

LOS CONTRATOS AGRARIOS EN LA REALIDAD ACTUAL DE ESPAÑA ⁽¹⁾

Por
VICTOR SERVAN MUR
Magistrado

SUMARIO :

I. Antecedentes históricos.—II. Caracteres y finalidad de la legislación especial de arrendamientos rústicos.—III. Legislación vigente.—IV. Ambito de aplicación de la legislación especial.—V. Tipos de contratos agrarios regulados por la legislación especial.—VI. Concepto y caracteres del contrato de arrendamientos rústicos.—VII. Contenido del contrato de arrendamiento. Elementos personales, reales y formales.—VIII. Duración de los contratos de arrendamiento de fincas rústicas.—IX. Prórrogas de los contratos de arrendamiento de fincas rústicas.—X. Obligaciones y derechos del arrendador y del arrendatario.—XI. De las mejoras.—XII. Revisión de rentas.—XIII. Del derecho de retracto.—XIV. De la extinción del arrendamiento.—XV. Del desahucio del arrendatario.—XVI. Del derecho de acceso del colono a la propiedad.—XVII. Del contrato de aparcería.—Bibliografía.

I. ANTECEDENTES HISTORICOS

En nuestra legislación histórica se encuentra ya en el siglo XVII precedentes de la normativa especial de la contratación agraria, pues, como decía CAMPUZANO (2), el arrendamiento de fincas rústicas, en su aspecto de contrato sometido a las normas del Derecho social, no ha pasado inadvertido a los legisladores y políticos españoles, y menciona como tales la Pragmática de Carlos II de 13 de junio de 1680, la de Felipe V de 7 de agosto de 1702, la Real Pro-

(1) Ante la gran extensión del trabajo que ha sido objeto del premio "Revista de Estudios Agro-Sociales" del año 1956, convocado por el Ministerio de Agricultura, nos vemos precisados a publicar únicamente un extracto del mismo, refiriéndole principalmente a la parte legislativa que aquél contiene.

(2) "La Ley de Arrendamientos rústicos". *Rev. de Derecho Privado*, año 1935, página 185.

visión de Carlos III de 1773 y la Real Cédula de 6 de diciembre de 1763, confirmada por otra de 1794, cuyas disposiciones ponen de manifiesto la escasa novedad de la moderna legislación de arrendamientos, ya que la prohibición de subir las rentas y de subarrendar, la prórroga obligatoria de los contratos y, en general, lo más característico de la legislación vigente, estaba ya consignado en las disposiciones antes aludidas. Incluso el concepto de cultivadores directos ya figuraba en la Real Cédula de 1785.

Al comienzo del siglo XIX las ideas liberales y la reacción económica que en el mismo se produjo no era propicia a la continuación de normas contrarias al libre juego de la libertad individual; no obstante lo cual, ya, en el propio siglo XIX, surgieron algunos brotes de dirección intervencionista para proteger al arrendatario, y en los comienzos del presente se formularon proyectos, como los de 1916, 1919, 1921 y 1923, creándose el Registro de Arrendamientos por la Ley de Reforma tributaria de 30 de marzo de 1926; no obstante, el carácter fiscal de ésta, exigió la inscripción en dicho Registro Especial para poder ejercitar la acción de desahucio. Tras el Decreto-ley de 29 de noviembre de 1929 y los proyectos de 1933 y 1934, se llegó a la Ley de 15 de marzo de 1935, que constituye la base de la actual ordenación especial de los arrendamientos rústicos, completada con múltiples disposiciones —CAMPUZANO (3) fija hasta 32 disposiciones dictadas por la República en los años 1931-1935—, y el nuevo Estado ha sancionado numerosos preceptos en forma de Leyes, Decretos y Ordenes ministeriales, que se estudian a continuación.

