

# SISTEMATIZACION Y REFORMA DE LA LEGISLACION DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

(Algunas notas sobre el tema)

Por

MANUEL HIDALGO

Abogado

## RAZONES Y PROPOSITOS

Un clamor general ansía porque se dicte la Ley de Arrendamientos Rústicos que en texto único refunda la serie de Leyes que en la actualidad tratan de regular la materia; la necesidad no es solamente sentida por los profanos (lo que no tendría un gran valor como síntoma de necesidad real), sino por personas técnicas y por los mismos profesionales del Derecho (Magistrados, Jueces, Abogados, etc.) encargados de aplicarla, pues la dispersión legislativa que rige los arrendamientos rústicos es tan difusa, y su texto a menudo tan vago y contradictorio, que muchas veces incluso personas dedicadas con especialidad a su estudio han errado en cuanto a la vigencia o derogación de ciertos preceptos.

Rigen la materia, como normas fundamentales, las siguientes Leyes:

Ley de 15 de marzo de 1935,

Ley de 28 de junio de 1940,

Ley de 23 de julio de 1942,

Ley de 18 de marzo de 1944,

Ley de 17 de julio de 1953,

Ley de 15 de julio de 1954,

y, dejando aparte otra serie de disposiciones donde se contienen preceptos de gran interés que afectan a este tipo de contratos, tene-

---

mos que contar con numerosas normas legislativas que completan, modifican, derogan o alteran las Leyes principales, tales como las que, sin pretensiones de enumeración exhaustiva, citamos a continuación:

- Decreto de 3 de marzo de 1936, definiendo el año agrícola.
- Orden Circular de 6 de mayo de 1940 (Ministerio del Aire) sobre arrendamientos de aprovechamientos rústicos.
- Ley de 16 de diciembre de 1940, de Reforma Tributaria (artículo 8.º).
- Decreto de 22 de febrero de 1941 sobre cesiones de fincas por tiempo menor de un año para la siembra de algodón.
- Orden de 30 de diciembre de 1941 sobre arrendamientos forzosos en favor del Instituto Nacional de Colonización.
- Orden de 13 de enero de 1942 sobre la misma materia.
- Orden de 6 de julio de 1942 sobre arrendamientos de fincas por el Ministerio del Ejército.
- Ley de 22 de enero de 1942 sobre recargo transitorio en la Contribución rústica y su repercusión sobre el arrendatario.
- Ley de 15 de octubre de 1942 modificando la anterior.
- Ley de 10 de noviembre de 1942 sobre ejecución de sentencias de desahucio cuando éste se funde en las Disposiciones adicionales Primera y Segunda de la Ley de A. R. de 23 de julio de 1942.
- Orden de 30 de noviembre de 1942 sobre determinación de la clase de trigo que debe ser considerado como patrón a efectos del precio base.
- Ley de 10 de febrero de 1943 sobre Subsidio de Vejez y Familiar en la Agricultura.
- Decreto de 26 de mayo de 1943 sobre el mismo tema.
- Orden de 1.º de diciembre de 1943 sobre la manera de tramitarse los expedientes para obtener la declaración de cultivo más beneficioso para la Economía Nacional (art. 7.º, Ley de 1942).
- Ley de Bases de 19 de julio de 1944 para la Reforma de la Justicia Municipal.
- Orden de 12 de enero de 1945 sobre prorrateo de los gastos causados en combatir el "arañuelo" del olivo.
- Orden de 7 de julio de 1945 complementaria de la anterior.
- Decreto de 11 de enero de 1946 sobre repercusión de la Contribución Territorial rústica de finca arrendada.
- Decreto-Ley de 26 de julio de 1946 sobre plazo transitorio

para enervar la acción de desahucio por falta de pago y forma de hacerlo.

— Ley de 18 de diciembre de 1946 sobre cesión del suelo para plantaciones mixtas de viña y olivar.

— Decreto-Ley de 24 de julio de 1947 dictando normas reguladoras sobre el pago de rentas.

— Decreto-Ley de 19 de diciembre de 1947 suspendiendo la incoación, tramitación y ejecución de procedimientos basados en el párrafo segundo de las Disposiciones adicionales primera, segunda y sexta de la Ley de A. R. de 1942, salvo en caso de comprometerse el arrendador al cultivo directo y personal.

— Decreto de 6 de febrero de 1948 sobre notificación al arrendatario de los aumentos de renta por repercusión de los de Contribución.

— Ley de 4 de mayo de 1948 aplazando el término de los anteriores a la Ley de 23 de julio de 1942 que tuvieran carácter de protegidos.

— Orden de 31 de mayo de 1948 definiendo el precio oficial del trigo.

— Decreto de 22 de julio de 1948 definiendo a la Iglesia Católica como Corporación de Derecho Público a efectos de la legislación de arrendamientos.

— Decreto de 1.º de septiembre de 1940 sobre arrendamientos de terrenos situados en la zona franca del Puerto de Barcelona.

— Ley de 21 de enero de 1949 sobre colonización interior en zonas regables (art. 12).

— Decreto-Ley de 15 de julio de 1949 sobre fijación de la renta en los contratos de arrendamientos de fincas rústicas.

— Ley de 16 de julio de 1949 sobre el derecho de retracto arrendaticio rústico.

— Orden de 6 de julio de 1950 aclarando la anterior.

— Orden de 13 de julio de 1951 sobre pago de rentas convenidas en cereales.

— Orden de 12 de julio de 1951 fijando el concepto de precio oficial de trigo.

— Decreto de 13 de julio de 1951 sobre nuevas normas para extinción del "arañuelo" del olivo.

— Decreto de 19 de octubre de 1951 aprobando los Aranceles judiciales.

---

- Orden de 24 de julio de 1952 sobre el pago de rentas en dinero.
- Ley de 20 diciembre de 1952 sobre Contribución Territorial.
- Ley de 17 de julio de 1953 sobre jurisdicción y competencia en materia de arrendamientos rústicos.
- Decreto de 8 de enero de 1954 sobre construcción de la mejora obligatoria de albergues para el ganado.
- Decreto de 8 de enero de 1954 aprobando el Reglamento para el aprovechamiento de pastos (arts. 44 y 58).
- Decreto de 19 de febrero de 1954 modificando los Aranceles judiciales.

Como es natural, no todas las Disposiciones que dejamos enumeradas hacen referencia directa a la legislación arrendaticia rústica, pero en todas ellas se encuentran disposiciones de interés que la completan o modifican, que juegan constantemente en su aplicación y que han de tenerse en cuenta en una ordenada disposición de la misma. Otras, en cambio, especialmente alteran la legislación fundamental y habrán de ser incorporadas a ella en la refundición pretendida (1).

Expuesta someramente la razón fundamental que justifica la deseada refundición, concretamos que nuestro modesto propósito no es otro que desbrozar, aunque sea en mínima parte, el camino a recorrer en esa necesaria tarea, aportando ideas y puntos de vista que, sin la pretensión de definitivos, puedan servir de orientación a quienes se encomiende tan interesante labor (2).

---

(1) Se notará la falta de una cita que podría parecer obligada; nos referimos a los Reglamentos para aplicación de la Ley de A. R. de 1945, aprobados por Decretos de 23 de marzo y 27 de abril de 1935.

No lo hacemos porque lo consideramos totalmente derogado.

Precisamente lo ocurrido en torno a este precepto resalta la urgencia y necesidad de la refundición, pues algún destacado tratadista vino sosteniendo su vigencia incluso después de que nuestro T. Supremo interpretó que se hallaba derogado. Que así lo fué por la Ley de A. R. de 28 de junio de 1940, no puede caber duda alguna después de la reiterada jurisprudencia que así lo declaró (Sent. 11 de junio de 1943, 31 de enero de 1944, etc.).

(2) El abogado se encuentra, a menudo, con un singular y privilegiado bagaje para acometer la formación o la reforma de las leyes, ya que a sus conocimientos jurídicos une la experiencia diaria del Bufete, obteniendo una conjunción de conocimientos difíciles de conseguir en cualquier otra actividad; pero esa misma fuente de conocimientos es su servidumbre, pues le exige un tiempo y un esfuerzo que dificulta la tarea puramente creadora y le impide una actividad tan útil y fecunda como sería la redacción y publicación de ese conocimiento experimentado, que tan provechosamente podría servir a quienes tuvieran que enfrentarse con la redacción de la Ley.

Deben promoverse invitaciones para que los letrados publiquen sus conocimientos en torno a las distintas materias, cada uno en la esfera de su particular atención, favoreciendo la formación y reforma de nuestros cuerpos legislativos, en la seguridad de que sus palabras servirán de provechosa enseñanza cuando llegue el momento de ocuparse legislativamente de los problemas tratados. Independientemente de que se acepten o no sus ideas, su experiencia será tenida en cuenta y sobre todo el orden y sistema de su trabajo, sistemática nada despreciable por lo que contribuiría al orden y claridad de la Ley.

## REFUNDICION

La primera finalidad de la reforma habrá de ser, como dejamos dicho, refundir en un solo cuerpo legal toda la legislación vigente sobre la materia; pero desde aquí se ofrecerán al legislador muy distintos caminos y muy distintas metas, esquematizando en estas notas cuáles deban ser, a nuestro juicio, tenidas en cuenta (3).

### 1. LEY Y REGLAMENTO.

Para que la refundición legislativa sea completa, alcanzando la mayor extensión y utilidad posibles, habría que recopilar al lado de disposiciones fundamentales otras de menor importancia que le sirvan de complemento y desarrollo. Hay que contar con ellas en la aplicación de la Ley, pero por su detalle y especialidad no merecen figurar con rango destacado en lo que debe ser regulación general de la materia.

Esta realidad producirá la consecuencia de que recopilación de todas las disposiciones en un solo texto legal llenaría a éste de una serie de disposiciones complementarias, por lo que entendemos que siendo imprescindible para poner orden y claridad en esta legislación tener en cuenta y refundir cuantos preceptos rigen hoy la misma, deberá adoptarse la fórmula (hoy un poco en desuso, pero de permanente actualidad y eficacia) de condensar la obra legislativa en dos cuerpos: de un lado una Ley que recoja todos los principios fundamentales, de otro un Reglamento que comprenda todas las disposiciones complementarias de ella, debidamente clasificadas y sistematizadas conforme al orden que habrá de presidir la redacción de la misma.

De esta forma, sin recargar inútilmente el texto legal, dejándolo reducido a lo que sean principios generales y reglas absolutas, ganaría en claridad y flexibilidad y contaríamos con una disposición complementaria (su Reglamento) que bastaría por sí sola

---

(3) Repetimos que no tratamos de hacer una completa sistematización de la materia, que excedería de los límites de nuestro actual propósito. Sentamos los principios de un trabajo y desarrollaremos algunos de ellos por vía de ejemplo. Queda así abierta una invitación a su complemento, y nosotros mismos deseáramos la ocasión y tiempo para insistir en la consideración del tema.

para la inteligencia y aplicación de la Ley, con la ventaja de su más fácil mecanismo de reforma cuando la aplicación de la primera hiciera necesario completar cualquier laguna o aclarar cualquier falso derrotero.

