley, y ocasionando también la inadmisión de recursos contra los fallos de los tribunales y, en su caso, el acuerdo de desistimiento, según dispone el artículo 1.566 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y penúltimo párrafo de la disposición transitoria 3.ª B) de la Ley de 28 de junio de 1940. Es natural que no pueda pretender el ejercicio de derecho —y menos de uno tan excepcional como el de acceso a la propiedad— quien no cumple deber tan esencial que supone la contrapartida económica al uso y disfrute de la finca por el locatario. Entendemos que este requisito tiene un sentido amplio que comprende la necesidad de tener satisfechas todas las cantidades que corresponde percibir al arrendador por el concepto de contribuciones repercutibles sobre el arrendatario u otras similares.

El tercer requisito es de carácter negativo, referente a que el arrendador o la persona subrogada en sus derechos, sujeto pasivo de la relación jurídica, no haya recabado la entrega del predio para su cultivo directo y personal. Esta facultad del arrendador no viene concedida por primera vez en esta Ley de 1954, sino que ya lo estaba por el último párrafo del artículo 6.º y el 9.º de la Ley de 1942, en relación con las Leyes de 18 de marzo de 1944 y 4 de mayo de 1948, a cuyo tenor quedaba sin efecto el derecho de prórroga cuando el propietario se comprometía a explotar la finca en esa forma por un período mínimo de seis años; ahora se insiste sobre ello en el párrafo 1.º del artículo 2.º, facilitando más el ejercicio de este derecho, puesto que en lugar de otorgarse a la finalización del plazo contractual o de las prórrogas, puede llevarse a cabo al término de cualquiera de los años agrícolas correspondientes. El legislador habla en pretérito: “si no hubiese recabado”, en lugar de decir “si no recaba” o “recabase”, con lo que es claro que no puede haber problema de preferencia entre los respectivos requerimientos, ya que si al momento de iniciar el ejercicio del derecho de acceso el arrendatario no ha sido notificado por el arrendador de su decisión de recabar la finca, lo único que podrá hacer el propietario para evitar el acceso es enervarlo en la forma que previene el artículo 3.º en su párrafo 3.º.

b) *Legitimación pasiva.*—Aunque el artículo 3.º de la Ley de

15 de julio de 1954 alude siempre al arrendador, y lo mismo hace en otros de la misma Ley, a quien quiere referirse es al *propietario*, ya que el derecho de acceso no atañe única y exclusivamente al contrato de arrendamiento, que no constituye más que un acto de administración, sino que afecta primordialmente al dominio, cambiando la titularidad del mismo mediante una verdadera enajenación, y por ello no puede ser sujeto pasivo el arrendador que no sea al propio tiempo propietario. En los supuestos de desmembración del dominio (usufructo, sustitución fideicomisaria, etc.), de igual forma que en los contratos concertados por los padres o tutores en nombre de los sometidos a la patria potestad o tutela, no parece que la acción que comentamos tenga viabilidad, y menos aun en el caso de administrador judicial, administrador de una herencia, etc., que no actúan en nombre propio ni tienen facultad dominical sobre los bienes arrendados; abona esta opinión respecto de los supuestos primeramente mencionados el artículo 9.º, en relación con el 25 y el 28, causa 2.ª, de la Ley de 1935, que dispone el cese de la relación arrendaticia al extinguirse el derecho del arrendador, criterio que es incompatible con las prórrogas obligatorias del arriendo, de las que nace el posible ejercicio del derecho de acceso a la propiedad.

También están exceptuados como sujetos pasivos del derecho de acceso a la propiedad, el Estado, la Provincia, el Municipio, la Iglesia Católica y demás entidades de carácter público, a quien ya dijimos que no afecta la prórroga forzosa de donde este derecho surge.

Cuando el propietario sea una comunidad, la acción debe dirigirse necesariamente contra todos los condóminos, puesto que a todos afectaría igualmente la pérdida del inmueble.

B) *Elementos reales*.—Entre los elementos reales que intervienen en el derecho de acceso a la propiedad, se encuentran la finca, el precio y el plazo.

a) *Finca*.—La finca objeto del derecho de acceso debe ser rústica en el sentido definido en los artículos 1.º y 2.º de la Ley de 15 de marzo de 1935, de cuyo particular nos hemos ocupado ampliamente al hablar del ámbito de aplicación de esta Ley, y de renta no superior a 40 Qm. de trigo, en relación con lo dispuesto en el artículo 4.º de la Ley de 1942 y en la de 4 de mayo de 1948. En segundo lugar, dicha finca ha de hallarse arrendada de forma que el contrato comprenda la cesión de la totalidad de los apro-

vechamientos del predio o que el que sea objeto del arriendo constituya su principal rendimiento, sin que quepa ejercitar el derecho de acceso en las fincas forestales o ganaderas, así como en las adhesadas en las que el arrendatario sólo disfrute del aprovechamiento agrícola y éste lo sea en seco, según dispone el artículo 6.º de esta Ley.

Respecto al concepto de aprovechamiento principal, sabemos que "principal" es lo "esencial o fundamental" en oposición a lo accesorio, y como no existe un concepto legal al efecto, los Tribunales, a la vista de las pruebas practicadas, determinarán lo que por tal se entienda en cada caso en atención a la mayor importancia de uno u otro aprovechamiento en relación con el mayor o menor ingreso económico (Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de octubre de 1950). Fincas forestales, según el Decreto de 24 de septiembre de 1938, son los montes, bosques, dehesas, sotos y alamedas, si bien el concepto en cada caso ha de ser determinado por los Tribunales según la mayor o menor extensión de lo forestal en relación con otros posibles aprovechamientos de la finca. El Tribunal Supremo, en Sentencia de 17 de marzo de 1950, declaró que el predio será ganadero si se destina a esa finalidad en un 70 por 100; en la de 13 de septiembre de 1941, que no gozará de esa calificación cuando tenga una pequeña porción de tierra de pastos si en general se destina a la agricultura; en la de 15 de febrero de 1946, que en las fincas de aprovechamiento agrícola, los pastos en cierta porción no califican la finca como ganadera; y en la de 24 de junio de 1953, que no perderán la conceptualización de agrícolas las fincas aunque en ellas exista un pequeño trozo dedicado a dehesa.

Se conoce con el nombre de dehesa "la tierra acotada destinada a pastos", por lo que parece confundirse con el calificativo de ganadera, significando una y otra la misma cosa; no obstante, como el legislador las distingue para considerar exceptuadas siempre del derecho de acceso las fincas ganaderas, y sólo en ciertos casos las adhesadas, hemos de sostener, con vista de lo dispuesto en el artículo 6.º de la Ley de 15 de julio de 1954, que finca adhesada es aquella que se destina a diversos aprovechamientos además del ganadero que se tiene por principal.

Se consideran como aprovechamientos "secundarios" los que tengan por objeto frutos que no constituyan la principal explotación del predio (Sentencia de 26 de diciembre de 1944), las mon-

taneras, pastos, rastrojeras y otros semejantes (Sentencia de 24 de octubre de 1950), los que tengan duración inferior a un año y vayan encaminados a semillar y mejorar barbechos o a utilizar el fundo con plantas complementarias para una buena rotación de cultivo (art. 4.º de la Ley de 1935 y Sentencias del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 1940 y 23 de febrero de 1943).

b) *Precio*.—Para acceder el colono a la propiedad de la finca objeto del arrendamiento, debe satisfacer al propietario : 1.º El precio de la misma según el resultado de capitalizar la renta o mediante tasación contradictoria; 2.º el importe de las mejoras útiles realizadas por el arrendador a sus expensas y con el consentimiento del arrendatario, sin que aquél haya hecho uso del derecho a elevar la renta que le reconoce el artículo 22 de la Ley de 1935, y 3.º la indemnización correspondiente al valor de los aprovechamientos secundarios no arrendados, así como el valor de cualquiera otros bienes no comprendidos en el arriendo.