II. CARACTERES Y FINALIDAD DE LA LEGISLACION ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

PÉREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO (4) señalan como caracteres de la ordenación especial sobre contratación agraria los de: a) provisionalidad; b) substantividad propia; c) institucional; d) derecho necesario; e) unitaria, y f) compleja; y como finalidad: a) social; b) económica, y c) proteccionista del trabajo.

Ante la imposibilidad de hacer un estudio detallado de todas

(3) Artículo antes citado.

(4) *Arrendamientos rústicos*. Gerona, 1951.

ellas destacaremos, como notas más características de la legislación especial de arrendamientos rústicos, la provisionalidad y el carácter de derecho necesario de sus preceptos, y como finalidad la social y la proteccionista del trabajador.

A) *Provisionalidad*.—La legislación agraria responde a una orientación social que se configura en las Leyes fundamentales del nuevo Estado, como el Fuero de los Españoles y el Fuero del Trabajo, y se proclama en los puntos programáticos de la Falange.

Es natural, por tanto, que, consecuente con dichos principios, la normativa especial de la contratación agraria se haya venido produciendo en forma escalonada y progresiva, hacia la meta que tales principios programáticos proclaman. Así, acertadamente, decía BELLÓN (5), refiriéndose a la Ley de 23 de julio de 1942, que, como explica su preámbulo, el problema del campo no resulta afrontado totalmente y que, en tanto el normal desenvolvimiento de la Economía nacional no permita acometer con garantía de acierto el problema agrario, el Gobierno regula las situaciones jurídicas planteadas, en cuanto a arrendamientos rústicos se refiere, modificando en lo conveniente la legislación en vigor, declaración que proclama la nota de provisionalidad que hemos destacado en la normativa especial de los contratos agrarios en España.

B) *Derecho necesario*.—Los preceptos de la legislación especial agraria tienen, en todos los países que los han hecho objeto de normativa especial, el carácter de derecho necesario —*ius cogens*—, no pudiendo ser derogados sus preceptos por la voluntad de las partes contratantes.

ENRIQUE A. PEÑA (6), refiriéndose a la legislación de la República Argentina, dice que “todas las Leyes llamadas de emergencia finalizan casi siempre con la declaración de tratarse de disposiciones de orden público, irrenunciables, estableciéndose asimismo la nulidad de las cláusulas en contrario, si bien en ninguna Ley se encuentra la definición de lo que se entiende por orden público, ni tampoco la dan los Tribunales”. Existe aquí cierta derogación del principio de la autonomía de la voluntad, que cede paso a la Ley, en concordancia con la creciente socialización que informa los pro-

(5) *Régimen de arrendamientos rústicos*. Madrid, 1940.

(6) *Arrendamientos rurales*. Buenos Aires.

grosos de la legislación rural, o, mejor aún, la libertad contractual se manifiesta tan sólo por la decisión de acatarla espontáneamente; es una facultad de incardinación que consiste, al decir de Cosío (7), en ponerse en conformidad con el ordenamiento jurídico o inordinándose en él, derecho que ejerce quien cumple lo debido.

Los preceptos de la legislación especial agraria en nuestra Patria, en cuanto tutelan, por razones de índole social, los derechos del arrendatario, son de orden público, irrenunciables, y aun cuando la Ley no formula un concepto del orden público, sin embargo, ya la fundamental de arrendamientos de 15 de marzo de 1935, en su artículo 1.º, proclama el principio diciendo que las normas establecidas en dicha Ley no podrán ser modificadas por pacto en contrario de los contratantes, y la jurisprudencia del Tribunal Supremo lo perfila en numerosas resoluciones, declarando en sentencias de 13 de noviembre de 1941, 18 de marzo de 1942 y 29 de octubre de 1945 que sus preceptos "no pueden ser modificados por pacto en contrario". Por su parte, la doctrina científica destaca la evolución operada en el campo de la contratación limitando la libre voluntad de las partes. Así PÉREZ SERRANO (8) dice que, a pesar del antiguo cimiento romano, la traza general del edificio contractual aparece esencialmente modificada. La primera novedad es la de la "publicación" del contrato. Antes, como único freno a la voluntad individual, se imponían unas limitadísimas excepciones de orden público, pero hoy se llega hasta imponer, a veces, la obligación de contratar y señalar el contenido del contrato. El binomio individuo-comunidad, inclinado tradicionalmente en favor del primero, se resuelve ahora en favor de la comunidad. Los nuevos imperativos del orden social tienden a asegurar la igualdad entre las partes contratantes para que la libertad de contratación no sea un mito y garantizar la justicia de las consecuencias del negocio jurídico.