## 2. OTROS ASPECTOS DE LA REFORMA.

Se presenta este extremo desde un doble aspecto:

A) De un lado la reforma de las Leyes fundamentales está hecha no sólo en las posteriores con relación a las anteriores, sino por la serie de disposiciones que al principio dejamos enumeradas. Esta reforma está realizada y en vigor, y aunque ello es bien notorio al hacerse la refundición legal y tenerse en cuenta nos ofrecerá la legislación resultante un panorama legislativo que aparecerá como distinto del actual, cuando en realidad no será sino más visible. Los preceptos serán los mismos, pero puestos en orden y encuadrados en un sistema que evite la continua busca y referencia y la creación del eterno rompecabezas de averiguar qué es lo vigente y qué es lo derogado o hasta qué línea esté un precepto vigente y desde cuál derogado.

Solamente habría de practicarse esta reforma y ya sería meritorio el trabajo legislativo que la llevase a cabo, pues emprendida con meticulosidad y cuidando el lenguaje, se obtendría un texto legal de sobresaliente mérito, pues no cabe duda de que el conjunto de preceptos legales que le darían origen y que hoy regulan la materia forman un cuerpo legislativo del mayor interés, que, aunque muy disperso, está inspirado por un espíritu uniforme, responde a una misma finalidad y forma una completa regulación de los problemas arrendaticios rústicos en el estado presente de su concepción estatal.

Entendemos, sin embargo, que proceder así sería cerrar los ojos a la realidad, desechar una ya larga e interesante experiencia y demorar sin razón alguna la promulgación de un texto legal que recogiera la meritoria labor que supone al lado de esa legislación las enseñanzas derivadas al aplicarla, las orientaciones de la doctrina y la interesantísima labor de la Sala de lo Social de nuestro Tribunal Supremo. La nueva Ley debe tender a estabilizar las relaciones arrendaticias que regule, y desaparecidas las dolorosas circunstancias que hicieron precisas disposiciones de emergencia,

---

debe formularse una legislación que no contenga en su seno más excepciones y transitoriedades que aquellas que, trayendo su vigencia de otras anteriores, afecten a situaciones que habrán de seguir rigiéndose por ellas (4).

De ahí que pensemos que la reforma deberá entenderse también desde otro punto de vista:

B) Aprovechando la refundición para incluir en ella no sólo las reformas introducidas en los textos legales arrendaticios por disposiciones posteriores, sino para redactar una Ley que recogiendo las enseñanzas que nos brindó dicha legislación, atendiendo a la realidad económico-social de España, regule de modo completo y estable la materia arrendaticia rústica, introduciendo para ello las reformas que sean precisas.

## REFORMA

No podemos desarrollar en este lugar la tarea de reforma por refundición que dejamos señalada en el epígrafe anterior, ya que la ejecución material de este propósito excedería de los límites del presente trabajo, aparte de no tener otro interés que el de material aprovechable por la Comisión encargada de realizar la tarea legislativa.

Sin embargo, entendemos que este trabajo deberá ser ineludiblemente realizado si se quiere proceder con método; cuando la tarea legislativa termine, quizá no quede mucho de él, pero de su rendimiento quedará huella en el trabajo realizado, dotándolo de claridad y sistema. Independientemente de lo que haya de reformarse, y no siendo posible tener presente tan amplia legislación si antes no es ordenada, como medio de trabajo metódico debería adoptarse la realización previa de una refundición de las dispersas normas legislativas, agrupándolas en torno a los preceptos de la Ley de A. Rústicos de 15 de marzo de 1935, que sigue siendo la que con carácter general regula el contrato de arrendamiento de finca rústica (5).

(4) Tal los contratos "protegidos" anteriores al 1.º de agosto de 1942, hoy regulados por la Ley de 15 de julio de 1954.

(5) La realización de este trabajo, puramente técnico, podría ser encomendada por la Comisión a cualquier persona con capacidad y curiosidad suficientes para su realización, ciertamente no dificultosa, pero sí de cuidadoso detalle.

Claro es que si la finalidad legislativa se concretara a esta refundición, la tarea legislativa se limitaría a una labor de comprobación, compulsando este trabajo previo, ese a modo de anteproyecto, y decidiendo sobre su acierto o desacierto en cada caso concreto, elevándose a proyecto una vez hechas en él las necesarias enmiendas.

En la redacción de esta refundición podrían adoptarse las dos direcciones ya apuntadas al ocuparnos de este epígrafe: redacción de texto único o de Ley y Reglamento, inclinándonos decididamente por la redacción de éste aun en el supuesto de simple refundición.

De seguirse la segunda de las rutas posibles, con la finalidad de formular una legislación sin matices de emergencia, se impone examinar cuáles sean las más notables experiencias y enseñanza producidos por la aplicación de las Leyes vigentes y, dentro de ellas, cuáles son las que aconsejan reformas (6).

#### 1. PRÓRROGA DE LOS CONTRATOS.

La Ley de A. R. de 23 de julio de 1942 introdujo en la legislación de arrendamientos rústicos una alteración inesperada; había venido considerándose en las precedentes que los contratos de arrendamientos rústicos, fuera cualquiera su clase, podían ser prorrogados a voluntad del arrendatario siempre que concurriesen las condiciones precisas para el nacimiento y ejercicio de tal derecho.

En la Ley de A. R. de 28 de junio de 1940, que era la vigente a la sazón en esta materia, se disponía en el apartado B) de su artículo 2.º:

b) Fincas cuyo principal aprovechamiento sea ganadero.

*Primero:* Cuando la renta sea igual o superior a 5.000 pesetas, el plazo de duración del contrato será de dos años, y el arrendatario podrá, a su voluntad, obtener prórrogas sucesivas, hasta un plazo de ocho años de permanencia en la finca.

---

(6) Nuevamente hacemos la salvedad de que, aunque atendamos a lo esencial, estamos redactando unas notas, no haciendo un trabajo completo, por lo que no pueden ser consideradas como omisiones extremos que están en nuestro ánimo en el momento de redactar estas líneas, pero que un temor de desmesurada extensión nos priva de exponer.

**Segundo:** Cuando la renta sea inferior a 5.000 pesetas, el arrendatario tendrá derecho a prórrogas sucesivas durante quince años, sin más limitaciones que las que contienen los siguientes artículos.

Se determina en el 3.º que el ejercicio de este derecho habría de ser notificado al arrendador con una antelación de seis meses a la fecha de finalización del término de duración del contrato.

La Ley de 1942 dispuso en su artículo 6.º, de actual vigencia:

*“que tratándose de fincas cuya principal explotación sea pecuaria, el mínimo de duración del arriendo será de tres años, y transcurrido el plazo contractual, el propietario podrá arrendar nuevamente la finca a quien tenga por conveniente o explotarla en la forma que desee, siempre que ésta no sea contraria a las disposiciones entonces vigentes”.*

El precepto, rematado con un estrambote que debió ser omitido, dividió así en dos grandes grupos a los arrendamientos, a los propietarios y a los arrendatarios, haciéndolos de distinta clase y dotándolos de distintas cualidades, según la naturaleza —agrícola o pecuaria— de la finca objeto del contrato. De un golpe quedó sometido un numeroso grupo de arrendamientos a un régimen legal, sólo distinto del común que regula el Código Civil en cuanto se dispone para ellos una duración mínima de tres años.

Así como el propietario arrendador de fincas agrícolas ha de esperar un plazo que va de doce a dieciocho años para recobrar la libre disposición de ellas, el que lo sea de predios cuya principal aprovechamiento sea pecuario, podrá cada tres años disponer libremente, a su antojo, de la explotación de él, arrendarlo nuevamente a distinta persona y por distinta renta, cederlo en aparcería, explotarlo personalmente, etc., etc.

Si contemplamos la cuestión desde el punto de vista del arrendatario, la permanencia que la Ley trata de lograr para el que lo sea de fincas agrícolas desapareció totalmente para el que lo sea de aquellas cuya principal explotación sea pecuaria, negándosele toda posibilidad de prórroga y de permanencia en el disfrute.

La distinta consideración legal es verdaderamente incomprensible sea cualquiera el aspecto desde el cual se examine, bastando ahora atender a los factores económicos que intervienen en la explotación. Comparadas las de similar importancia (atendiendo a la renta satisfecha), será una constante invariable la superior

aportación económica del arrendatario en la explotación pecuaria, así como la mayor dificultad para acomodar o realizar en un momento determinado ese capital.

En las explotaciones agrarias está constituido esencialmente por algunos animales de trabajo y los correspondientes aperos, de fácil realización, entretenimiento e incluso inmovilización (7); por el contrario, las pecuarias están integradas por un capital cuya principal inversión es el ganado, de imposible inmovilidad, costoso mantenimiento y dificultosa venta en muchas ocasiones.

Cualquier reforma debe considerar la desigualdad de trato introducida por la Ley de A. R. de 1942, adoptando las medidas correspondientes para corregirla.

## 2. EJERCICIO DEL DERECHO DE PRÓRROGA.

Está hoy perfectamente aclarado por reiterada jurisprudencia de la Sala de lo Social del T. Supremo que el derecho de prórroga es potestativo, no concediéndose al arrendatario si no lo ejercita en tiempo oportuno, preavisando al arrendador con la antelación de un año exigida por el artículo 3.º de la Ley de A. R. de 28 de junio de 1940.

Coexiste con ese derecho el del arrendador a rescatar la finca para su cultivo directo (arts. 4.º y 5.º de la citada Ley), si bien este derecho no puede ser ejercitado hasta que no transcurra el plazo de seis años desde la fecha de otorgamiento del contrato.

Completa la regulación legal, en este aspecto, la especialidad dispuesta para los contratos "protegidos", en que el arrendatario "no estará obligado a avisar al arrendador en caso de desear continuar en el arrendamiento" (art. 8.º, Ley de A. R. de 23 de julio de 1942), sin que tampoco el arrendador que disfrute de la cualidad de cultivador directo y personal tenga que preavisar para obtener el rescate de la finca arrendada al término del plazo contractual o de cualquiera de sus prórrogas (art. 6.º de la Ley de 1942).

La regulación actual es imperfecta, tanto por ciertas oscuridades como por su mecanismo y funcionamiento, así como por omisio-

---

(7) Los animales pueden ser dedicados a otra actividad, como la de transporte.

nes que se prestan a muy diversa interpretación, aconsejando la experiencia las siguientes modificaciones:

1.—De mantenerse la obligación de preavisarse arrendatarios y arrendadores, tanto para lograr la prórroga como para evitarla, respectivamente, debe desaparecer el cómputo temporal ahora impuesto, que se presta a sorpresas. Ocurre con frecuencia que el arrendador descansa en la confianza de que el arrendatario no ejercitará el derecho de prórroga; pero éste tiene preparadas cuidadosamente las cosas, y en el último día, en el último instante, notifica al arrendador su propósito de prórroga, notificación que en muchos casos se hace por cédula y no llega a poder del destinatario sino hasta pasadas varias fechas o varias horas, lo que es suficiente para que no pueda replicar, con el ejercicio de su derecho a recobrar la finca para su cultivo directo, ya que este anuncio ha de hacerlo con un año de antelación a la fecha de conclusión del contrato y cuando supo de la notificación no quedaba ya el suficiente lapso de tiempo requerido por la Ley.