La capitalización ha de hacerse jugando con dos valores diversos: uno el número de Qm. de trigo que haya servido de módulo para determinar el canon arrendaticio del año agrícola 1953-54, y otro el precio que se fije a los mismos, sin premios ni bonificaciones, para la campaña triguera del año en que se ejercite el derecho de acceso; el primero es fijo, sin tener en cuenta el incremento anual a que se refiere el párrafo primero del artículo 1.º de esta Ley, y el segundo variable por disposición de la autoridad gubernativa correspondiente, en atención a las circunstancias económicas porque atraviesa la nación.

En su consecuencia, en el importe de la renta del año agrícola 1953-54, que ha de servir de módulo como primera premisa, habrá de influir, para aumentarlo o disminuirlo, la cantidad en que se hubiere fijado por el Juez o Tribunal competente en el supuesto de que alguna de las partes hubiera interesado su revisión —es decir, la de 1953-54—, pero no habrán de tenerse en cuenta los aumentos de renta repercutibles sobre el arrendatario, como, por ejemplo, el abono de contribuciones, porque éstos no cedían en beneficio del propietario. Si la renta se satisface parte en dinero y parte en servicios, habrán éstos de valorarse pericialmente en la suma que correspondería estimarlos en el año agrícola 1953-54 y, unida a la otra, reducir el total a trigo, para después determinar el valor de éste en la fecha del acceso. Igual habrá de hacerse si se abonan cantidades, independientes de la renta agri-

cola, por el concepto de edificaciones que sean accesorias e indispensables de la explotación.

Las frases "al contado", "numerario" y "dentro de dicho plazo" que emplea el precepto, bien claramente indican que el arrendador ha de cobrar efectivamente la cantidad íntegra (salvo pacto expreso en contrario al amparo del artículo 9.º) en el momento del acceso como máximo, pudiendo el arrendatario hacer tal abono —o consignación judicial en su caso— durante todo el periodo comprendido entre el aviso y el término del año agrícola correspondiente en que el acceso haya de tener lugar. Sin embargo, esto no será posible cuando se recurra al sistema de justiprecio contradictorio regulado por el artículo 5.º de la Ley; pero como es posible que el colono ejercite el derecho de acceso para luego no pagar el precio de la finca, en este caso entendemos que debe consignar el valor de la capitalización a que alude el párrafo 1.º del artículo 3.º, sin perjuicio de que esta cantidad sea modificada en la resolución firme que en su día se dicte por los Tribunales de Justicia.

En el párrafo 2.º del artículo 1.º de la Ley que comentamos, se alude al artículo 22 de la Ley de 1935 a propósito de las mejoras útiles que hubiera realizado el arrendador en la finca, con consentimiento del arrendatario, y que no hubieran servido de motivo para que aquél hiciera uso de su derecho a elevar la renta, supuesto en el cual, al resultado de la capitalización de ésta para determinar el precio del acceso, habría de sumarse el importe de las mejoras de referencia en el momento en que el acceso tenga lugar. La primera observación que sugiere el texto legal es la de que habrá de estarse al valor de la mejora en un momento posterior al de su realización, es decir, al costo efectivo de las obras o labores, y ello es justo porque el precio de las cosas se determina en el momento en que se venden, y como la mejora que no originó renta puede decirse que está desconectada del arrendamiento, debe tenerse en cuenta con independencia, no así la que devenga renta, porque en la capitalización de la misma va incluido su valor en venta. Las mejoras hechas por el arrendatario no se tienen en cuenta para fijar el precio, porque ya era dueño de ellas y habrían de serle indemnizadas —en su costo— por el propietario al finalizar el contrato, aunque con deducción de la merma de valor que hubiere experimentado la cosa en que la mejora consista, por el transcurso del tiempo.

Son mejoras útiles las que sin ser indispensables para la con-

servación del fundo aumenta la fertilidad de la tierra y el valor de la finca mediante obras de saneamiento, defensa u otras análogas (art. 15 del Real Decreto-Ley de 21 de noviembre de 1929) o las que, sin estar incluidas entre las mejoras obligatorias, produzcan aumento en la producción de la finca o en su valor (párrafo 3.º del art. 20 de la Ley de 15 de marzo de 1935). El Tribunal Supremo, en Sentencias de 29 de octubre de 1934 y 2 de julio de 1935, declaró que es preciso para que tengan tal carácter que la plus valía redunde en beneficio del dueño.

Para determinar el valor de las mejoras útiles en el momento en que el acceso a la propiedad tenga lugar, y no poniéndose de acuerdo los interesados respecto de ello, habrán de acudir al procedimiento judicial correspondiente, en el que será base fundamental de la resolución la prueba pericial.

c) *Plazo*.—El tiempo durante el cual el arrendatario puede ejercitar el derecho de acceso es todo el que comprende la prórroga forzosa establecida en el artículo 1.º de esta Ley, es decir, desde el día 1.º de octubre del año en curso hasta que finalicen, respectivamente, los plazos de seis, siete, ocho, nueve, diez, once o doce años a que el mismo precepto se refiere, según cuantía de la renta asignada al predio, salvo que el Gobierno retrase la entrada en vigor de la Ley en alguna región determinada; ahora bien, como se exige el aviso al arrendador al menos con seis meses de antelación al término del año agrícola correspondiente, los accesos no podrán llegar a tener efectividad sino desde el final del primer año agrícola posterior a la entrada en vigor de la Ley.

El plazo que comentamos es de caducidad y no de prescripción, porque no da lugar a la extinción de un derecho ya nacido, sino que durante él la acción puede tener su nacimiento. No es de carácter procesal y sí sustantivo, porque no se refiere a notificaciones, citaciones o emplazamientos a que alude el artículo 260 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sino que surge de un precepto de carácter estrictamente civil.

C) *Elementos formales*.—Los principales elementos formales para el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad son: el preaviso que debe darse al arrendador y el trámite posterior a seguir para el logro del acceso a la propiedad.

a) *Preaviso*. — El aviso al arrendador puede producirse en cualquier momento anterior a dichos seis meses, aunque se ha olvidado el legislador de consignar la frase “como mínimo” u otra

semejante que lo exprese, al igual que las empleadas en los artículos 2.º y 4.º al referirse al aviso del arrendador para recabar el cultivo directo y personal o el directo de la finca, pues, aunque la interpretación contraria viene abonada por el principio jurídico *ubi lex nec distinguet, nec nos distinguere debemus*, en relación con el sentido literal del artículo, creemos que ninguna finalidad jurídica ni práctica se conseguiría con tan rígida interpretación, y que los Tribunales, en su caso, tendrán que reconocer la eficacia de un aviso dado días antes del momento precisado. El requisito del aviso podrá ser de cualquier forma siempre que conste de manera auténtica, por lo que es aconsejable el acta notarial o el acto de conciliación.