Esta corriente doctrinal que orienta en el derecho moderno toda la materia relativa a la contratación, se manifiesta, sobre todo, en el ámbito de las relaciones arrendaticias de inmuebles, y especialmente la contratación agraria, revolucionando los principios fundamentales de los negocios jurídicos y llegando a sos-

(7) *La teoría egológica del Derecho y el concepto jurídico de la libertad*. Buenos Aires, 1944.

(8) "El nuevo sentido del contrato". Conferencia en la Real Academia de Legislación el 5 de marzo de 1943.

tener algún autor que el predominio de la libertad contractual absoluta no puede proporcionar un orden justo y duradero en la vida de los pueblos.

C) *Finalidad social y proteccionista del trabajador de la tierra.*—En la regulación del derecho de propiedad, y en la materia referente a la contratación de fincas rústicas y urbanas, claramente se perfila en nuestra época la injerencia del Derecho público en el privado. JOSSE RAND (9) dice: “Es preciso hablar hoy no de la propiedad, sino de las propiedades” ... “porque el interés de la propiedad exige que la apropiación de los bienes se sujete a estatutos en armonía con los fines perseguidos”. En nuestra Patria CASTÁN (10) sostiene que, con “una concepción orgánica y armónica de la propiedad basada en el doble postulado de que la propiedad tiene su primer fundamento en el derecho natural y el respeto de la personalidad, pero, a la vez, tiene una importante función económicosocial que cumplir relacionada con aquella misma finalidad individual, pueden ser fácilmente admitidas las fórmulas más progresivas y avanzadas de la política social agraria, incluso la expropiación por uso inadecuado, escasez de producción o deficiencia técnica del cultivo o por razón de mejoras o reformas agrarias. Sobre todo, no es dudoso que pueda el Estado expropiar la propiedad privada para realizar un fin conmutativo, como el de conceder tierras a los colonos y braceros para incrementar con ellas el caudal social de la pequeña propiedad familiar”.

Refiriéndose concretamente al Derecho agrario, VILLAR Y ROMERO (11) dice que el Derecho agrario tiene unas características que le diferencian del Derecho civil, entre ellas su imperatividad, pues no puede someterse a la voluntad de los particulares ni se inspira en la finalidad de garantizar a individuos o clases determinadas, sino que tiende a salvaguardar los intereses económicos nacionales, anteponiendo éstos a los particulares. Y CAMPUZANO (12), acertadamente, destaca que la controversia doctrinal y política sostenida en torno al arrendamiento ha producido la consecuencia

(9) *Cours de Droit civil positif français.*

(10) “Las instituciones protectoras de la familia y de su propiedad”. Discurso de apertura de los Tribunales del año 1955.

(11) “La transformación del Derecho privado en Derecho público”. *Rev. de Derecho Privado*, año 1943, pág. 424.

(12) Artículo citado.

de desplazar este contrato a zonas distintas. En el orden jurídico el contrato de arrendamiento de fincas rústicas va siendo desplazado desde el campo del Derecho civil al campo del Derecho social, y en el orden económico desde la economía libre a la economía intervenida. Este desplazamiento —añade— produce, respecto del arrendamiento, un acortamiento del ámbito en que puede moverse la libertad contractual, una subordinación de los intereses de los contratantes al superior interés de la colectividad y la protección legal de los que se estiman como más débiles para impedir que sus derechos puedan ser arrollados por las mejores circunstancias en que pueden concertar los arriendos las personas de mejores condiciones económicas.