Mantenido el preaviso, al requerido debería concedérsele un plazo prudencial (quince días, p. ej.) para decidir lo más conveniente: asentir o dejar pasar el plazo sin oponer nada al deseo del arrendatario, lo que produciría la prórroga, o replicar dentro de él oponiéndole su preferente derecho a recobrar la finca para su cultivo directo, con el compromiso de hacerlo durante el plazo mínimo de seis años consecutivos.

2.—Suprimirse la obligación del arrendatario de preavisar para conseguir la prórroga de su contrato.

A pesar de una evidente mayor información del arrendatario, las esferas más modestas de esta clase sólo conocen sus derechos de modo fragmentario, sin el engarce adecuado dentro de la institución arrendaticia. Sabe que tiene derecho a un largo período de prórrogas, pero suele enterarse demasiado tarde de que ese derecho precisaba ser ejercitado mediante el preaviso y que por no cumplir esa formalidad perdió un derecho, que generosamente le concedió la legislación especial.

Esto no debe ocurrir; debe sopesarse la conveniencia o no conveniencia de conceder prórrogas tan amplias; pero, una vez concedidas, deben serlo sin necesidad de poner en juego mecanismos complicados que esterilicen el propósito del propio legislador. Debe presumirse siempre la voluntad de prórroga en el arrendatario.

---

ampliando a toda clase de contratos lo prevenido en el artículo 8.º de la Ley de A. R. de 1942.

3.—Por el contrario, deberá imponerse al arrendador, con carácter general, la obligación de preavisar, tanto en los arrendamientos comunes como en los protegidos, ya que no debe llegarse al final del año agrícola sin que el arrendatario conozca que a su término deberá dejar la finca, gestionando mientras tanto bien otra en que ocupar su esfuerzo o destinándolo a otras actividades.

4.—Decididos al retoque de esta materia, aun habría que ocuparse de un caso que en la Ley puede dar lugar a discusiones, y que brevemente condensamos en notas:

a) La duración mínima legal de los arrendamientos de fincas rústicas con renta inferior a 5.000 pesetas cuya principal explotación sea la agrícola, es la de tres años (art. 2.º, Ley de 1940).

b) La prórroga de dichos arrendamientos se produce por períodos de tres años, durante quince (precepto antes citado).

c) El ejercicio del derecho de prórroga ha de notificarse al arrendador con un año de antelación (art. 3.º, Ley de 1940).

ch) El arrendador podrá disponer de la finca arrendada, para su explotación directa, cuando hayan transcurrido seis años desde la fecha de otorgamiento del contrato (art. 4.º).

d) Consecuencia de todo ello es que, terminado el plazo contractual (tres años), existe un período (primera prórroga de otros tres) en que, conforme al artículo 4.º, el arrendador no puede disponer de la finca para su cultivo directo, o sea que forzosamente habrá de acceder al deseo de prórroga expuesto por el arrendatario..., si es que lo manifestó, pues de otra manera queda automáticamente privado de él, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.º de la Ley de 1940.

3. ¿PUEDE TENER LA CONSIDERACIÓN DE "PROTEGIDO" EL CONTRATO QUE TENGA POR OBJETO UNA FINCA PECUARIA? ¿TENDRÁ EN ESTE CASO DERECHO A PRÓRROGA?

Origen de fundadas dudas es la cuestión surgida con motivo de la distinción apuntada, ya que, aunque la Ley no distingue, autorizados comentaristas entienden que este régimen legal, especialísimo, según el cual el contrato de arrendamiento de finca rústica cuyo principal aprovechamiento sea pecuario, sólo tendrá una du-

ración mínima de tres años, sin derecho a prórroga, no rige para el supuesto de "arrendamientos protegidos", que gozarán tanto del beneficio de duración mayor concedido para las fincas cuya principal explotación sea la agrícola como del de prórroga de los mismos.

"¿Será aplicable este régimen igual a las de aprovechamiento agrícola que a las de aprovechamiento ganadero? —se pregunta BELLÓN—. Indudablemente, puesto que el artículo trata de ambos, aunque para uno reproduzca lo estatuido en el artículo 2.º de la Ley de 1940 y lo modifique respecto al otro, y cuando establece la excepción se refiere a lo dispuesto en todo el artículo.

No hay, pues, distinción entre finca agrícola y ganadera con renta no excedente de 40 Qm. de trigo cultivada directa y personalmente" (8).

Coincide su parecer con el del Sr. RODRÍGUEZ JURADO (9), al concluir: "Ciertamente es que si nos atuviéramos al sentido exclusivamente literal del último párrafo del artículo 6.º, habría que discutir si éste rige también para las fincas cuya principal explotación sea ganadera, ya que en dicho texto se habla "del cultivo" y no de la "explotación". Pero creemos que el verdadero espíritu de la Ley es el que dejamos explicado, y, que, por tanto, aunque la finca sea esencialmente ganadera, donde se emplea la palabra "cultivo" debe entenderse en el texto legal el vocablo "explotación".

También lo da como hecho cierto el Sr. GARCÍA ROYO (10).

Y, más recientemente, podemos leer en la obra de los Srs. PÉREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO (11): "Cuando en el aprovechamiento ganadero la cuantía de la renta no exceda de la equivalencia de 40 Qm. de trigo y el arrendatario explota directamente el predio, habrá de tenerse en cuenta que el artículo 6.º de la Ley de 1942 faculta al arrendatario para prorrogar el contrato un máximo de cuatro períodos, de tres años cada uno."

En contra de tan autorizadas opiniones, entendemos que los contratos en cuestión no poseen la protección de su prórroga legal; la materia no puede ser hoy esclarecida por nuestro T. Supremo, cuya labor, siempre meritoria, se hace notar con mayor resalte

(8) D. ILDEFONSO BELLÓN: *Régimen de arrendamientos rústicos*. Edit. Nac. MCMXL (página 29).

(9) D. ADOLFO RODRÍGUEZ JURADO: *Comentarios a la legislación de arrendamientos de fincas rústicas*. Edit. Reus. 1942 (pág. 111).

(10) AMANDO GARCÍA ROYO: *Tratado de A. Rústicos*. 1945 (pág. 140).

(11) M. PÉREZ TEJEDOR y E. SERRANO MORENO: *Arrendamientos rústicos*. 1951 (pág. 279).

cuando consideramos un punto que permanece oscuro años y años, por no tener acceso a su superior conocimiento y equilibrado criterio (12), ya que, aunque superado hoy el tope de las 5.000 pesetas para acceso por el valor actual de los 40 Qm. de trigo, la nueva reforma de la cuantía frustró las esperanzas de que nuestro criterio fuera confirmado (13).

Son base de nuestro criterio las siguientes razones:

a) A raíz de publicarse la Ley de A. R. de 23 de julio de 1942, en plena fiebre proteccionista, eran razonables los criterios de los señores BELLÓN y RODRÍGUEZ JURADO; pero cuando GARCÍA ROYO exponía el suyo en 1945, ya existían nuevos elementos, que debió tener en cuenta, y que los señores PÉREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO pudieron conjugar con detenimiento, llegaron uno u otros a la conclusión que sostienen o a la contraria.

b) Conformes con la confusa redacción del artículo 6.º de la Ley referida, cuyo párrafo tercero tiene un carácter de generalidad difícilmente compatible con la opinión que sostenemos, si en otros artículos de la misma Ley y Leyes posteriores no existieran apoyos sólidos en qué basarla.

Ya lo notó sagazmente el Sr. RODRÍGUEZ JURADO al comentar que el precepto habla sólo *del cultivo* y no de la *explotación*, no obstante lo cual se inclina por la interpretación amplísima. Ello nos parecería imposible si la Ley comentada no tuviera el marcado carácter social que impregna a las arrendaticias; las palabras son concluyentes "*Fincas*" ... "*cuyo arrendatario cultive de un modo personal y directo...*"; agregando: "*quedará sin efecto este derecho de prórroga cuando el propietario se proponga cultivar directamente ... comprometiéndose a explotarlo en esa forma*", etc.

Con mayor generalidad que la protección arrendaticia que se instauraba en la Ley de 1942, se decretaba en el mismo precepto legal un cambio sustancial en el régimen de los arrendamientos pecuarios (14), empleando, para referirse a ellos, la palabra ade-

---

(12) Lamentamos haber tenido que leer la palabra "absurda" criticando discutible criterio doctrinal de nuestro más alto Tribunal, cuya autoridad, competencia y noble visión obligan a cuidadosa policía en el vocabulario.

(13) La Ley de 17 de julio de 1953 elevó de 5.000 a 20.000 pesetas el límite cuantitativo que es preciso superar para tener acceso al recurso de revisión, con lo que se creó una barrera insuperable para que la cuestión pueda llegar a la jurisdicción de nuestro Tribunal Supremo.

(14) "... Tratándose de fincas cuya principal explotación sea pecuaria, el mínimo de duración será de tres años, y transcurrido el plazo contractual, el propietario podrá arrendar nuevamente la finca a quien tenga por conveniente o explotarla en la forma que lo desee..."

cuada: *explotación*, y no *cultivo*. El párrafo tercero del artículo 6.º se refiere a fincas que se *cultivan*, y sin menoscabar su carácter de generalidad, en cuanto a ser una excepción del régimen común de duración de los contratos, sólo puede ser referido a fincas cuyo principal aprovechamiento sea el agrícola, su *cultivo*. Y a igual término (*cultivo*) hace referencia el artículo 8.º de la misma Ley, de imposible aplicación al supuesto de arrendatario de finca pecuaria, porque, ¿cómo se podría compaginar que el arrendatario ganadero sea *cultivador directo y personal* sin descoyuntar el sentido normal de nuestro idioma?

c) Porque no hemos de partir del repetido artículo 6.º, ya que es en el 4.º donde está la definición de lo que hayamos de entender por cultivo directo y personal (15).

Aquí se nos da su definición *de una vez para siempre*, y a esa definición hemos de atenernos, sin que exista posibilidad de variar sus características que, aparte la cuantía de la renta, son: que "*las operaciones agrícolas se realicen materialmente*", "*sin que en ningún caso el número de obradas de trabajadores asalariados exceda del 25 por 100 del total que sea necesario para el adecuado laboreo de la finca*".