El aviso debe darse personalmente al propietario o propietarios afectados por el acceso, para evitarse el colono no sólo tener que justificar el hecho de haberlo dado, sino también el de que ha llegado a conocimiento de la parte contraria. En caso de coincidir el aviso del colono con la notificación del arrendador recabando el cultivo directo y personal de la finca, deberá darse preferencia al último, por tratarse de un derecho preferente; mas si hubiera precedido el aviso del colono, el propietario sólo puede conservar la finca ejercitando el derecho de enervar el de acceso.

b) *Procedimiento*. — El procedimiento a seguir en cualquier caso litigioso que se suscite entre las parte para el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad, es el de la disposición transitoria tercera A), norma 3.ª, de la Ley de 28 de junio de 1940, dado que se tratará de un juicio declarativo en materia de arrendamientos rústicos, a cuyo fin son competentes los Juzgados y Tribunales de la jurisdicción ordinaria y por el procedimiento aludido, sin perjuicio de que si la cuestión litigiosa versase exclusivamente sobre la determinación del precio mediante la tasación contradictoria en el supuesto a que se refiere el párrafo 1.º del artículo 5.º, habrá de seguirse el procedimiento que determine el Gobierno en el correspondiente Decreto, en virtud de la autorización concedida en el último párrafo del mismo artículo mencionado y que sustancialmente será el mismo de la dicha norma 3.ª de la disposición transitoria tercera A) de la Ley de 1940, con algunas modificaciones en razón de la especialidad y concreción del asunto.

VII.—DERECHO DE ENERVAR EL ACCESO A LA PROPIEDAD

Enervar, según el Diccionario de la lengua española, es la acción de debilitar, quitar la fuerza de algo, sean derechos, razones, argumentos, etc. El derecho de enervar el acceso a la propiedad parece ser, por consiguiente, la facultad de oponerse, de quitar fuerza, dejar sin efecto o anular la facultad del colono de acceder a la propiedad de la finca que lleva en arrendamiento, dejando las cosas tal y como estaban antes del intento del mismo para convertirse en propietario. Es algo parecido a la potestad del arrendatario para enervar el desahucio por falta de pago mediante la consignación de la renta, conforme a lo prevenido en el artículo 29 de la Ley de 15 de marzo de 1935. Sin embargo, no es exactamente igual lo que acontece en el presente caso; el derecho de enervar del propietario no es simplemente la facultad de paralizar el acceso a la propiedad, sino que supone algo más, pues lleva implícita la obtención de la resolución del contrato de arrendamiento para disfrutar la finca en cultivo directo una vez transcurridos los dos años agrícolas siguientes y satisfecha una indemnización al arrendatario, conforme a lo prevenido en el párrafo 3.º del artículo 3.º de la presente Ley. Es, pues, por un lado, una facultad concedida al dueño del inmueble para conseguir la conservación de su derecho dominical y, al propio tiempo, una facultad de recuperación de la posesión inmediata de la finca (un *droit de reprise*), mediante el que el arrendador extingue el contrato locativo y dispone del predio arrendado para dedicarlo al cultivo directo.

1.—SU FUNDAMENTO JURÍDICO.

El fundamento jurídico de este derecho lo explicó perfectamente LAMO DE ESPINOSA en su discurso ante las Cortes, al decir que en el fondo de las correlativas facultades de acceso y enervación del mismo (concedidas por la nueva Ley al colono y al propietario) palpita el reconocimiento de una realidad superior a cualquier declaración, y que ha penetrado profundamente en la conciencia de arrendador y arrendatario, cuya realidad no es otra que la de que el arrendamiento se ha convertido en la práctica en un verdadero derecho real, a consecuencia del cual del valor en el mercado de la tierra arrendada, una parte es del propietario y otra

del arrendatario, siendo frecuentes las transacciones de tierra en las que comparece, por un lado, arrendador y arrendatario, y por otro, el comprador, distribuyéndose los dos primeros el precio de la tierra libre del arrendamiento.

2.—SU NATURALEZA.

Consecuencia de la doble finalidad perseguida por el derecho de enervar el acceso a la propiedad, es la complejidad de la naturaleza jurídica del mismo, ya que si en cuanto a la facultad de dejar sin efecto el acceso constituye una mera excepción al mismo, en cuanto a la recuperación del inmueble entraña una verdadera acción de desahucio matizada por la imposibilidad de hacerle valer en el momento en que estime adecuado, toda vez que se supedita en cuanto a su ejercicio al instante en que el colono pretende obtener la propiedad del inmueble.

3.—CONTENIDO DE ESTE DERECHO.

Los elementos que integran este derecho pueden dividirse, como hemos hecho con el de acceso, en personales, reales y formales.

A) *Elementos personales*.—Son elementos personales del derecho de enervar el de acceso a la propiedad los legitimados activamente para utilizarlos y los pasivamente legitimados para soportar sus consecuencias.

a) *Titularidad activa*.—Aunque el párrafo 3.º del artículo 3.º de la Ley de 15 de julio de 1954 se refiere al arrendador, por las razones que expusimos al tratar del derecho de acceso a la propiedad, estimamos que debe constreñirse al *propietario*, por afectar uno y otro derecho directamente al dominio de la finca y no al arrendamiento. En el término propietario incluimos a *todo propietario*, cualquiera que sea la fecha de su adquisición, porque si bien es cierto que el párrafo 2.º del artículo 2.º de esta Ley priva a los titulares del dominio conseguido después de 1.º de enero de 1954 de la potestad de recabar la finca para su cultivo directo y personal hasta que transcurran dos años a partir del momento en que notarialmente notificaren al colono la transmisión realizada, este precepto, como excepcional que es, debe interpretarse restrictivamente y no puede extenderse más que a los supuestos expresamente comprendidos en el mismo, entre los que no figura el

derecho de enervar el acceso a la propiedad, siguiendo el apotegma jurídico que dice *expresa nocent; non expresa non nocent*.

Teniendo en cuenta que el acceso ha de referirse a la totalidad del predio, en el caso de que la finca pertenezca a dos o más propietarios con porción individualizada sobre la misma, el derecho de enervar corresponderá a todos los propietarios conjuntamente, salvo que se trate de fincas diferentes aunque colindantes y con distinto contrato, en cuyo caso puede hacerlo cada uno por separado sin contar con el asenso de los demás y aunque otros no enerven. Si la propiedad pertenece en proindiviso a varios dueños, como se trata de una acción que lleva consigo no sólo el retorno del inmueble, sino el pago de una indemnización importante en relación con el valor de la finca, creemos que un comunero no puede llevarlo a cabo por sí solo, sino mediante la autorización, previo acuerdo de la mayoría de los partícipes, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 398 del Código Civil; únicamente si un condueño quisiera impedir el acceso abonando por sí solo la indemnización correspondiente para disfrutar del cultivo directo, sería dudoso si está legitimado para ello, aunque parece abonar la interpretación afirmativa el hecho de que el Tribunal Supremo, en Sentencias de 28 de septiembre de 1948 y 29 de junio de 1949, haya concedido a los condueños la facultad de recabar la finca para su cultivo directo.

b) *Legitimación pasiva*.—El titular pasivo de este derecho es el arrendatario que haya notificado al arrendador su propósito de acceder a la propiedad. En el supuesto de que la finca sea explotada conjuntamente por varios arrendatarios en forma solidaria, el derecho de enervar debe ejercitarse contra todos ellos, pues no puede quedar rota la unidad del contrato, aunque, claro es, que el propietario cumplirá con entenderse con aquella persona que hubiese hecho la notificación para acceder.