Este carácter social y proteccionista del colono está también consagrado por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras muchas sentencias, en la de 28 de septiembre de 1939 y en la de 24 de mayo de 1940.

III. LEGISLACION VIGENTE

Dada la diversidad de preceptos de distinto rango legislativo dictados en la materia referente a la contratación agraria, es difícil determinar *prima facie* los que en la actualidad se hallan en vigor. Por ello nos limitaremos a enumerar las distintas disposiciones que regulan la materia, para perfilar después, en el estudio de cada una de ellas, las que parcialmente han sido derogadas:

- I. Ley de Arrendamientos rústicos de 15 de marzo de 1935.
- II. Reglamento para su ejecución, de 27 de abril de 1935.
- III. Decreto de 3 de marzo de 1936 fijando el concepto del año agrícola.
- IV. Ley de 26 de diciembre de 1939 sobre arrendamientos forzosos en favor del Instituto Nacional de Colonización.
- V. Ley de 23 de febrero de 1940 y Orden de 6 de junio del mismo año, regulando la situación de las fincas ocupadas por el Instituto de Reforma Agraria.
- VI. Ley de 28 de junio de 1940 por la que se restablece la vigencia, con diversas modificaciones, de la Ley de 15 de marzo de 1935.
- VII. Ley de Reforma tributaria de 16 de diciembre de 1940

estableciendo el derecho de repercusiones contributivas en los arrendamientos rústicos.

VIII. Orden de 30 de diciembre de 1941 regulando los arrendamientos en favor del Instituto Nacional de Colonización.

IX. Ley de 22 de enero de 1942 por la que se establece un recargo en la contribución territorial y se regula su repercusión.

X. Ley de 23 de julio de 1942 sobre régimen de los arrendamientos rústicos, modificando las de 15 de marzo de 1935 y 28 de junio de 1940.

XI. Ley de 15 de octubre de 1942 modificando la de 22 de enero del mismo año en materia de repercusiones.

XII. Ley de 10 de noviembre de 1942 sobre ejecución provisional de las sentencias de desahucio.

XIII. Ley de 10 de febrero de 1943 sobre recargos para seguros sociales en la agricultura y repercusión de aquéllos.

XIV. Decreto de 26 de mayo de 1943 por el que se aprueba el Reglamento sobre seguros sociales en la agricultura.

XV. Orden de 19 de julio de 1943 sobre reserva de trigo para siembra, alimentación y piensos al cambiar el propietario o colono que cultive la finca.

XVI. Orden de 1.º de septiembre de 1943 por la que se regula la tramitación de expedientes de declaración de aprovechamientos más beneficiosos para la economía nacional.

XVII. Ley de 18 de marzo de 1944 sobre desahucio de fincas rústicas por recabar el propietario el cultivo directo y personal.

XVIII. Decreto de 11 de enero de 1946 sobre repercusiones contributivas.

XIX. Ley de 18 de diciembre de 1946 regulando la conversión en arrendamiento de los contratos de cesión del suelo para viña, olivar y otras plantaciones.

XX. Decreto de 24 de julio de 1947 dictando normas sobre el pago de las rentas en especie.

XXI. Decreto de 6 de febrero de 1948 sobre pago de las repercusiones e incrementos de rentas autorizadas por disposiciones legales.

XXII. Ley de 4 de mayo de 1948 sobre prórroga de los contratos comprendidos en las disposiciones adicionales de la Ley de 23 de julio de 1942.

XXIII. Decreto de 15 de julio de 1949 sobre validez de los contratos posteriores a la Ley de 23 de julio de 1942 cuya renta

se hubiere fijado en dinero o en especie distinta del trigo.