Si las de explotación ganadera no son susceptibles de la realización de *operaciones agrícolas*, ni de utilizar *obradas*, ni de adecuado o inadecuado *laboreo*, no cabrá duda alguna que no puede ser entendido que se exploten por arrendatarios con la cualidad de *cultivadores directos y personales* de rango protegido, porque para ello faltaría la base, de conformidad con lo dispuesto en el precepto legal que contiene su definición.

ch) La Ley de 18 de marzo de 1944 hizo el adecuado desenvolvimiento, más bien propio de un reglamento que de una ley, del derecho concedido al propietario en cuanto al desahucio de los arrendatarios cultivadores personales y directos con renta anual

---

(15) Art. 4.º "Los preceptos de esta Ley relativos a arriendos cuya renta anual venga regulada por una cantidad de trigo que no exceda de 40 Qm. anuales, se entenderán siempre referidos a aquellas *explotaciones* en que, además de concurrir la cuantía de renta expresada, el *cultivo* se realice por el arrendatario de modo directo y personal; por consiguiente, no serán aplicables los beneficios señalados a dichos arrendamientos cuando no concurren simultáneamente las expresadas características de cuantía y forma de explotación. Se entenderá que el *cultivo* es directo y personal a los efectos de esta Ley, tanto respecto del arrendador como del arrendatario, cuando *las operaciones agrícolas se realicen materialmente* por éste o aquél o por los familiares, en su más amplio sentido, que con él convivan bajo su dependencia económica, no utilizando asalariados más que circunstancialmente por exigencias estacionales del *cultivo* y sin que en ningún caso el número de obradas de estos asalariados exceda del 25 por 100 del total que sea necesario para el adecuado *laboreo* de la finca."

inferior a 40 Qm. de trigo, determinando al mismo tiempo los requisitos que habían de concurrir en los actores para ejercerlo; era lógico que si los arrendamientos protegidos lo fueran en relación con toda clase de fincas, el legislador lo hubiera tenido en cuenta al dictar la Ley a que nos referimos, exigiendo una determinada clase de condiciones — como efectivamente exigió — cuando se trata de recobrar fincas agrícolas, y otras muy distintas a las que no quiso aludir (no lo hizo porque, indudablemente, no era preciso) cuando se tratara de desahucio relativo a una finca ganadera.

Desde el mismo preámbulo se ratifica nuestro criterio al decirnos que el fin perseguido por la Ley “no es otro que el de proteger al *agricultor modesto* que aporta su esfuerzo y el de sus familiares *al cultivo de la tierra*”; y su articulado es tal que no comprendemos que después de él exista sombra de duda (16). Entre los requisitos que el arrendador demandante deberá alegar y probar se fijan (17):

1.—Que “tiene *capacidad de labrador*”.

2.—Que “posee capacidad de trabajo *para labrar* directa y personalmente las fincas a que se contrae la demanda”.

3.—Que “posee o se halla en condiciones de adquirir los medios adecuados para *realizar el cultivo* de las expresadas fincas”.

¿Dónde está la referencia a su capacidad de ganadero, a la posesión del ganado o a su posibilidad de adquisición a que la Ley se hubiera necesariamente referido si en “los arrendamientos protegidos” hubiera posibilidad de encuadrar los pecuarios?

Los datos que hemos recogido y tratado de ordenar nos llevan a la convicción de que este problema (que hasta hoy no ha suscitado muchos litigios, pero que puede originarlos al ser elevado el precio base del trigo y con él la cuantía de la renta de este tipo de contratos: inalterable en los 40 Qm. de trigo, pero elevada de 3.360 pesetas a 8.000 pesetas desde la Ley de 1942) merece ser considerado más detenidamente que lo había sido, rectificando un criterio que si pudo ser prudente exteriorizar a raíz de publicada

(16) En contra, BELLÓN: *Complemento de arrendamientos*, MCMXLIV. “Dichos contratos están sujetos a la duración marcada en el art. 6.º de la repetida Ley de 1942, en relación con el 9.º de la de 1940; ocurre, sin embargo, que en ellos, y “sin distinción por cultivo agrícola o pecuario”, se les conceden prórrogas obligatorias hasta cuatro períodos de a tres prórrogas, que los pecuarios de mayor renta tienen, y durante esas prórrogas no es posible darlos por terminados, más que por el final de cualquiera de ellas recabar la finca para su cultivo directo y personal del dueño durante un mínimo de seis años.”

(17) Nos limitamos a enumerar los que hacen relación al extremo que deseamos esclarecer.

la Ley de A. R. de 1942 (18), entendemos no puede ser mantenido en la actualidad.

No debemos ocultar, sin embargo, que la novísima Ley de 15 de julio de 1954 no sólo no aclara la cuestión, sino que la confunde aun más y más, ya que de su texto pueden extraerse abundantes razonamientos tanto en pro como en contra de la inclusión de los contratos de arrendamientos de fincas pecuarias en los calificados como protegidos, fuera, por tanto, del régimen común de los pecuarios.

Militan en favor de la inclusión:

- a) Que la Ley se ocupa de ellos, concediéndoseles el mismo derecho de prórroga que para los agrícolas (arts. 1.º, 4.º y 8.º).
- b) Que ello implica la base de considerar que aunque el contrato verse sobre finca de aprovechamiento pecuario debe ser incluido en la categoría de "protegido" si concurren en él la renta anual no superior a 40 Qm. de trigo y cultivo directo y personal.

Son razones en contra:

- a) Que esta Ley no define conceptos, sino que trata de resolver situaciones de hecho creadas con anterioridad a la aparición del arrendamiento protegido, por lo que sus medidas no pueden tener el alcance de variar la naturaleza jurídica de los contratos.
- b) Que en la misma Ley se ha debido partir de la base de no considerar "protegibles" a este tipo de arrendamientos cuando, si bien se le ha reconocido el derecho de prórroga, se le ha negado el principal y más característico de los derechos reconocidos por ella: el de acceso a la propiedad.

Esta nueva complejidad hace muy conveniente que la duda sea contemplada y resuelta en la Ley que refunda las que hoy regulan el arrendamiento rústico.

#### 4. DETERMINACIÓN DE LA RENTA.

La Ley de A. R. de 23 de julio de 1942 no sólo acomodó a la situación económica de aquella fecha la renta de los arrendamientos rústicos vigentes, concediéndoles una elevación inversamente proporcional a su antigüedad, según las distintas fechas topes que

---

(18) Desde luego que contrariando el contenido de su art. 4.º.

estableció, sino que con la bien intencionada pero imposible pretensión de conservar de modo permanente el equilibrio, instauró como fórmula para lograrlo la de fijación en trigo de las rentas de todos los contratos de fincas rústicas.

La prescripción fué radical: se ordenaba que la fijación había de hacerse *necesariamente*, y el adverbio fué interpretado por el Tribunal Supremo en el sentido de que inobservada la prescripción el contrato era nulo.

Las consecuencias obtenidas eran notoriamente contrarias a la intención y finalidad de la legislación arrendaticia, ya que bastaba que el arrendador impusiera el concierto de la renta en metálico para que automáticamente el contrato quedara afectado del vicio de nulidad, que podía obtenerse a petición de cualquiera de las partes, habilitándose con ello un fácil medio de dejar los contratos al margen de la legislación especial de los arrendamientos.

Esta situación levantó unánimes clamores solicitando su enmienda (19); el Gobierno supo recoger las aspiraciones expuestas, y mediante el Decreto-Ley de 15 de julio de 1949 quedó modificado el régimen anterior, ya que si bien se mantuvo el precepto legal, dejó de ser causa de nulidad el establecimiento de la renta con vulneración de la regla que ordena su concierto en trigo. La nueva disposición establece que:

“En los contratos de arrendamientos de fincas rústicas otorgados con posterioridad a 1.º de agosto de 1942 y en los que se celebren en lo sucesivo, *no será causa de nulidad la circunstancia de que las partes contratantes, contraviniendo lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 3.º de la Ley de 23 de julio de 1942, hubieren fijado la renta en numerario o en especie distinta del trigo.*”

O sea, que se mantiene el mandato legal (concierto de la renta en trigo); pero se autoriza expresamente su contravención, que trata de paliarse al disponerse en el artículo 2.º que:

“En los contratos a que el artículo anterior se refiere se entenderá, a todos los efectos, que el canon arrendaticio quedará regulado por una cantidad de trigo cuya determinación habrá de hacerse con arreglo a las reglas siguientes: ...”

---

(19) Destacó la palabra del ilustre abogado y profesor D. NICOLÁS PÉREZ SERRANO, en su conferencia: “La fijación de la renta en dinero y la nulidad de los arriendos rústicos”. Ministerio de Trabajo. Escuela Social de Madrid. 1948.

(enumerando dos: una para los que se concertaran en dinero, obteniendo la renta trigo al dividir su cuantía metálica por el precio base del trigo en la fecha en que se celebró el contrato, y otra para el supuesto de haberse estipulado en especie distinta del trigo, que habría de convertirse a metálico conforme al precio que la misma tuviera en el mercado al convenirse y sobre esta base realizar nuevamente la anterior operación a fin de transformar el metálico en trigo).

Una vez más está aquí presente la realidad jugándole una mala pasada a los propósitos legislativos; lo mismo que ocurrió con la obligatoriedad de inscribir los contratos de arrendamiento impuesta por la Ley de A. R. de 1935, ocurrió y está ocurriendo con la disposición a que nos referimos, y como siempre que sucede este fenómeno de disociación, conviene atacar el problema en su raíz y examinar si deberá mantenerse o no un precepto tan contrario al sentir de los contratantes y, por lo tanto, tan frecuentemente desatendido.

#### A) *¿Debe mantenerse la fijación de la renta en trigo?*

Como pensamiento preliminar, obtenido en nuestra experiencia, no tendríamos más remedio que pronunciarnos por la negativa, sin dejar de reconocer la conveniencia de su utilización transitoria en épocas de gran variabilidad económica y el equilibrio que durante ellas se lograrían con su aplicación. Mas entendemos que sus ventajas sólo son obtenidas a cambio de provocar nuevos desequilibrios, ya que como el módulo trigo sólo se aplica al pago de rentas de fincas rústicas y no se extiende a los demás importantes sectores de la economía: pago de rentas en los arrendamientos urbanos, venta de los productos agrícolas y ganaderos, etc., etc..., se produce una evidente e injusta desigualdad al no existir la armónica y correlativa relación entre las variaciones del valor de esos productos y el dispuesto en cuanto al precio base de la renta trigo. Limitándonos a fechas recientes, y teniendo en cuenta que dicho precio pasó de 117 pesetas el Qm. en 1949 a 200 pesetas en 1953 (después de atravesar por las fases de 140 y 190 pesetas), tendríamos que concluir que todo el régimen económico sufrió durante estas fechas el aumento correspondiente a esas valoraciones, o sea un cincuenta y tres ochenta y cinco por ciento, cuando es más exacto, por el contrario, que durante esas mismas fechas puede apreciarse (apreciación que se está haciendo más patente en los

momentos actuales: otoño de 1954) una contracción económica cada vez más acentuada, con baja en el precio de todos los factores que intervienen en las explotaciones agrícolas y ganaderas, si se exceptúa la mano de obra, y en sus productos. Y con notable baja en los productos.

Tampo ha guardado correlación el precio base del trigo con el de su compra por el Servicio Nacional del Trigo, que se mantiene sensiblemente igual durante esa serie de años que hemos tomado como base comparativa.

Muchas serían las razones que alegar contra el mantenimiento del patrón trigo en los contratos de arrendamientos de fincas rústicas, pero su desarrollo ofrecería y daría por sí solo materia para un extenso trabajo, razón por la que, desviándonos de la tentación que el tema ofrece, nos limitamos a las siguientes observaciones:

1.—El precepto fué causa de graves consecuencias, originando la nulidad de gran número de contratos, con perjuicio de la propia clase social a quien se trata de proteger.

2.—Su inobservancia hubo de ser tolerada mediante disposición posterior, en la cual se reconoce esa realidad y se regula el modo de evitar que la infracción legal produzca la nulidad de la relación jurídica arrendaticia.