B) *Elementos reales*.—Los elementos reales de la acción de enervar el acceso a la propiedad son: la finca, el precio y el plazo para ejercitarlo.

a) *Finca*.—La acción de enervar el derecho de acceso deberá recaer sobre toda la finca cuya propiedad pretenda adquirir el colono o colonos que hayan realizado la notificación, sin que sea posible enervar ese derecho respecto de parcela o parcelas determinadas, porque, aparte de romperse con ello la unidad contractual, no puede permitirse que la acción de acceso se reduzca a una

porción quizá improductiva o de explotación antieconómica de la finca arrendada.

b) *Precio*.—El precio es la indemnización que el propietario debe satisfacer al colono, conforme a lo dispuesto en el párrafo 3.º del artículo 3.º de la presente Ley, y que ascenderá a una cantidad comprendida entre el 25 y el 50 por 100 de la suma que en concepto de capitalización de la renta correspondiera satisfacer al colono para ejercitar el derecho de acceso a la propiedad. La determinación concreta del tanto por ciento a que se elevará la indemnización en cada caso, según la región en donde se encuentre sita la finca, habrá de hacerse conforme a lo que disponga un futuro Decreto del Gobierno, a propuesta del Ministro de Agricultura, atendiendo a las características generales de cada comarca, al tiempo que falte para la expiración de la prórroga y a las condiciones especiales del arriendo, según la autorización concedida por el último párrafo del artículo 3.º al principio aludido.

El precepto se refiere sólo a la cantidad que por capitalización deba satisfacer el colono, pero esta capitalización puede obtenerse por el procedimiento regulado en el párrafo 1.º del artículo 3.º o por el sistema de la tasación contradictoria señalado en el artículo 5.º. Aunque la Ley, al hablar de capitalización, alude siempre al primer sistema y no al segundo, la indemnización para enervar el derecho de acceso jugará siempre con el sistema de capitalización a que se haya acudido, por lo que puede no consistir en cantidad comprendida entre el 25 al 50 por 100 del resultado de capitalizar la renta al 2 por 100, sino que si se fué a la tasación contradictoria, dicho tanto por ciento operará sobre el valor obtenido en la tasación, porque sería absurdo pretender que el colono acudiera al justiprecio para disminuir la cantidad que debe satisfacer (caso de que sea él quien recurra a este sistema, puesto que el propietario si lo hizo no puede enervar) y que se acogiera al del 2 por 100 para percibir la indemnización. La redacción del precepto es equívoca, y por ello es dudoso si la indemnización ha de abonarse al enervarlo o después (durante el transcurso de los dos años que permanece vivo el arrendamiento), ya que éstos son simplemente una prórroga de contrato que el legislador establece en beneficio del colono en compensación de que queda privado de la otra prórroga más amplia a que se refiere el párrafo 1.º del artículo 1.º de esta Ley, por haber pretendido acceder a la propiedad. Por un lado, la facultad de enervar parece

que juega con independencia y directamente relacionada con el acceso, debiendo quedar liquidada en el acto, según el propio precepto que comentamos establece al decir que el derecho de acceso podrá ser enervado por el arrendador *mediante el pago* de la cantidad a que antes hemos aludido, es decir, que no se enerva por la notificación o la simple reconvencción, sino que es preciso pagar en el acto (o consignar judicialmente) la suma correspondiente; pero, sin embargo, no es justo que pague en el acto y el colono siga dos años disfrutando de los frutos de la finca y de la renta del capital. Posiblemente ello se aclare en alguno de los Decretos que la Ley anuncia.

Entendemos que las cantidades que el colono debe abonar al propietario para la adquisición de la finca arrendada por razón de las mejoras útiles y el valor de otros bienes no comprendidos en el arriendo, no juegan al efecto de determinar la indemnización que debe abonar el propietario al arrendatario para enervar el acceso, pues tales sumas no encajan plenamente en lo que puede reputarse valor de la finca objeto de la capitalización.

Huelga advertir que durante los dos años de prórroga del contrato, el arrendatario habrá de abonar la renta al arrendador en los plazos contractuales, sin que éste pueda compensar tales sumas con la que ha de abonar al colono en concepto de indemnización, porque no son en dicho momento obligaciones exigibles, pues no están vencidas y depende su nacimiento de circunstancias futuras e inciertas (por ejemplo, pueden quedar afectadas si surgen casos fortuitos, según dispone el artículo 8.º de la Ley de 1935), aparte de que, como ya hemos dicho, son cuestiones independientes la enervación del derecho de acceso y la relación arrendaticia que pervive durante dos años.

c) *Plazo*.—No fija la Ley plazo alguno para el ejercicio del derecho de enervar el acceso. En primer lugar, se trata de un derecho correlativo al acceso y no autónomo, por lo que no puede comenzar hasta que el colono notifique al propietario su deseo de acceder a la propiedad.

Su duración parece limitarse a los seis meses que permanece vivo el aviso dado por el colono; pero, ante el silencio de la Ley, ¿es posible que el derecho de enervar dure hasta que el colono adquiera la propiedad de la finca?; es decir, en el supuesto en que el arrendatario para hacer valer su derecho de acceder haya tenido que acudir a un procedimiento judicial, ¿puede el arrenda-

dor permanecer inactivo durante el período del preaviso y la sustanciación del litigio y cuando vaya a ejecutarse la sentencia obtenida enervar ese derecho? Nos parece absurda esta teoría, que proporcionaría gastos inútiles y pérdida de tiempo. Ciertamente que la Ley no impone limitación, pero razones de equidad y economía procesal aconsejan que ese plazo tenga un límite, e indudablemente el límite máximo debe ser el del preaviso, porque es el que origina el nacimiento de ambos derechos, y porque transcurrido el período de la notificación, el derecho del arrendatario habrá obtenido viabilidad ante la inercia de la contraparte.

C) *Elementos formales.*—Entre los elementos formales del derecho de enervar fijaremos la notificación al arrendatario y el trámite a seguir en caso de divergencia entre los interesados.

a) *Notificación al arrendatario.*—Sólo hace la Ley una alusión a este requisito al decir en el párrafo 3.º del artículo 3.º que el arriendo quedará resuelto una vez transcurridos los dos años agrícolas siguientes al en que se haga la notificación. Es, pues, requisito indispensable para el ejercicio de este derecho notificar al colono el deseo del propietario de enervar el derecho de acceso a la propiedad.

La forma de esta notificación tampoco se determina por la Ley, pero es indudable que puede hacerse de cualquier modo siempre que llegado el momento oportuno se acredite cumplidamente, por lo que es recomendable la forma fehaciente, mediante acta notarial o acto de conciliación. Su contenido será el simple deseo de enervar el derecho de acceso juntamente con el ofrecimiento de la indemnización correspondiente y el compromiso de cultivar directamente la finca por un plazo no inferior a seis años.

La persona a quien se debe hacer la notificación será el arrendatario o arrendatarios que hayan a su vez notificado su deseo de acceder a la propiedad, y debe hacerse personalmente al interesado, en el lugar de su residencia si fuera posible, para evitar la dificultad que puede suscitar el tener que probar que la notificación llegó a su conocimiento.

b) *Procedimiento.*—En caso de divergencia, habrá de ejercitarse por reconvencción al contestar a la demanda en el proceso instado por el colono para hacer valer su derecho de acceso, porque se trata no solamente de una excepción para enervar el acceso, sino también de una acción para resolver el contrato antes de transcurrida la prórroga forzosa y recuperar el dueño la finca para

su cultivo directo. Por ello, creemos que las dos acciones son acumulables en el mismo procedimiento, y que éste es el declarativo vigente en materia arrendaticia rústica, o sea el de la norma 3.^a de la disposición transitoria 3.^a, apartado A), de la Ley de 28 de junio de 1940.