XXIV. Ley de 16 de julio de 1949 sobre modificación de los artículos 16 y 17 de la de 15 de marzo de 1935, reguladores del derecho de retracto arrendaticio.

XXV. Orden de 12 de julio de 1951 sobre pago de rentas convenidas en cereales.

XXVI. Decreto de 14 de diciembre de 1951 sobre desahucios por el Instituto Nacional de Colonización.

XXVII. Decreto de 24 de octubre de 1952 por el que se regula el pago o consignación de rentas en metálico en los desahucios pendientes.

XXVIII. Ley de 20 de diciembre de 1952 sobre repercusión de la contribución territorial.

XXIX. Ley de 17 de julio de 1953 sobre jurisdicción y competencia en materia de arrendamientos rústicos.

XXX. Decreto de 18 de diciembre de 1953 sobre Haciendas locales.

XXXI. Ley de 15 de julio de 1954 sobre prórroga de los contratos de arrendamientos rústicos que, por aplicación de la Ley de 4 de mayo de 1948, se hallaren subsistentes y regulando las rentas de los mismos y el acceso de los colonos a la propiedad.

XXXII. Decreto de 17 de diciembre de 1954 para la aplicación de la Ley anterior.

XXXIII. Orden de 12 de enero de 1955 dictando normas para la conversión de rentas en los referidos arrendamientos.

XXXIV. Orden de 10 de mayo de 1955 sobre previa conciliación sindical en los juicios que se promuevan al amparo del artículo 5.º de la Ley de 15 de julio de 1954.

IV. AMBITO DE APLICACION DE LA LEGISLACION ESPECIAL

Conforme al artículo 1.º de la Ley de 23 de julio de 1942, han de entenderse comprendidos en el ámbito de la legislación especial todos los contratos de arrendamientos de fincas rústicas, sin más excepciones que las que resultan de sus disposiciones, pues ya dice CAMÓN AZNAR (13) que dicho precepto deroga parcialmente,

(13) *Tratado de la legislación vigente completa de arrendamientos rústicos*. Zaragoza, 1942.

en cuanto a los plenos efectos retroactivos, el artículo 1.º de la Ley de 15 de marzo de 1935. Es, por tanto, claro que se comprenden en aquél todos los contratos de arrendamientos de fincas rústicas de toda la nación, puesto que, como dice GARCÍA ROYO (14), el sistema implantado por la Ley de 1935 había de regir en todo el territorio nacional y, como las posteriores sólo contienen simples modificaciones de su contenido, rige también en todo el país, incluso en las provincias Vascongadas y Navarra, donde, según la tercera disposición adicional, sólo se exceptúa de la legislación general el ordenamiento y disfrute de los bienes comunales, derogando al propio tiempo las costumbres en cuanto se opongan a sus mandatos. El mismo criterio sostiene ALVAREZ JOSUÉ (15) diciendo que, contra las normas que la Ley especial estatuye, no puede prevalecer el derecho foral ni las costumbres en él admitidas y debe entenderse como una limitación al texto del artículo 12 del Código civil. Esta es también la doctrina de la jurisprudencia al declarar el Tribunal Supremo, en sentencia de 2 de diciembre de 1941, que la legislación especial es de obligatoria aplicación a todo el territorio nacional, con la única excepción de la ordenación y disfrute de los bienes comunales de Navarra, Alava, Guipúzcoa y Vizcaya, pero su vigor y fuerza de obligar en Cataluña no ofrece duda.

Hemos de destacar que en la normativa especial están comprendidos no sólo los aprovechamientos agrícolas propiamente dichos, sino también los ganaderos, pues —como dice GARCÍA ROYO (16)— quizá la más importante novedad del artículo 1.º de la Ley de 1935 consista en haber incluido dentro del régimen especial los contratos “pecuarios”, que hasta aquella fecha estaban sometidos al Derecho común.