3.—Al no aplicarse el módulo trigo a otras relaciones que a las nacidas del arrendamiento rústico, se origina una notoria divergencia entre las valoraciones que se tienen en cuenta para el pago de esas rentas y el de las restantes prestaciones, ya que es humanamente imposible centrar en esa variación de precio del trigo-base el coeficiente corrector de todas las alteraciones de valor producidas en los variados campos de la vida económica nacional.

4.—Por virtud de su mecanismo automático de variaciones de valoración se producen situaciones de injusticia notoria: contratos concertados en una fecha determinada apurando el límite posible de precio, que sin cambio alguno en las condiciones económicas se encuentra al día siguiente con un aumento de renta por elevación de valor en el precio del trigo, que de ser previstas hubieran hecho seguir muy distinta trayectoria al concierto arrendaticio.

5.—La gran frecuencia de ser la misma parte beneficiada con la aplicación del aumento de valor la que espontáneamente renuncia a su aplicación hasta el punto de que si se hiciera la corres-

pondiente estadística se hallaría una proporción abrumadora de contratantes que durante la duración del contrato se atienen estrictamente a lo pactado.

6.—Basarse en la ficción legal que establece que los cambios del valor del trigo no suponen alteración de la renta; quieren convencer de que lo mismo son las 190 pesetas del día 15 junio de 1952 que las 140 del 30 de mayo del mismo año, pagándose igual aunque las cantidades varíen.

Para que el razonamiento fuese válido tendría que haber ocurrido la misma variación de valores en todos los sectores de la economía, por lo menos en el sector que afecta a la propiedad rústica.

#### B) Irretroactividad de la conversión.

Eliminadas muchas de las dudas que primitivamente surgieron a raíz de la publicación de las distintas Leyes arrendaticias, e independientemente de los litigios surgidos como consecuencia de la conclusión de los contratos y negativa de los arrendatarios a dejar las fincas a disposición de sus dueños, podemos sostener que una de las principales fuentes litigiosas está siendo en los momentos actuales la que dimana del problema de la conversión de rentas, que concertadas en numerario y acatadas durante varios años se transforman en renta-trigo a solicitud del arrendador para percibir la prima que supone la diferencia de precio en más como consecuencia de las elevaciones sucesivas decretadas durante estos últimos años para el precio del trigo renta (20).

(20) El progreso de la elevación queda reflejado en el siguiente resumen de los valores que rigieron en distintas campañas, y disposiciones que los fijaron:

| CAMPAÑA 1.º JUNIO<br>A 31 MAYO | PRECIO DEL QM.<br>—<br>Ptas. | DISPOSICIONES QUE HAN REGULADO PRECIOS<br>Y RESERVAS EN CADA CAMPAÑA |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 1942-43                        | 84                           | C. 30 jul., D. 11 abr. y O. 3 may. 1942.                             |
| 1943-44                        | 84                           | O. 17 may. 1943.                                                     |
| 1944-45                        | 84                           | D. 30 sept. 1943 y C. 5 jun. 1944.                                   |
| 1945-46                        | 84                           | D. 29 sept. 1944 y C. 12 jun. 1945.                                  |
| 1946-47                        | 84                           | D. 11 sept. 1945 y C. 15 jun. 1946.                                  |
| 1947-48                        | 84                           | D. 10 oct. 1946 y C. 21 jun. 1947.                                   |
| 1948-49                        | 117                          | D. 14 may., O. 31 may. y D. 9 jun. 1948.                             |
| 1949-50                        | 117                          | D. 7 jun. y C. 8 agost. 1949.                                        |
| 1950-51                        | 117                          | D. 28 abr. y C. 17 jun. 1950.                                        |
| 1951-52                        | 140                          | D. 27 abr., O. 12 jul. y C. 6 agost. 1951.                           |
| 1952-53                        | 190                          | D. 14 jun., C. 22 jul. y O. 10 sept. 1952.                           |
| 1953-54                        | 200                          | D. 13 may., D. 29 may. y C. 2 jul. 1953.                             |
| 1954-55                        | 200                          | D. 5 may. y C. 29 may. 1954.                                         |

La realidad viene demostrando que personas que contrataron libérrimamente la renta en una determinada cantidad de pesetas, consintiendo el desarrollo y vigencia del contrato conforme a la cláusula convenida, percibiendo la renta de acuerdo con lo pedido, cambian de parecer de la noche a la mañana y tratan de obtener una conversión de la renta con carácter retroactivo, reclamando las diferencias de renta que hubieran percibido como consecuencia de las elevaciones de valor del trigo-renta si éstas la hubiesen convenido en el cereal previsto en la Ley en lugar de hacerlo en metálico, apartándose de lo prevenido en ella.

Entendemos que este proceder pugna con la ética contractual y que, a pesar de no hallarse previsto concretamente el supuesto en nuestra legislación (salvo en la referencia reciente que a él hace la de A. R. de 1954), debe decidirse a favor de la irretroactividad de la norma, en virtud de las razones que apretadamente nos limitamos a enunciar:

1.—Estimada la conversión de la renta con carácter retroactivo, se produciría la infracción del número 1.º del artículo 1.306 del Código Civil, ya que siendo pactada la renta en metálico no obstante lo prevenido en el artículo 3.º de la Ley de A. R. de 1942 y del Decreto-Ley de 15 de julio de 1949, concurriendo en ambos contratantes la voluntad de hacerlo y siendo ambos culpables de la contravención, se aplicarían unilateralment las consecuencias de la falta, concediéndosele a la parte demandante unos derechos que sólo le pertenecerían con carácter retroactivo si su voluntad fuera ajena al pacto que concertó en contra de la disposición legal.

El contrato con renta a metálico no es nulo gracias a la reforma introducida por el Decreto-Ley de 15 de julio de 1949, pero la prevención legal sigue en vigor y está constituida por el artículo 3.º de la Ley de 23 de julio de 1942, conforme al cual: "... para los futuros contratos de arrendamientos de fincas rústicas, la renta que deba satisfacer el arrendatario se fijará, *necesariamente*, en una determinada cantidad de trigo"...

Ese es el mandato vigente, no siendo el Decreto-Ley de 15 de julio de 1949 sino una medida tendente a impedir la nulidad de los pactos que se concierten contraviniendo la disposición legal; pero al lado de esta disposición, que pudiéramos llamar subsidia-ria o adjetiva, está la principal: el artículo 3.º de la Ley de 1942, cuya inobservancia no produce hoy la nulidad radical, pero sí la

---

general de todo pacto contrario a la Ley cuando media culpa por parte de ambos contratantes.

2.—El Decreto-Ley de 15 de julio de 1949 modificó radicalmente el régimen establecido por el artículo 3.º de la Ley de A. R. de 1942, transformando lo que era derecho necesario en disposición de derecho voluntario y, por lo tanto, renunciable, no siendo causa de nulidad del contrato el vulnerar el mandato legal sobre la forma de concertar la renta.

:El derecho a la conversión de la renta metálica en renta trigo, ingresa en el patrimonio de los contratantes tan pronto subscriben el contrato, pero su naturaleza permite la renuncia, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.º del Código Civil, o por lo menos el abandono de su ejercicio.

3.—Que el espíritu del legislador ha sido el de la irretroactividad de consecuencias económicas de la transformación, nos lo demuestra su más reciente obra: la Ley de 15 de julio de 1954 al disponer en el párrafo segundo del artículo 1.º que si bien el derecho a la transformación podrá ejercerse mientras no transcurra el plazo de prescripción fijado para las acciones personales (21); agrega:

“y sin que en ningún caso el señalamiento en trigo del canon arrendaticio pueda servir de base, una vez afectuado, para reclamar cantidad alguna por razón de rentas satisfechas anteriormente por el colono y aceptadas por el arrendador”.

Este precepto consagra el principio de irretroactividad y debe ser incluido en el lugar correspondiente de la Ley al hacer la deseable refundición y perfilado con mayor detalle.

### C) *Unificación de términos. Corrección obligada.*

Mantenido el criterio de fijar la renta en una determinada cantidad de trigo, habría de hacerse una corrección ineludible a fin de que la Ley no hablara sino un solo lenguaje, evitando la disparidad existente entre las que rigen en la actualidad el contrato arrendaticio, ya que mientras la de 28 de junio de 1940 utiliza el idioma pesetas, las de 23 de julio de 1942 y 18 de marzo de 1944 emplean el de una cantidad de trigo, surgiendo la consiguien-

---

(21) Entendemos que hubiera sido más congruente con la materia fijar el de cinco años establecido para las arrendaticias (art. 1.966 C. Civil, núm. 2.º).

te disparidad, acentuada por el hecho de que al elevarse el precio base del Qm. de trigo de 84 a 200 pesetas, el importe de los 40 Qm. tomado como límite para la determinación del "arrendamiento protegido" varió de 3.360 a 8.000 pesetas, sobrepasándose la cifra de 5.000 fijada en la Ley de 1940 para distinguir entre el pequeño y gran contrato, con la nueva incongruencia de que hoy el "arrendamiento protegido" excede en cuanto a su límite cuantitativo del fijado para el arrendamiento modesto en que el colono no sea cultivador personal.

En consecuencia con este nuevo conjunto de circunstancias, deberá establecerse una nueva escala para determinar la de duración de los arrendamientos, bien distinguiendo entre "protegidos", modestos e importantes o fijando el límite de diferenciación en los 40 Qm. de trigo, y dentro de la escala que no exceda esta cifra quedar hecha la simple distinción entre "protegidos" y modestos según la forma de realización del cultivo.

##### 5. OPCIÓN DEL APARCERO A CONVERTIRSE EN ARRENDATARIO.

Así como la Ley de 1935 disponía en su artículo 11 que

"no tendrá lugar el derecho de prórroga si el arrendatario se negase a transformar el contrato de arrendamiento en otro de aparcería, ajustado a las prescripciones de la presente Ley"...,

la de 1940 derogó ese precepto y, en su artículo 7.º, creó otro de signo contrario, estableciendo que:

"Si el propietario no quisiera continuar en aparcería el cultivo agrícola de una finca, podría el aparcero optar entre el abandono al propietario del cultivo de la misma, o su continuación como arrendatario de una parte de tierra proporcional a su participación con todos los beneficios que le otorga esta Ley".

Recientemente, y con voz autorizada (22), se ha dicho de este precepto "que sólo males ha producido".

---

(22) Excmo. Sr. D. EMILIO LAMO DE ESPINOSA: Discurso pronunciado en las Cortes Españolas el día 14 de julio de 1954 defendiendo el dictamen sobre "arrendamientos rústicos protegidos", que se convirtió en Ley de 15 del mismo mes.

La afirmación no puede ser más rotundamente exacta, conforme intentaremos contrastar en las siguientes notas:

1.—Adolece el precepto de un mal de origen, ya que, a pesar de sus trascendentales consecuencias, tiene una redacción vaga e incongruente, con grandes lagunas, tanto en lo referente al contenido y alcance del derecho como en cuanto a la fase de su actuación; tanto inicial (proceso) como final (ejecución).

2.—La indeterminación del momento de su ejercicio, con notables discrepancias en torno a cuestión tan importante.