Efectos del derecho de enervar el acceso.—Los efectos de este derecho son: 1.º Dejar sin efecto la acción de acceso ejercitada por el arrendatario; 2.º resolver el contrato de arrendamiento una vez transcurran los dos años agrícolas siguientes al en que se haga la notificación; 3.º obligación del arrendador de cultivar la finca directamente durante el plazo mínimo de seis años, y 4.º derecho del colono de recobrar la posesión arrendaticia y de obtener la correspondiente indemnización de daños y perjuicios, conforme al párrafo segundo del artículo 7.º de esta Ley, en el supuesto de que el arrendador incumpliera la obligación antes mencionada.

VIII. PRORROGA VOLUNTARIA DE ESTOS CONTRATOS

Conforme al artículo 4.º de la Ley de 15 de julio de 1954, al finalizar el período de prórroga que establece el párrafo 1.º del artículo 1.º, el arrendador podrá optar por consentir una nueva prórroga del arriendo por tres años más o recabar la entrega de la finca para cultivarla directamente.

Presupone, pues, esta nueva prórroga voluntaria que ni el propietario utilizó las facultades a que se refiere el artículo 2.º ni el colono la de acceso a la propiedad del artículo 3.º que, en su caso, hubiera podido provocar la prematura terminación del arrendamiento por enervamiento de tal derecho.

El consentimiento en la continuación del arriendo no es preciso que se formule de manera expresa, puesto que el precepto legal nada dice al efecto, y por el mero hecho de no notificar al colono su decisión de recuperar la finca para cultivarla directamente dentro del plazo imprescindible para realizar tal notificación, deberá presumirse el mismo, operando automáticamente la nueva prórroga, salvo caso de pacto en contrario, autorizado por el artículo 9.º. Los efectos que produce la nueva prórroga son: a) el de la continuación de la relación arrendaticia, con todas sus consecuencias, durante un plazo de tres años agrícolas más, que co-

menzará exactamente el día en que termine la prórroga precedente, y b) el que a la terminación de la misma quedará totalmente extinguido el contrato y el arrendador podrá disponer libremente de la finca en la forma que tenga por conveniente.

1.—DESAHUCIO PARA CULTIVO DIRECTO.

El artículo 4.º de la Ley de 15 de julio de 1954 establece que al finalizar el período de prórroga concedido por el artículo 1.º de la misma el arrendador podrá recabar la entrega de la finca para cultivarla directamente, notificando al colono su propósito en tal sentido con seis meses de antelación como mínimo a la finalización del año agrícola correspondiente y comprometiéndose a llevar en esta forma su explotación durante el plazo de seis años.

El artículo 6.º de la Ley de 28 de junio de 1940 define el cultivo directo como aquel en que el propietario de la tierra asume los riesgos totales de la empresa sufragando los gastos a que la misma dé lugar, es decir, que, como dicen PÉREZ TEJEDOR y MORENO SERRANO (7), la explotación directa la constituyen precisamente el riesgo de ganancias y pérdidas inherentes a toda la explotación agrícola, o, como afirma GARCÍA ROYO (8), el cultivador de esta forma es el administrador de la finca con medios económicos propios, aun cuando no tenga que acreditarlos en el momento del ejercicio de la acción, según expresa la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de mayo de 1943, y sin que en ese cultivo pueda asociarse a terceras personas, porque la Ley se refiere a la asunción por su parte de los riesgos *totales* de la empresa (9), redacción que impide repartirlos con cualquier otro asociado.

La acción que confiere el precepto que comentamos es la de desahucio, ejercitable al amparo de la causa 1.ª del artículo 29 de la Ley de 15 de marzo de 1935, tiene carácter potestativo para su titular (Sentencia de 3 de noviembre de 1948) y es de interpretación restrictiva (Sentencia de 15 de diciembre de 1943), confiándose no sólo al arrendador, a quien la Ley expresamente menciona, sino también al propietario, a quien aludía el artículo 6.º de

(7) PÉREZ TEJEDOR y MORENO SERRANO: *Arrendamientos Rústicos*, 1951; pág. 317.

(8) GARCÍA ROYO: *Tratado de Arrendamientos Rústicos*; pág. 181.

(9) En contra de la concepción de la explotación de la finca como empresa agrícola, se manifiesta CASTRO BRAVO: "El Derecho agrario en España. Notas para su estudio". *Anuario de Derecho Civil*, 1954; pág. 384.

la de 28 de junio de 1940, al copropietario (Sentencias de 28 de septiembre de 1948 y 29 de junio de 1949) y al adquirente de la finca, por subrogación en los derechos y obligaciones derivados del arrendamiento, conforme al artículo 9.º de la Ley de 23 de julio de 1942 (Sentencia de 26 de mayo de 1952), sin que en este caso juegue la prohibición del artículo 2.º, párrafo 2.º, de la Ley de 15 de julio de 1954, que se refiere única y exclusivamente a los supuestos de reclamación de la finca para el cultivo directo y personal y que no puede extenderse para los de cultivo directo, en virtud del aforismo jurídico que dice: *Ubi lex voluit dixit; ubi noluit tacuit* (Sentencias de 11 de marzo de 1895 y 27 de febrero de 1909).

No creemos, en cambio, que se conceda a los arrendadores con derecho de disfrute limitado, por las razones que hemos expuesto al hablar del desahucio para cultivo directo y personal, aunque exista algún sector doctrinal y jurisprudencial (Sentencia de 4 de noviembre de 1948) que parezca opinar lo contrario.

Los beneficiarios de la acción son, según el artículo 4.º de la Ley de 28 de junio de 1940, el propio accionante o su cónyuge, ascendientes, descendientes o hermanos, de cuyos términos no hay razón para excluir a los cónyuges divorciados o separados de hecho o de derecho, a los ascendientes o descendientes afines o adoptivos ni a los hermanos de doble vínculo o de vínculo sencillo, puesto que la Ley no distingue y es principio general de Derecho el que dice que *Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus* (Sentencias de 18 de mayo de 1949 y 25 de noviembre de 1950).

El momento para el ejercicio de la acción, según la nueva redacción legal, lo constituye el de finalización de la prórroga establecida en el artículo 1.º y no ningún otro, puesto que con anterioridad a esa fecha el arrendador sólo podrá recabar la finca para su cultivo directo y personal, conforme al artículo 2.º, pero no para el cultivo directo, y con posterioridad al mismo habrá entrado en vigor la prórroga segunda del arriendo, por prescripción expresa del artículo 4.º.

Entre los requisitos formales para la utilización de este derecho conviene destacar el preaviso, el compromiso de cultivo de esa forma y el trámite a seguir para su efectividad ante los Tribunales.

Respecto al primero, dice el artículo 4.º de la nueva Ley que el arrendador deberá notificar al colono su propósito en tal sentido

con seis meses de antelación como mínimo al de la finalización del año agrícola correspondiente.

Este requisito, que con más amplitud estableció el artículo 5.º, párrafo 1.º, de la Ley de 28 de junio de 1940 y que se desterró en determinados supuestos por la jurisprudencia del Tribunal Supremo posterior a la de 23 de julio de 1942 (Sentencias de 9 de octubre de 1944, 9 de febrero de 1945, 23 de mayo de 1946, 10 de octubre de 1947, 19 de diciembre de 1949, 15 de junio, 17 y 23 de diciembre de 1952) recupera todo su vigor en el artículo que comentamos, al extremo de que su omisión originará la opción tácita por parte del arrendador por la segunda prórroga del contrato, toda vez que su falta produce la decadencia de su derecho, con el consiguiente nacimiento por parte del colono a la obtención de dicha prórroga.