También están exceptuados de la aplicación de la legislación especial, los contratos siguientes:

a) Los concertados entre ascendientes y descendientes por consanguinidad, afinidad o adopción, como igualmente los celebrados entre colaterales de segundo grado. Esta excepción, establecida en el párrafo 3.º del artículo 1.º de la Ley de 1935, la consideramos vigente, sin que pueda estimarse derogada por los términos generales en que está redactada la Ley de 1942. No obstante, los parien-

(14) *Tratado de arrendamientos rústicos*. Soria, 1950.

(15) *Arrendamientos rústicos*. Madrid, 1935.

(16) Obra citada.

tes pueden estar comprendidos en el ámbito de aplicación de la legislación especial cuando así lo estipulen expresamente, según el propio precepto legal. En contra de GARCÍA ROYO, entendemos que los parientes naturales se encuentran comprendidos en esta excepción, pues dentro del término "consanguinidad" están comprendidos tanto los legítimos como naturales, siendo conocido el aforismo *ubi lex non distinguit, nec non distinguere debemus*, por lo que no es lícito al intérprete hacer distinciones donde la Ley no las hace.

b) Los aprovechamientos forestales, los cuales, según el artículo 2.º de la Ley de 1935, no se considerarán incluidos en el arrendamiento, salvo pacto expreso, entendiéndose por tales las cortas totales o parciales de monte alto o bajo y de árboles maderables y las parciales de los que no lo sean.

c) La caza, los productos destinados a la industria y, en general, todos los que de manera directa no sean utilizables para la agricultura y la ganadería.

d) Los aprovechamientos espontáneos o secundarios de las fincas, como montaneras, pastos, rastrojeras, caza y otros análogos cuando la finca sea susceptible de varios aprovechamientos, disponiéndose en el artículo 4.º, supuesto 1.º, de la Ley de 1935, que podrán ser libremente cedidos por el arrendatario, con la única limitación de que lo percibido por la cesión de los mismos, sumado a lo que se asigne como renta al aprovechamiento principal, no debe exceder del total de la renta de la finca.

e) Los contratos hechos por el propietario o arrendatario cuya vigencia sea menor de un año y vayan encaminados a semillar o mejorar barbechos, o sea a utilizarlos con plantas complementarias para una buena rotación de cultivos, así como la cesión a título oneroso de los aprovechamientos de productos espontáneos de la finca cuando ésta sea susceptible de varios aprovechamientos. Esta excepción resulta de los artículos 4.º, párrafo 3.º, y 9.º, párrafo 4.º, de la Ley de 1935. Únicamente, con arreglo al párrafo 5.º de dicho artículo 9.º, los beneficiarios de estos cultivos dejarán en todo caso libre la tierra, y a disposición del cultivador directo, con el tiempo necesario para que éste haga las labores preparatorias del cultivo subsiguiente, según uso y costumbre del buen labrador.

V. TIPOS DE CONTRATOS AGRARIOS REGULADOS POR LA LEGISLACION ESPECIAL

La normativa especial de los arrendamientos rústicos regula tres tipos de contratos: aquellos en que la explotación se lleva en forma directa y personal, los explotados directamente por el propietario y todos los demás que podemos denominar arrendamientos ordinarios dentro, naturalmente, de la legislación especial.

I. ARRENDAMIENTOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS.

Este tipo de contrato agrario fué creado por la Ley de 23 de julio de 1942, y responde a los postulados del Movimiento y a las aspiraciones puestas de manifiesto en el II Congreso Sindical de la Falange, el año 1941.

BALLARÍN MARCIAL (17) hace un detenido y documentado estudio de este tipo de explotación, y dice que "el cultivador directo y personal, al que equivale el llamado en Italia cultivador directo, es uno de los sujetos más destacados del moderno Derecho agrario", y señala como requisitos del mismo, los siguientes: 1.º, prevalencia del trabajo propio sobre el ajeno, y 2.º, prevalencia del trabajo sobre el capital invertido en la explotación.