3.—El no estar armonizadas su utilización y lo dispuesto en cuanto a la conclusión del contrato de aparcería.

4.—No concretar si el plazo para su ejercicio lo es de caducidad o de prescripción.

5.—Si llevado en aparcería sólo uno de los aprovechamientos de la finca, por muy importante que éste sea, podía ejercitarse el derecho, ampliando el arrendamiento en cuanto a los aprovechamientos secundarios excluidos del contrato.

6.—Si cedido en aparcería el disfrute de la finca para una siembra o aprovechamiento de ciclo inferior a un año, podría optarse por el arrendamiento por ciclos completos de cultivo.

#### 6. SUBARRIENDO.

El subarriendo fué absolutamente prohibido por el artículo 4.º de la Ley de A. R. de 1935 y, por lo tanto, son nulos cuantos contratos de esta especie se concierten, según lo dispuesto en el artículo 4.º del Código Civil.

No se detiene la Ley en la pena de nulidad, sino que para sancionar la infracción legal considera que la misma es causa de desahucio (art. 28, causa 4.ª).

Estas prevenciones legales han dado origen a múltiples situaciones, mereciendo reflexionar sobre algunas de ellas.

##### 1.—Autorización para subarrendar.

Pactada en el contrato, no cabe duda de su nulidad, que puede ser obtenida por cualquiera de los contratantes, si bien debería ser parte en el juicio el subarrendatario a los fines de su resarcimiento patrimonial.

Mas no parece lógico que quien concedió autorización para subarrendar pueda ir más allá de lograr la nulidad de la cláusula contractual que infringió el precepto legal, restableciendo la pureza del contrato; entraña un verdadero premio a la mala fe el que sea favorecido con una autorización para desahuciar al arrendatario que subarrendó fiado en el permiso que para ello se le concedió. Bien estará mantener esta causa de desahucio para el supuesto de subarriendo concertado en contra de lo prevenido en la Ley y sin autorización del arrendatario; pero cuando medió ésta sólo debe concederse una acción: la de instar la nulidad de la cláusula que lo permitió.

## 2.—*Cesión en aparcería.*

En trance de volver sobre estos preceptos quizá interesaría considerar que lo riguroso de la prohibición, aunque corrija el abuso de lucrarse por ser simple mediador entre el propietario y el cultivador personal, quizá haya producido otros grandes males, empujando hacia la actividad puramente jornalera la de muchos labradores que sin suficiente capacidad económica para asumir por sí los riesgos totales de una explotación, podían rendir un notable fruto a la economía nacional cooperando en las montadas por personas con mayor capacidad económica, al mismo tiempo que éstas podrían emprender mayores empresas si pudieran desprenderse en parte de las inversiones que economizarían mediante cesiones aparceras.

Pensemos en la realidad, y la realidad es que cada día se irá reduciendo más y más el área de las cesiones arrendaticias, ya que finca rescatada es finca que generalmente pasa a ser cultivada de modo directo por su dueño (23) (cuando no directo y personal). Los contratos "protegidos" concertados con posterioridad al 1.º de agosto de 1942 están a punto de concluir su vigencia y, aunque el plazo es aparentemente largo, están marcadas las fechas de conclusión de los que venían concertados con anterioridad, siendo preciso habilitar fórmulas que faciliten la colocación de tanta mano labradora como irá quedando desprovista de objeto.

Coincidiendo con las voces más directamente en contacto con

---

(23) La creciente mecanización de la agricultura española es uno de los factores más influyentes en este progresivo aumento del área de cultivo directo.

la cuestión, entendemos que sólo favoreciendo la aparcería puede encontrarse el camino que solucione el problema; ahora sólo es nuestro objeto indicar cómo se lograría ese interesante objetivo permitiendo que el arrendatario pudiese ceder terrenos en aparcería sin incurrir en causa de desahucio y siendo válida la cesión en cuantos casos así lo convenga con el propietario.

Los males que la actual prohibición trata de evitar podrían tener su impedimento con medidas sencillas, tales como:

a) Que la cesión se limitara a una parte de la finca, proporcional a su importancia.

b) Que el reparto de los productos se hiciera en la forma previamente determinada en la Ley, evitando todo abuso.

Hay casos especiales en que la aplicación de esta medida produciría muy importantes y beneficiosas consecuencias; pensamos ahora en los contratos de arrendamiento (creados por una nueva situación), hoy muy frecuentes, en virtud de los cuales los dueños de terrenos tradicionalmente cultivados en secano, pero sitos en zonas de fácil riego, acuciados por la acertada política colonizadora del nuevo Estado, los ceden en arrendamiento con la nueva modalidad de unir a las cláusulas corrientes las de ejecución por el arrendatario de una serie de obras e instalaciones que transformen radicalmente el cultivo de la finca de secano en regadío, quedando hecha la transformación al término del arrendamiento y a beneficio del propietario las obras e instalaciones (24).

Este tipo de contratos rinde un gran servicio a la economía del país, pero entraña un grave riesgo económico para el arrendatario y la inversión de grandes capitales, por lo que deben ser favorecidos con una acertada política legislativa, y ninguna más sencilla y completa, a nuestro juicio, que la que permitiera en este tipo de contratos que el arrendatario hiciera cesiones en aparcería.

No existe aquí el temor ni la posibilidad de que el arrendatario sea un mero mediador entre la propiedad y el labrador, ya que él tendría que hacer los importantes desembolsos que suponen las instalaciones y cubrir sus riegos y, por el contrario, permitiéndosele que su cultivo se comparta con aparceros podría conseguirse:

a) Una mayor disponibilidad económica con la posibilidad de

(24) Piénsese que en estos casos la renta está constituida de un lado por la concertada como tal y de otro por el importe de esas obras, y, por lo tanto, en la repercusión que este especial concierto tiene en las variaciones del valor del trigo, en la revisión de la renta, en la prórroga del contrato, etc., etc.

ampliar sus explotaciones, consiguiendo una mayor transformación de terrenos de secano en regadío, acelerando la industrialización del campo español.

b) Facilitar el empleo del sinfín de colonos de tierras en secano que fatalmente irán dejando las tierras a medida que cumplan los contratos de arrendamiento hoy concertados.

c) Elevar la capacitación de estos colonos con el aprendizaje del cultivo regable.

ch) Elevar su nivel de vida, sacándolos de la triste realidad del secano a las posibilidades del regadío.

d) Conseguir por modo indirecto la cesión de tierras en arrendamiento o aparcería, ya que la absorción de brazos por el regadío se dejará sentir en el cultivo en general y serán muchos los propietarios que volverán a ceder sus tierras.

## 7. APARCERÍA.

Aunque la desmesurada extensión que van alcanzando estas notas nos hacen limitar nuestras observaciones y, dentro de esta limitación, reducirnos a líneas esquemáticas, no podíamos abandonar un tema de tanta trascendencia, que en nuestro sentir puede constituir el cauce de solución de la grave situación creada en la explotación de la tierra en arrendamiento (25).

A pesar de su importancia, se halla deficientemente regulada en nuestra legislación, hasta el punto de que extremo tan importante como el de la conclusión de los contratos y de la necesidad o no de preaviso para darlos por extinguidos, fueron resueltos a menudo con los más opuestos criterios, alcanzando la oscilación a las más altas esferas de la jurisprudencia.

Limitándonos a lo esencial, la reforma debería tener en cuenta:

a) Anteponer la Ley a la costumbre en el régimen legal de este contrato, dotándolo de la seguridad de la primera; dejando la segunda relegada a su carácter subsidiario.

b) Determinar más claramente la duración de los mismos, desapareciendo del precepto la referencia a "rotaciones de cultivo".

En la Ley de A. R. de 15 de marzo de 1935 se determinaban por

---

(25) Hemos tenido que dejar para otra ocasión ocuparnos del derecho de retracto, arrendamientos colectivos, causas de resolución y de desahucio, sucesión, etc., etc.

“rotaciones de cultivo” tanto los contratos de arrendamiento (artículo 9.º) como los de la aparcería (art. 49). Reformada por el artículo 2.º de la de 1940 la duración de los arrendamientos, fué sustituido el término por el más claro y concreto de años, pero como no fué reformado lo dispuesto para las aparcerías, en cuanto a ellas siguió rigiendo y rige el término “rotaciones de cultivo”, que sólo ha producido confusiones y litigios, debiendo desaparecer.

#### 8. ARRENDAMIENTOS PROTEGIDOS.

Aunque su regulación es de las completas, deberán ser puestos en orden los numerosos preceptos sobre la cuestión y atenerse a completarla con normas que aclaren los puntos más controvertidos, entre los cuales se cuentan:

a) Si es aplicable este tipo de contratos a los arrendamientos de fincas cuya principal explotación sea pecuaria.

b) Si el arrendador deberá preavisar al arrendatario cuando desee rescatar la finca para su cultivo directo y personal al término del contrato o de cualquiera de sus prórrogas.

c) Consecuencias de la sucesión cuando no existan familiares cooperadores en el cultivo de la finca, armonizando la legislación sucesoria en la materia.

ch) Cómo computar, a los efectos de calcular si un arrendatario excede o no la renta límite de los 40 Qm. de trigo, tanto las fincas llevadas en aparcería como las propias.

d) Cómo proceder cuando el arrendador rescate fincas para su cultivo directo y personal y teniendo derecho a hacerlo hasta un límite de renta de 40 Qm. de trigo suceda que tiene cedida a distintos arrendatarios fincas cuyas rentas sumen más de esa cantidad (20 y 25 Qm. de trigo, por ejemplo).

#### 9. PROCEDIMIENTOS.

Muy variadas son las observaciones que habrán de ser tenidas en cuenta cuando se redacte el texto único refundiendo la legislación de arrendamientos rústicos, comenzando por la desaparición de las normas procesales como Disposiciones Transitorias (26) y

---

(26) Así figuran hoy en la vigente Ley de 28 de junio de 1940.

pasando por otros muchos extremos, algunos de los cuales consideramos a continuación, no haciéndolo en cuanto al enunciado por estimarlo innecesario, dada la notoriedad del error que supondría dejar que siguiesen figurando como Transitorias las disposiciones encaminadas a regular la jurisdicción, competencia y sustanciación de los litigios referentes a esta peculiar materia.

A) *Juicio de desahucio.*

La conveniencia de este procedimiento es indudable, debiendo mantenerse conforme a la regulación actual (Norma Primera de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de 28 de junio de 1940). Sin embargo, debería considerarse la conveniencia de introducir las siguientes aclaraciones:

a) La obligatoriedad de la asistencia profesional en litigios cuya cuantía exceda la suma de 1.500 pesetas, haciéndose necesario comparecer asistido de Letrado, aunque el litigante comparezca por sí y no representado por Procurador.

b) Voluntariedad de comparecer por sí o representado: bien por Procurador o por el mismo Letrado.

Para ello, sería motivo suficiente el considerar:

1.—Que como consecuencia de tal obligatoriedad, quedaría deshecha la confusión y disparidad de criterios que frecuentemente observamos en los distintos Juzgados, pues mientras unos sostienen que los litigantes pueden comparecer personalmente, sin asistencia profesional alguna, otros sólo admiten la comparecencia representados mediante Procurador y con asistencia de Letrado, no faltando la postura intermedia de permitir la comparecencia personal, pero exigir también la del correspondiente Letrado.