La Ley nada expresa sobre la forma cómo la notificación debe realizarse, a diferencia de lo que hacía el artículo 5.º de la de 28 de junio de 1940, y, por consiguiente, será válida y surtirá efecto la llevada a cabo por cualquiera de los medios que el derecho admite, siempre que se acredite suficientemente ante los Tribunales, caso de tenerse que acudir a ellos.

El compromiso de llevar a efecto la explotación en forma directa durante un plazo de seis años, no tiene tampoco plazo ni forma predeterminada para su plena efectividad (Sentencias de 28 de junio de 1943 y 11 de febrero de 1944), por lo que será suficiente el contraído en una simple carta (Sentencia de 11 de abril de 1947), ante Notario (Sentencia de 2 de octubre de 1942), en acto de conciliación (Sentencia de 3 de marzo de 1945) o en cualquier parte (Sentencia de 24 de septiembre de 1948) del escrito de demanda (Sentencias de 28 de junio de 1943, 27 de noviembre de 1945, 11 de abril y 18 de octubre de 1947 y 4 de noviembre de 1948), bastando incluso con el hecho de reclamar ante los Tribunales la finca para el cultivo directo, por llevar implícito el compromiso dicha petición (Sentencias de 9 de noviembre de 1943, 27 de diciembre de 1945, 23 de mayo, 28 de junio y 7 de noviembre de 1946, 10 de octubre de 1949 y 28 de noviembre y 15 de diciembre de 1952).

El procedimiento a seguir para estos juicios será el de desahucio señalado por la Ley de Enjuiciamiento Civil, conforme a lo establecido en la norma 1.ª, disposición transitoria 3.ª, apartado a), de la Ley de 28 de junio de 1940.

Y en cuanto a los efectos de esta acción, se concretan a la recuperación de la finca por parte del arrendador con la obligación de cultivarla directamente durante seis años y la sanción establecida por el párrafo 2.º del artículo 7.º en caso de contravención de esa obligación, siendo de destacar que ninguna norma legislativa le impide transmitir la finca a un tercero, siempre que éste se subrogue en tales derechos y deberes (Sentencia de 22 de mayo de 1947).

2.—OPOSICIÓN DEL COLONO A LA RECLAMACIÓN DE LA FINCA PARA DICHO CULTIVO.

En el caso de que el arrendador reclame la finca para su cultivo directo, tiene el colono el derecho de oponerse a su entrega, accediendo a la propiedad de la misma mediante el pago al propietario en moneda de curso legal de una cantidad equivalente al resultado de capitalizar al 3 por 100 el importe de la renta que, de acuerdo con lo regulado en el artículo 1.º de esta Ley, deba satisfacer en el año agrícola en que este acceso tenga lugar, sin que en tal caso asista al propietario el derecho de enervar el acceso, ya que al hablar de éste el párrafo 3.º del artículo 3.º de la Ley que comentamos, se refiere concreta y exclusivamente a la facultad que en el párrafo 1.º del mismo se reconoce a los colonos.

Esta interpretación literal de la Ley armoniza con su espíritu, como revelan claramente las palabras del Presidente de la Comisión de Agricultura de las Cortes (10) al defender el dictamen de la Ponencia, y según las cuales la Ley declara una serie de derechos correlativos: "Durante el período de prórroga forzosa, el derecho inicial del arrendatario a acceder a la propiedad ... y el consecuente del propietario a enervar el acceso del colono ... Y durante la prórroga voluntaria de tres años regulada en el artículo 4.º, el derecho del propietario de recuperar la tierra para su cultivo directo y el del arrendatario a enervar ese derecho, adquiriendo la tierra ... En virtud de los derechos correlativos anteriormente expuestos, la prioridad pasa del colono al propietario de una a otra prórroga y la posibilidad de responder enervando, del propietario al colono, también de una a otra prórroga,

(10) LAMO DE ESPINOSA: *Los arrendamientos rústicos protegidos anteriores al 1.º de agosto de 1942*. Gráficas E. Casado, Madrid.

ya que no nace el derecho del segundo hasta que no manifiesta su voluntad el primero ... Durante la prórroga voluntaria puede también suceder que el arrendador que desee recuperar la finca permanezca tranquilo y que, por el contrario, el que desea venderla pida la recuperación de la misma para su cultivo directo, con el fin de forzar al colono a salir de su inactividad ... El derecho de enervar que se confiere al propietario durante *la prórroga forzosa* ... La existencia de esos correlativos derechos de acceder y de enervar, reclamar el cultivo y de acceder ..., etc., etc.”.

El pago del valor de la finca deberá hacerse al contado, salvo pacto expreso en contrario, y se incrementará, en su caso, con el importe de las mejoras a que se refiere el párrafo 2.º del artículo 3.º, y creemos que también con el valor de los aprovechamientos secundarios reservados por el propietario y el de cualesquiera otros bienes no comprendidos en el arriendo.

IX. RENUNCIA POR EL ARRENDADOR DEL DERECHO DE ENERVAR EL DE ACCESO. TASACION CONTRADICTORIA DE LA FINCA

Hemos dicho que “enervar” es debilitar o quitar la fuerza de alguna acción, derecho, etc. Por ello, el acceso a la propiedad que el artículo 3.º de esta Ley permite a los arrendatarios a quienes la misma se refiere, es quitar la fuerza o destruir el derecho aludido. Esto pueden hacerlo los propietarios cuando sus colonos pretendan acceder a la propiedad mediante el pago de la indemnización que en el lugar correspondiente hemos estudiado, y como la capitalización de la renta para determinar el valor de la finca es fija, también resultará inmutable la indemnización que el propietario habrá de abonar al arrendatario para enervar su derecho, por lo que en muchos casos los propietarios estarán interesados en conservar el dominio de sus fincas, y para que la indemnización por enervar el acceso sea baja, les conviene que la renta, base de la capitalización, sea también baja; en estas hipótesis no habrán utilizado el derecho de revisión que les concede el artículo 1.º de la presente Ley en relación con el 7.º de la de 15 de marzo de 1935, pero habrá otros casos en que los propietarios no deseen enervar, sino que, por el contrario, estén conformes con la enajenación de la finca que el acceso implica, y en tal supuesto, o ha-

brán utilizado el derecho a revisar la renta o, si tal no hicieron procurando un precio más elevado, deseen que aquel precio fijo o automático se altere y señale en forma que les ofrezca más garantías para buscar una justa contraprestación en el negocio jurídico aludido. El legislador prevé este supuesto y permite que el arrendador (mejor debiera decir el propietario) provoque una tasación contradictoria en el momento en que el arrendatario le comuniquen fehacientemente su propósito de adquirir la propiedad de la tierra arrendada durante el transcurso de cualquiera de las prórrogas establecidas en los artículos 1.º y 4.º de esta Ley; mas para ello es preciso que con anterioridad haya renunciado al derecho de enervar el posible acceso del colono.