Estos arriendos gozan de especial protección, principalmente por lo que se refiere a su duración, prórroga, renta e incluso con la posibilidad de que el colono pueda lograr el acceso a la propiedad de las tierras que cultiva.

A) *Definición.*—El párrafo 1.º del artículo 4.º de la Ley de referencia, expresa: "Los preceptos de esta Ley relativos a arriendos cuya renta anual venga regulada por una cantidad de trigo que no exceda de 40 quintales métricos 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".

Por tanto, es precisa la conjunción o concurrencia simultánea

(17) "Sobre el concepto de cultivo directo y personal". *Rev. de Derecho Privado*, abril, 1954.

de ambos elementos, escasa importancia de la explotación y forma de llevarla para que el arriendo pueda calificarse de especialmente protegido, y así lo tiene reconocido la sentencia del Tribunal Supremo de 1.º de febrero de 1952, entre otras.

B) *Cuántía de la renta.*—Esta no ha de exceder del equivalente de 40 quintales métricos de trigo; mas la determinación de la renta suscita algunos problemas que pasamos a examinar:

a) *Cantidades asimiladas a la renta.*—Conforme a la Ley de Reforma tributaria de 16 de diciembre de 1940, la de 15 de octubre de 1942, Decreto de 11 de enero de 1946 y otras muchas disposiciones, los aumentos de las distintas contribuciones e impuestos, seguros sociales, etc., pueden repercutirse sobre los arrendatarios en concepto de incremento de renta, cuya falta de pago puede dar lugar al ejercicio de la acción de desahucio por el propietario. El Tribunal Supremo, en sentencia de 19 de diciembre de 1952, declaró que tales repercusiones contributivas no han de computarse a efectos del límite de los 40 quintales métricos de trigo.

b) *Renta contractual inferior al límite legal, pero que en la actualidad excede del mismo al modularla por el precio del quintal métrico de trigo.*—En este supuesto la renta estipulada en el contrato, continúa modulando la legal a estos efectos por obedecer el exceso a una disposición estatal al elevarse el precio del trigo, y así lo ha mantenido la jurisprudencia, entre otras, en sentencias de 8 de octubre de 1952 y 17 de abril de 1953, manteniendo el mismo criterio la Ley de 15 de julio de 1954 en el párrafo 3.º de su artículo 1.º.

c) *Finca cedida en conjunto a varios arrendatarios cuya renta total exceda del equivalente a 40 quintales métricos de trigo.*—Conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, hay que distinguir dos casos:

1.º Cuando se trate de contratos con obligaciones solidarias para los distintos arrendatarios, tanto respecto al pago de la renta como al vencimiento del contrato, no podrá incluirse en los arrendamientos especialmente protegidos, aun cuando la renta de cada uno no exceda del límite legal y a pesar de que el cultivo se haga personalmente por el colono.

2.º Si no existe dicha solidaridad han de considerarse contratos independientes, y, por tanto, protegidos si se dan las dos circunstancias que al efecto se exigen.

C) *Cultivo directo y personal*.—La definición de lo que ha de entenderse por cultivo directo y personal la da el párrafo 2.º del artículo 4.º de la Ley de 1942. Acertadamente la califica HIDALGO (18) de incompleta, pues, en efecto, “salta a la vista que, no obstante comprenderse en el concepto dos términos: “directo” y “personal”, el legislador, que comienza hablando de “cultivo directo y personal”, se desentiende seguidamente del primer adjetivo y sólo define el segundo. No obstante, el concepto no puede ser olvidado y ha de ser tenido en cuenta en la caracterización de estos típicos arrendamientos, ya que “directo” no implica “personal”, ni viceversa, y ambos elementos han de concurrir en esta forma contractual. Por tanto —añade—, es preciso completar esta definición con la que de cultivo directo nos da la legislación especial en el artículo 6.º de la Ley de 28 de junio de 1940”.