2.—Que permitiéndose la representación de las partes por sus propios Letrados en los juicios declarativos de este tipo de arrendamientos (párrafo quinto, epígrafe b) de la Norma Tercera de la Disposición Transitoria de la Ley de 28 de junio de 1940) no existe razón alguna para que esa representación no se amplíe a los juicios sumarios.

3.—Que con ello se lograría que la condena en costas no fuese una pura declaración teórica en este tipo de sentencias; siendo una constante realidad la asistencia profesional, la no obligatoriedad de ella impide que los honorarios que su actuación devengue puedan ser incluidos en el concepto de costas procesales, teniendo

---

que pechar quien llevaba razón y obtuvo sentencia a su favor con unos gastos que sólo por culpa de la parte condenada hubieron de ser causados.

Piénsese tan sólo en un caso de insólita frecuencia (falta de pago de la renta), favorecida por el hecho de que conociendo el arrendatario la facultad de enervar la acción de desahucio fundado en ella dentro del plazo de ocho días le concede el artículo 29 de la Ley de A. R. de 15 de marzo de 1945, y sabedor de que la preceptiva condena en costas no comprenderá la de los derechos de Procurador y honorarios de Letrado, puede colocarse en una situación de impago o retrasarlo caprichosamente en la seguridad de que el arrendador habrá de pensar detenidamente si promueve o no demanda basada en tal causa, pagando en realidad cuándo y como quiera, ya que —sobre todo en casos de rentas pequeñas— puede tener la seguridad de que el arrendador no actuará judicialmente, pues gastaría en el procedimiento una cantidad que mermaría la renta, que debió percibir puntual e íntegra.

Será al pequeño propietario a quien se protegerá con esta reforma, impidiendo que impunemente se burlase su legítimo derecho, lográndose —de paso— el saneamiento de las relaciones contractuales, restableciendo el cumplimiento, en su justo tiempo, de lo debido.

#### B) *Juicios declarativos.*

Se regulan hoy por la Norma Tercera de la Disposición Transitoria Tercera A. de la Ley de 28 de junio de 1940 y merecerían ser tenidas en cuenta las siguientes observaciones:

1.—El largo plazo concedido para comparecer y contestar la demanda hace innecesario que se considere como prorrogable; pero si se estimara que debe serlo, se declarará así, evitándose la actual disparidad de criterios y consiguiente sorpresa, pues es frecuente que habiendo solicitado y obtenido prórroga ante el juzgado A., confiemos en obtenerla en procedimiento seguido ante el B., y en éste se nos niegue por entender que el plazo es improrrogable.

Lo mismo suele ocurrir en cuanto a la concesión de plazo para contestar la reconvención, pues mientras que en unos se concede el mismo plazo de quince días que la Ley establece para contestar la demanda principal, en otros sólo se concede la mitad de ese tér-

mino, siguiendo la línea general que para el procedimiento ordinario de menor cuantía (art. 688) regula la Ley Procesal Civil, con la misma diversidad de criterio en cuanto a la prorrogabilidad de referidos términos.

En resumen: deberá determinarse concretamente cuáles deban ser los plazos concedidos tanto para contestar la demanda como la reconvencción, así como si han de entenderse improrrogables o susceptibles de prórrogas.

### C) *Proposición y práctica de prueba.*

Deberán mantenerse en líneas generales las reglas que regulándola se previenen en la Norma Tercera a que nos venimos refiriendo, si bien con las modificaciones deducibles de las siguientes experiencias:

#### a) *Comparecencia para la proposición y práctica de prueba.*

Aunque el precepto legal regula que “el Juez citará a comparecencia, que deberá celebrarse dentro de los ocho días siguientes y en la cual *habrán de proponerse y practicarse las pruebas*”, agregando que “si por causa no imputable a las partes no pudiera practicarse la prueba completa, podrá señalarse nuevo día para continuar su práctica dentro de los veinte siguientes”, la realidad es que esa comparecencia (prevénida en la Ley con la doble finalidad de *proponer y practicar*) queda limitada en la grandísima mayoría de los casos a simple comparecencia de proposición, tanto por comodidad de las partes como del propio Juzgado, y hasta tal punto es la norma lo primero y la excepción lo segundo, que hemos podido observar se considera insólito (e incluso poco correcto para la postura de la parte contraria, confiada en la continua práctica en contrario) que uno de los litigantes, acogándose a lo dispuesto en el precepto legal haga uso de él y exija la práctica de la prueba en el mismo acto de la comparecencia.

Por otra parte, son poderosas las razones que pesan para decidir una radical separación entre los momentos de proposición y práctica de la prueba. Piénsese que lo más frecuente es que los interesados no comparezcan por sí a la referida comparecencia y que tanto sus representantes como sus Letrados se hallen sin la debida información para tomar las correspondientes medidas de defensa. Supongamos que propuesta la testifical haya de practicarse seguidamente, sin suspender el curso del juicio, sin posibilidad de que

---

el interesado conozca ni las preguntas formuladas ni las personas llamadas a testificar sobre ellas, ¿cómo ha de acertarse en el desempeño de un cometido, que tendrá que hacer completamente a oscuras, sin ese especial conocimiento de las particularidades de los testigos que es la mejor garantía de acierto en su examen complementario mediante la redacción de preguntas?

El proceso debe tender a crear una situación de igualdad para la defensa de los litigantes y no puede caber duda alguna de que mediante la simultaneidad en la proposición y práctica de la prueba (afortunadamente muy poco cumplida) se crearía una notoria desigualdad, dificultando notablemente la defensa del atacado con tal medio de prueba rápida.

Debe desaparecer el principio de simultaneidad; debería distinguirse entre proposición y práctica, contándose el plazo de esta última desde que se providencia la admisión y ordena su práctica.

b) Un nuevo y frecuente mal nace no del principio en sí de la simultaneidad, sino de entremezclarlo en este procedimiento con disposiciones procesales de orden común.

Queremos referirnos a lo que viene ocurriendo frecuentemente cuando en dicho procedimiento se propone como medio de prueba el dictamen de Peritos.

Son muchos los Juzgados donde se entiende aplicable lo dispuesto en el artículo 612 de la Ley Procesal Civil, y en lugar de recoger en acta lo que la parte contraria pudiera alegar sobre ese medio de prueba y ampliación en su caso, providencian dándole traslado de ella para que por escrito evacue el trámite prevenido en dicho cuerpo legal.

Mientras tanto, no puede olvidarse que el plazo de práctica de prueba va corriendo inexorablemente desde el día de la comparecencia para la proposición y que, por lo tanto, mientras se providenció y evacuó el traslado contrario han transcurrido seis días por término medio; mas entonces se está en el principio, porque después hay que citar a la comparecencia que para designar Peritos previene el artículo 614 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si entonces se logra acuerdo y los Peritos aceptan desempeñar el encargo, es muy posible que, aunque de prisa y corriendo, la prueba quede practicada; pero si, por existir discrepancia, es el Juez quien ha de hacer la designación, solicitando previamente la relación de quiénes sean los que satisfagan la correspondiente Contribución industrial, esperando que acepten, etc., etc., no puede caber duda

---

(y la dolorosa experiencia así lo acredita) que la práctica de este medio de prueba queda inédita...

Y no digamos nada (y el hecho no es insólito) cuando uno de los litigantes se disponer a impedir su práctica, procediendo a la tacha del Perito, porque entonces podríamos decir que no existe solución en primera instancia.

Esta experiencia debería aconsejar la conveniente reforma en el sentido que antes hemos expuesto: separación entre el plazo de proposición y el de práctica, llenándose en el lapso de tiempo que lo separase los vacíos que la Ley actual deja abiertos a la mala fe litigiosa.

c) Por último, interesa poner de relieve un hecho evidente, que aconseja la supresión de un trámite en cuya simulación coinciden todos los elementos personales del proceso. Nos referimos a la comparecencia para proposición de prueba que hoy sólo supone un inútil dispendio de falsa actividad procesal, en la que no se guardan (ni hay por qué guardar) ni las formas, ya que carece de objeto y supone un inútil tormento someter al órgano jurisdiccional, partes y Letrados, a que asistan al dictado de una prueba que tranquilamente se preparó y con más meticulosidad se escribió en el despacho.

Lo más frecuente es que para evitar esa gran pérdida de tiempo las partes lleven preparados los escritos de proposición de su respectiva prueba y la comparecencia se limite a unir esos escritos a los Autos, reformándose en otros casos el sistema (cuando por guardar las "formas" no se quieran unir así los escritos) enmendando la forma usual de los escritos y encabezándolos como si se tratara de la propia acta del juicio. En resumen: todo queda reducido a procedimiento escrito, limitándose la comparecencia para proposición de prueba a la simple concurrencia personal para unir a los Autos los escritos de su proposición, actividad que pudo desarrollarse con la misma garantía y eficacia procesal y sin necesidad de entorpecer los quehaceres del Juzgado, mediante la presentación de los correspondientes escritos dentro de un plazo que podría limitarse a seis días o fijarlo en los ocho que la Ley ordena transcurran entre la fecha de contestación a la demanda y la comparecencia para proposición de prueba.

*ch) Práctica de la prueba.*

Aparte de lo antes indicado (separación de los períodos de pro-

---

posición y práctica), habrá de ser tenido en cuenta un hecho que impone se modifique el precepto legal que hoy la regula. Nos referimos al párrafo quinto de la Norma Tercera, que venimos examinando, conforme al cual y refiriéndose a la práctica de la prueba, dice:

“Se consignará en acta *un extracto* del resultado de la misma, pudiendo acordar el Juzgado, a instancia de parte, que se consignen literalmente aquellos extremos de la prueba que sean de fundamental interés”.

Y en el párrafo sexto:

“Los Peritos actuantes podrán, después del informe verbal, entregar, para su unión a los Autos, nota escrita que recoja los puntos esenciales de su dictamen”.

Por encima del texto legal, redactado con las mejores inspiraciones de oralidad e inmediación, los hechos se impusieron de manera muy distinta, no pudiendo conocer la realidad de este proceso quien considere solamente la forma en que fué regulado, sin contemplarlo en su desarrollo. Este fué muy distinto, imponiéndose la forma escrita y dejándose de observar muy a menudo (sin mengua alguna de la Justicia) la debida inmediación. Ambos principios suponen una conjunción de circunstancias ideales que no suelen darse en la vida judicial, debiéndonos atener a ésta cuando se trata de regular procedimientos, atendiendo tan sólo a su mayor eficacia y con la mira puesta en que el proceso debe ser un cauce para lograr la justicia, siendo el procedimiento para la Justicia y no la Justicia para el procedimiento.

La práctica de la prueba en el juicio declarativo especial establecido en la Norma Tercera no pudo ser realizada tal y como se ordenaba: el trabajo que pesa sobre los Juzgados impide que el Juez vaya conociendo los litigios con la minuciosidad y detalle precisos para la formación instantánea de un resumen del desarrollo de la prueba de confesión o testifical, y ésta quedó en los Autos, como queda la de toda clase de juicios civiles, mediante transcripción literal de las respuestas a las posiciones, preguntas o respuestas y, de otro lado, mediante la unión de los informes periciales previamente confeccionados en los que se ratifica el Perito ante la presencia judicial, contestando de modo verbal a las aclaraciones pertinentes solicitadas por las partes.