Elementos personales.—Los elementos personales son: el propietario —sea el propio arrendador o un causahabiente del mismo— y el arrendatario, quienes, respectivamente, estarán legitimados activa y pasivamente para contender en el proceso especial a que alude el último párrafo de este artículo 5.º. Decimos el propietario y no el arrendador porque se trata nada menos que de señalar el precio justo de la venta de la finca mediante la renuncia a la facultad de conservarla en poder de su actual titular, y ello es claro que sólo puede hacerlo quien ostente el derecho de dominio de la misma o sus legítimos representantes; el contrato de arrendamiento sólo juega como causa o motivo de que tal situación se produzca. Respecto a los casos especiales de copropiedad y existencia de varios propietarios con propiedad individualizada sobre porciones de la finca, así como de varios arrendatarios, nos remitimos a cuanto expusimos al hablar del derecho de enervar el de acceso. El titular pasivo es todo arrendatario de finca comprendida en el ámbito de aplicación de la presente Ley, en el caso en que utilice el derecho de acceder a la propiedad de la misma.

Elementos reales.—Como elementos reales tenemos la finca, el precio y las condiciones precisas para ejercitar la acción. La finca ha de considerarse en conjunto, sin que quepa su valoración contradictoria en parte sí y en parte no. El precio es el objetivo principal que se persigue en este proceso, tendente a que sea señalado por la autoridad judicial en cada caso mediante la tasación pericial y oída inexcusablemente la Jefatura Agronómica de la provincia respectiva, garantías máximas que pudieran concebirse para salvaguardar los derechos de los propietarios a una justa estima-

ción de sus derechos dominicales. Las condiciones precisas para que el propietario ejercite la acción de que nos ocupamos son dos: una que dentro del plazo de dos años contados a partir de la publicación de la presente Ley, aquél renuncie a la facultad de enervar el acceso del arrendatario a la propiedad del fundo arrendado, y otra que éste le haya comunicado en forma fehaciente su propósito de adquirir la propiedad del mismo durante el transcurso de cualquiera de las prórrogas establecidas en los artículos 1.º y 4.º, es decir, la forzosa de duración comprendida entre seis y doce años, según la cuantía de la renta, de que se ocupa el 1.º, o la voluntaria de tres años de que trata el 4.º.

Varias dudas se ofrecen respecto de la primera condición, a saber: el comienzo del plazo de dos años, ¿será a partir del día 16 de julio último en que la Ley del día anterior fué publicada en el *Boletín Oficial del Estado*, o del 5 de agosto (veinte días de la promulgación), o del 1.º de octubre, o respecto de algunas demarcaciones de la fecha que el Gobierno señale para que la misma entre en vigor, según lo dispuesto en el apartado a) del artículo 11? ¿Cómo y ante quién habrá de hacerse constar esa renuncia para que produzca efecto? Si el arrendatario comunicare al arrendador en forma fehaciente su propósito de adquirir la propiedad del fundo, antes de que el último haya efectuado la aludida renuncia, pero dentro del plazo de los dos años antes mencionados, ¿podrá hacer entonces el propietario su renuncia a enervar y, en consecuencia, ejercitar válidamente la acción judicial para la tasación contradictoria? Respecto del primer problema, entendemos que será a partir del día 5 de agosto en que la Ley entró en vigor, salvo en aquellas demarcaciones aludidas en las que se estará a lo que pueda disponer el Gobierno, no obstante la expresión literal del artículo 5.º al referirse a la "publicación" de la Ley, debiendo entenderse sustituida esta frase por la de "vigencia", pues mal puede aplicarse en Derecho lo que no rige.

La renuncia debe hacerse constar en forma auténtica, bien mediante acta notarial, bien en acto de conciliación, notificada la primera al arrendatario y entendiéndose el último con el mismo, a fin de que éste esté advertido de que si desea acceder a la propiedad de la finca podrá hacerlo sin oposición —enervación— del propietario, pero sometiéndose en cuanto al señalamiento del precio no a la capitalización de la renta al 2 por 100, según lo dispuesto en el artículo 3.º de esta Ley, sino a la que determine la

autoridad judicial en el proceso especial aludido en el párrafo 3.º del artículo 5.º de que nos ocupamos; creemos que la notificación al arrendatario es conveniente, pero no precisa —pues la Ley no la exige— para que la renuncia surta sus efectos, siempre que se pruebe que se hizo efectivamente dentro del plazo oportuno. También tenemos por evidente que, pendiente éste, no es obstáculo a que se haga la renuncia y pueda pedirse la tasación contradictoria por el propietario el hecho de que el arrendatario se anticipe a comunicarle fehacientemente su propósito de adquirir la finca objeto del arrendamiento.

Elementos formales.—Acabamos de aludir, al tratar de los elementos reales, a un problema que es mera formalidad para que la renuncia al derecho de enervar el acceso tenga efecto, cual es la manera cómo el propietario debe hacer dicha renuncia. Ahora nos ocupamos de los demás elementos formales que son precisos para llegar a la fijación del precio del acceso. Huelga insistir, aunque el legislador lo menciona, respecto a que si el propietario y el colono se ponen de acuerdo para determinarlo, y efectivamente lo convienen, dicho precio será el que sirva para efectuar la transmisión del dominio del primero al segundo, tengan o no en cuenta las partes contratantes el rendimiento económico de la finca y los precios medios de venta de otras arrendadas y de análogas características sitas en la misma localidad, como se expresa en el comienzo del párrafo 3.º del presente artículo 5.º, pues no existe obstáculo legal alguno a la validez de tal pacto y lo ampara expresamente el artículo 9.º de esta Ley. En caso de desacuerdo entre las partes interesadas, habrá el propietario de acudir a los Tribunales de Justicia pidiendo la tasación contradictoria en el procedimiento que se determine por el Gobierno en el correspondiente Decreto, sobre la base del establecido en la norma 3.ª de la disposición transitoria 3.ª A) de la Ley de 28 de junio de 1940; no expresamos concretamente ante qué Tribunales, y aludimos a un nuevo procedimiento, porque de un lado el Gobierno está autorizado para modificar la cuantía determinante de la competencia, y de otro, porque también está facultado para alterar las disposiciones que considere convenientes a fin de asegurar —sin menoscabo de las garantías procesales— la economía del procedimiento y la rapidez de la tramitación. Esperamos que la competencia se atribuya exclusivamente a los Jueces de Primera Instancia, con los correspondientes recursos de apelación antes las Audiencias

Territoriales y, en su caso, de revisión ante la Sala Quinta del Tribunal Supremo, por las causas que señala la norma 7.^a de la disposición transitoria aludida, fijando tipos más altos respecto a la cuantía de la litis, tanto para determinar los casos en que proceda el recurso de apelación como para precisar los que sean también susceptibles del de revisión, y ello porque la cuantía será el valor total de la finca, y como en el proceso no se discutiría ninguna cuestión de fondo que la afecte, sino exclusivamente la determinación del precio justo de la misma, lo contrario sería dar un trámite desmesurado a problema tan concreto y exento de dificultades jurídicas. Respecto al fondo de la resolución judicial, es claro que habrán de atender los Tribunales, para determinar la tasación, no sólo a lo que informen los peritos y la Jefatura Agronómica, sino a los demás elementos de prueba que se aporten al juicio, concretamente al rendimiento económico de la finca y a los precios medios de venta de otras "arrendadas" sitas en la misma localidad y de análogas características, como recomienda el propio legislador y previene el artículo 632 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

De intento, hemos subrayado la frase "arrendadas" porque tiene una significación bien notoria. No vale lo mismo una finca finca arrendada que una finca libre de colono. El valor en venta de una y otra es distinto; menos a todas luces el de la primera. El reconocimiento de esto por la Ley a efectos de determinar el precio justo de la finca, supone que el legislador estima y consagra la realidad de que el arrendamiento implica a modo de un derecho real, cuyo derecho tiene un valor perteneciente ya al arrendatario y que, en su consecuencia, éste no tiene por qué pagar al propietario. Ya hemos aludido a este aspecto al hablar de la naturaleza jurídica de los derechos de acceso a la propiedad y de la enervación del mismo.