---

Situación real que impone la modificación de preceptos legales de imposible cumplimiento, regulándose la práctica de la prueba conforme a las reglas del proceso civil común.

d) *Informe.*

En el párrafo penúltimo de la Norma que venimos examinando se ordena:

*“Terminada la práctica de las pruebas y en el mismo acto de la comparecencia, las partes podrán informar verbalmente, haciendo resumen de aquéllas y las alegaciones que estimen pertinentes a su derecho”.*

Una vez más nos encontramos con una regla que al desconocer la realidad impide su estricta observancia, debiendo ser modificada no sólo porque el proceso judicial debe evitar todo lo que sea impremeditación y sorpresa (27), sino por consideraciones de orden superior.

1.—Al redactarse el proceso se pensó con gran simplicidad en un juicio sustanciado íntegramente ante el Juzgado donde se sigue el proceso, sin precisión de practicar prueba alguna fuera de sus estrados. No cabe duda que en ese caso pudiera tener cumplimiento la Norma legal; pero aun así (y relatamos fielmente lo que sucede), lo más corrientes es que las partes se pongan de acuerdo, practiquen las pruebas de confesión, pericial, testifical y documental y reserven algún despacho librado para obtención de ésta (un mandamiento a la Secretaría del mismo Juzgado, al Registro, a Notaría, etc.), convengan la fecha para informar y en ese día lo hagan después de presentar el documento reservado para tal fin. Otras veces se deja para esa fecha bien la de confesión o la de un testigo sin relevancia o al que se renuncia, siendo lo menos frecuente (y hablamos refiriéndonos a la experiencia personal de muy diversos Juzgados y provincias) que coincidan —como la Ley previene— práctica de la prueba e informe haciendo su resumen y alegaciones jurídicas.

2.—Lo más frecuente es que no toda la prueba propuesta se practique ante el Juzgado competente para conocer del pleito (28),

---

(27) Incluso para el juicio más sumario, el de desahucio, ordena la Ley (art. 1.580), que se oirá a las partes al día siguiente de unir las pruebas a los autos.

(28) Es muy frecuente que por residir en las grandes capitales los arrendadores, se someten a su jurisdicción los contratos concertados sobre fincas de los más lejanos para-

no siendo insólito el caso contrario, o sea que su práctica haya de realizarse en su totalidad o casi totalidad fuera de él, en Juzgado o Juzgados de las más distintas y a veces enrevesadas comunicaciones, creando situaciones que sólo pueden salvarse atendiendo a los dictados del sentido común y olvidándonos del texto legal.

Porque ocurre que seguido un juicio en esas circunstancias geográficas, si el período de veinte días concedido como improrrogable para la práctica de la prueba concluye el día X, conforme al imperativo legal habrá de citarse a las partes para que en la comparecencia de ese día informen haciendo el resumen de las pruebas y las alegaciones que estimen pertinentes a su derecho; pero al mismo tiempo los interesados tienen derecho a practicar las pruebas propuestas y puede que a esa misma hora se estén practicando a cientos de kilómetros del lugar del juicio, siendo totalmente imposible que al mismo tiempo se unan a los Autos en la comparecencia a que han sido citadas las partes para aportarlos y emitir su informe.

El buen sentido de los Juzgadores ha salvado la laguna acudiendo a distintas fórmulas, desde la que va a la utilización de la diligencia para mejor proveer (requiriendo a las partes para que reporten los despachos librados para la práctica de prueba) hasta la que traslada el señalamiento a fecha posterior "en vista de atenciones urgentes de índole criminal que pesan sobre el Juzgado", todo ello con un perfecto sentido de la realidad y de la Justicia, salvando lo que constituye su esencia.

En trance de refundir y reformar esta especial legislación deberá considerarse este importante extremo, ordenando que concluido el período de práctica de prueba se mandará unir a los Autos, señalando una audiencia posterior dentro de los siete días siguientes (plazo elástico que el Juzgador acomodará a las circunstancias de la práctica de la prueba y su complejidad) para que las partes informen sobre sus pretensiones.

#### 10. RECURSO DE REVISIÓN.

Materia muy delicada, deberá tratarse con el máximo cuidado,

---

jes, ante cuyos Juzgados será donde realmente se practique la prueba de los juicios promovidos fuera de sus territorios en virtud del pacto sumisorio referido.

ya que su acertada regulación bastará por sí sola para lograr el buen rendimiento de la legislación. Partiendo de la regulación actual, entroncándola con el recurso de casación y recogiendo las enseñanzas de la jurisprudencia deberá articularse con un mayor detalle que garantice su utilidad.

Por las razones de extensión tantas veces invocada, nos limitamos a la mayor brevedad (29).

#### A) *Incompetencia de Jurisdicción.*

Así, de modo tan lacónico, recoge la Norma Séptima de la Disposición Transitoria Tercera A. de la Ley de A. Rústicos de 28 de junio de 1940 la primera de las causas de revisión.

Este laconismo da lugar a distintas interpretaciones, ya que, conforme hizo notar RODRÍGUEZ JURADO (30), "no se puede deducir de su texto si ella se refiere a la incompetencia por razón de la materia, o sea al caso de abuso, exceso o defecto en el ejercicio de la jurisdicción, conociendo en asunto que no sea de la competencia judicial, o dejando de conocer cuando hubiese el deber de hacerlo (núm. 6.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), o si, por el contrario, se refiere a la incompetencia de jurisdicción prevista en el número 6.º del artículo 1.693 de la misma Ley Procesal".

En la reforma deberá ser tenida en cuenta esta observación, redactando el precepto conforme a la doctrina sentada por el Tribunal Supremo.

#### B) *Injusticia notoria por infracción del precepto legal.*

a) Debería suprimirse el adjetivo "notoria"; la injusticia por infracción de precepto legal debe ser siempre causa de revisión de la sentencia, que no puede mantenerse por la sola razón de que la injusticia no sea notoria. Apreciada la injusticia (independientemente de su resalte) debe ser reparada, dictando sentencia desprovista de todo vestigio injusto.

---

(29) Nos proponemos estudiar con detenimiento el recurso de revisión en materia de arrendamientos rústicos y dejamos para esa ocasión el extenso comentario que ofrecen estos problemas.

(30) ADOLFO RODRÍGUEZ JURADO: *Comentarios a la legislación de arrendamientos de fincas rústicas*. Edit. Reus. Madrid. 1942 (pág. 269).

b) De otro lado, deberá ampliarse, estimando también motivo de revisión la infracción de la doctrina legal.

Conocida es la tesis de la Sala de lo Social de nuestro Tribunal Supremo conforme a la cual, atendiéndose al precepto legal, no constituye motivo suficiente y válido para fundamentar recurso de revisión la denuncia de injusticia notoria por infracción de doctrina, originándose situaciones de dudosa explicación, ya que:

1.—De un lado no puede caber duda de que la doctrina legal del Tribunal Supremo es siempre conforme a Ley.

2.—Su naturaleza y origen reclama acatamiento y observancia.

3.—Su infracción debe ser reparada, so pena de privarla de autoridad y prestigio.

4.—Autorizar su infracción como base suficiente para fundamentar el recurso de revisión acarreará las beneficiosas consecuencias de: obligar al propio Tribunal a una más depurada técnica en su elaboración, contar con una más segura fuente de interpretación de la Ley y dotar a la jurisprudencia de la autoridad que merece.

## SISTEMATIZACION

No es posible que una obra legislativa carezca de orden y sistema, convirtiéndola en un farragoso conjunto de preceptos sin más ligazón que referirse a un mismo tema. La Ley debe ser ordenada, colocando cada cosa en su sitio, cada regla en su lugar, siendo éste determinado a su vez por la adopción de un sistema.

La explanación de éste ha de ser obra, en gran parte, del contenido y dirección de la Ley, por lo que sólo por vía de ejemplo, sin ánimo de dogmatizar ni de sentar conclusión definitiva, fijaremos seguidamente cuáles deben ser a nuestro juicio indicaciones útiles para elaborarlo, con inspiración en el panorama que hoy ofrece la actual legislación (31):

---

(31) Generalmente nos limitamos a esquematizar; en otros casos ampliamos por vía de ejemplo lo que deberá hacerse en un trabajo más definitivo.

**LEY DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS****PRINCIPIOS GENERALES.****LIBRO I***Del contrato de arrendamiento.**Capítulo I.*

Concepto de arrendamiento rústico.  
Clases de los regulados en esta Ley.  
Excepciones.  
Del subarriendo.  
Ambito de aplicación de la Ley por razón de las personas.  
Ambito de aplicación por razón de las fincas.

*Capítulo II.*

Elementos personales del arrendamiento.  
Capacidad de los contratantes.  
Del arrendador.  
Del arrendatario.

*Capítulo III.*

Elementos reales.  
De la finca.  
De la renta.  
Otras prestaciones a cargo del arrendatario.  
Revisión y condonación de la renta.

*Capítulo IV.*

Duración de los contratos.  
Prórroga de los mismos. Ejercicio de este derecho.

*Capítulo V.*

Derechos y obligaciones del arrendador.  
Derechos y obligaciones del arrendatario.  
Derechos y obligaciones comunes del arrendador y del arrendatario.

*Capítulo VI.*

Transmisión de la finca arrendada.  
Sucesión arrendaticia.

---

**Capítulo VII.**

De las reparaciones y mejoras.

**Capítulo VIII.**

De la extinción de los arrendamientos.

Causas de resolución.

Causas de desahucio.

**Capítulo IX.**

De los "arrendamientos protegidos".

**Capítulo X.**

De los arrendamientos colectivos.

**LIBRO II.**

***Del contrato de aparcería.***

**Capítulo I.**

Definición y régimen legal de este contrato.

**Capítulo II.**

De las aportaciones de los contratantes y distribución de los productos.

**Capítulo III.**

De la revisión de las aportaciones.

**Capítulo IV.**

Duración del contrato.

Prórrogas y ejercicio del derecho.

Opción del aparcerero a convertirse en arrendatario.

**Capítulo V.**

Extinción del contrato de aparcería.

Causas de resolución.

Causas de desahucio.

---

## LIBRO III.

*Jurisdicción, Competencia y Procedimiento judicial.**Capítulo I.*

De la Jurisdicción.

Competencia:

Cuantitativa.

Territorial.

Procedimiento:

Principios generales: Representación. Intervención de Letrado. Costas.

Medidas cautelares.

Juicio de desahucio.

Juicio de desahucio en caso de arrendamiento protegido.

Juicio declarativo.

*Capítulo II.*

Recursos:

Requisitos generales.

Recurso de apelación.

Recurso de revisión.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

*Primera.*

De los arrendamientos rústicos "protegidos" anteriores al 1.º de agosto de 1942.

Prórroga de los mismos. Excepciones.

Incremento de su renta.

*Segunda.*

Acceso a la propiedad.

Ejercicio del derecho.

Modo de enervarlo.

## DEROGACIONES.