Abono de mejoras.—También habrán de tener en cuenta los Tribunales de Justicia el valor de las mejoras útiles ejecutadas por el arrendador a sus expensas con el consentimiento del arrendatario, según lo dispuesto para el supuesto de valoración automática por el artículo 3.º de esta Ley de 15 de julio de 1954, así como el valor de los aprovechamientos no principales reservados por el arrendador, conforme a lo previsto en el último párrafo del artículo 6.º de la misma, y a cuyos comentarios nos remitimos.

En justa correspondencia a la facultad que para solicitar la

tasación contradictoria se concede al propietario en el supuesto aludido, el párrafo 2.º del propio artículo 5.º de que tratamos concede al arrendatario otra semejante que podrá utilizar durante el transcurso de la prórroga que establece el artículo 1.º, o en el supuesto de que el arrendador, al término de aquélla, recabare la entrega de la misma finca para su cultivo directo, a fin de que se fije, mediante tasación contradictoria, bien el porcentaje de la indemnización que le haya de abonar el propietario si tratase de enervar su derecho de acceso a la propiedad en el supuesto del párrafo 3.º del artículo 3.º, bien para determinar el precio de este último en el caso de que le interesare acceder utilizando la facultad concedida en el párrafo 2.º del artículo 4.º, supuesto éste en el que entendemos no cabe la facultad de enervar, dados los términos en que se expresa el legislador.

Aprovechamientos secundarios. — Cuando el aprovechamiento arrendado constituya el principal rendimiento de la finca y el propietario se tenga reservados otro u otros de carácter secundarios, al acceder el arrendatario a la propiedad habrá de satisfacer al dueño arrendador, además del valor que mediante capitalización o, en su caso, tasación contradictoria, se hubiese señalado al inmueble, la indemnización correspondiente al valor de dicho o dichos aprovechamientos no principales, así como de cualesquiera otros bienes no comprendidos en el arriendo, todo según lo prevenido en el párrafo 3.º del artículo 6.º

Se consideran como aprovechamientos secundarios los que tengan por objeto frutos que no constituyan el objeto principal del predio (Sentencia de 26 de diciembre de 1944), las montaneras, pastos, rastrojeras y otros semejantes (Sentencia de 24 de octubre de 1950) los que tengan duración inferior a un año y vayan encaminados a semillar y mejorar barbechos o a utilizar el fundo con plantas complementarias para una buena rotación de cultivo (art. 4.º de la Ley de 1935 y Sentencias de 6 de marzo de 1940 y 23 de febrero de 1943).

¿En qué forma habrá de precisarse el valor de los aprovechamientos secundarios?.—De los dos procedimientos que la Ley permite para fijar el precio del acceso —capitalización de la renta y fijación del valor por tasación contradictoria—, solamente el último puede tener aplicación en el presente supuesto, dado que falta la base para capitalizar, pues no existe renta porque los correspondientes aprovechamientos no principales son utilizados directa-

mente por el propietario. De aquí se infiere que el proceso especial a que alude el párrafo 3.º del artículo 5.º debiera tener aplicación en el caso que contemplamos, así como que en dichos casos puede determinarse el precio base de la finca por la capitalización de la renta del aprovechamiento principal y agregarse al mismo el que declare la autoridad judicial como indemnización complementaria por los aprovechamientos secundarios reservados u otros bienes no arrendados que existan en la finca, como caseríos, huertos, colmenas, caleras, etc.

X. SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LOS DERECHOS CONCEDIDOS POR LA NUEVA LEY

Dispone el artículo 7.º de la Ley de 15 de julio de 1954 en su párrafo 1.º que el arrendatario que, haciendo uso del derecho que le reconocen los artículos 3.º y 4.º, ejercitará el derecho de acceso a la propiedad de la finca arrendada, quedará obligado a conservar el dominio de ésta durante seis años como mínimo, contados a partir de la fecha de la adquisición, y a explotar durante ese tiempo la tierra en cultivo directo y personal, y que en caso de que incumpliere esta obligación, el arrendador podrá solicitar la anulación de la transmisión para disponer libremente de la finca.

Entendemos que el segundo inciso de este precepto deroga y sustituye lo dispuesto al efecto en las precedentes leyes de 28 de junio de 1940, 23 de julio de 1942 y 18 de marzo de 1944.

XI. PACTOS ENTRE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO

El artículo 9.º de la Ley de 15 de julio de 1954, en su párrafo 1.º, marca dos situaciones al respecto de la validez o nulidad de los pactos que se hayan concertado o se concierten entre arrendador y arrendatario para encauzar o resolver la situación arrendaticia que entre ambos media como consecuencia de lo dispuesto en la Ley de 4 de mayo de 1948. La primera es la que se refiere a todos los pactos concertados con posterioridad al día 1.º de octubre de 1953 en virtud de los cuales se modifique, nove o extinga el contrato de arrendamiento al final del año agrícola 1953-54, y otra que abarca desde el momento de promulgación de la presente Ley

(16 de julio de 1954) en adelante, y también aquellos anteriores a esta fecha y posteriores a primero de octubre de 1953 en los que hubiere mediado entrega de dinero, cosa o prestación entre las partes contratantes.

Los comprendidos en el primer grupo son nulos, y los comprendidos en el segundo son válidos. Los primeros pueden adquirir validez mediante un nuevo pacto en el que las partes los ratifiquen expresamente, lo que en el fondo equivale a una nueva convención ya dentro de la época posterior a la promulgación de esta Ley.

La razón de la nulidad decretada por el legislador es la de evitar que se haya puesto fin a las situaciones arrendaticias a que la presente Ley se refiere, de manera impremeditada por la parte débil o arrendaticia, en la creencia de que su contrato había de terminar fatalmente el día 30 de septiembre del corriente año, sin recibir indemnización de ninguna clase. Por ello, si medió alguna contraprestación, el pacto se declara válido. Esta declaración de derecho necesario es una manifestación más de la doctrina de que la autonomía de la voluntad y los actos propios tienen un limitado campo de acción en el derecho social, donde prima la voluntad estatal sobre la particular de los propios interesados.

No obstante lo que acabamos de exponer y que el régimen arrendaticio en general no puede alterarse por la voluntad de los particulares sino después de que los derechos se encuentran en el patrimonio de la parte protegida, el párrafo 2.º del artículo 9.º de la presente Ley preceptúa que todos los derechos establecidos en la misma son renunciables *en cualquier momento*, pudiendo los interesados establecer cuantos convenios o estipulaciones consideren convenientes al objeto de conservar, modificar o extinguir la situación arrendaticia. La frase "en cualquier momento" parece indicar que desde la promulgación de la Ley puede efectuarse la mencionada renuncia, lo que puede estar en contradicción con lo dispuesto en el apartado a) del artículo 11 de la misma sobre su entrada en vigor en determinadas regiones (supeditado a lo que determine el Gobierno); pero si tenemos en cuenta que el párrafo 1.º del mismo artículo 9.º declara válidos los pactos posteriores a la promulgación de la Ley, y ésta fué promulgada el día 16 de julio último, es natural que también puedan tener validez las mencionadas renunciaciones de derecho, que no son otra cosa que pactos entre las partes contratantes.