Es, pues, preciso la concurrencia de los dos requisitos: de “cultivo directo” y “cultivo personal”. No es preciso que el cultivo se lleve a efecto por el propio titular del contrato agrario, sino que basta con que lo realicen los familiares que con él convivan bajo su dependencia económica y no utilicen más asalariados que los que la Ley permite.

a) *Familiares*.—Como dice BALLARÍN MARCIAL (19), “la Ley española ha sido generosa al referirse a los familiares cooperadores”, pues, en efecto, ha de entenderse en el más amplio sentido comprensivo de los parientes por consanguinidad, afinidad, adopción e, incluso como opinan los dos autores últimamente mencionados, deben incluirse los “recogidos” a la casa, según el Derecho aragonés. GARCÍA ROYO (20) llega a incluir en el concepto de familiar cooperador a los criados que, por su vida en común y antigüedad de servicios, forman parte de la familia; interpretación demasiado amplia, que no compartimos.

b) *Convivencia*.—No es suficiente la condición de familiar,

(18) *Arrendamientos rústicos protegidos*. Madrid, 1955.

(19) y (20) Obras citadas.

sino que es preciso sea reforzada con la convivencia bajo el mismo techo del arrendatario en el seno de la comunidad familiar.

c) *Dependencia familiar*.—Ha de interpretarse en el sentido de que los familiares cooperadores no tengan facultades de disposición del producto de la explotación, sino que los ingresos, al igual que los gastos de la misma, correspondan al cabeza de familia, aunque, como acertadamente sostiene BALLARÍN, no ha de exigirse una absoluta servidumbre económica al titular del contrato, pudiendo tener el cooperador algún otro medio de vida que no sea el fundamental, consistente en la cooperación al cultivo.

d) *Limitación de asalariados*.—La Ley permite excepcionalmente la intervención de éstos y la condiciona al número de obradas, que no podrá exceder del 25 por 100 del total que sea necesario para el adecuado laboreo de la finca, así como que sea circunstancial e impuesta por exigencias estacionales del cultivo.

La normativa especial de estos arrendamientos se halla contenida en las Leyes de 23 de julio de 1942, 18 de marzo de 1944, 4 de mayo de 1948 y 15 de julio de 1954, con el Decreto complementario de 17 de diciembre del mismo año.

II. ARRIENDOS EXPLOTADOS DIRECTAMENTE POR EL PROPIETARIO.

Este tipo de contrato agrario fué creado por el artículo 4.º de la Ley de 28 de junio de 1940, cuyo concepto se formula en el artículo 6.º de la misma, atribuyendo al propietario los riesgos totales de la empresa agrícola y gastos a que la misma dé lugar. Esta forma de explotación no se halla desprovista de protección legal, conforme dispone el último párrafo del artículo 4.º antes mencionado.

III. ARRENDAMIENTOS ORDINARIOS.

Son aquellos que, sometidos a las normas de la legislación especial sobre arrendamientos rústicos, no pueden, por su extensión y características de la explotación, encuadrarse en ninguno de los dos tipos antes expuestos.

VI. CONCEPTO Y CARACTERES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO

I. CONCEPTO.

En la legislación especial vigente no se encuentra una definición del contrato de arrendamiento de finca rústica; el maestro CASTÁN (21) deduce del párrafo 2.º del artículo 1.º de la Ley de 15 de marzo de 1935 que ha de entenderse por arrendamientos rústicos "aquellos contratos concluidos por personas que no sean entre sí parientes consanguíneos, afines o adoptivos, en línea recta o colateral hasta el segundo grado, o que, siéndolo, pacten expresamente acogerse a dicha Ley, y por virtud de los cuales cede una a la otra temporalmente el disfrute de una finca rústica 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".

CAMPUZANO (22), comparando la definición del Código civil en su artículo 1.543 con la aludida del párrafo 2.º del artículo 1.º de la Ley especial de 1935, señala las siguientes discrepancias entre uno y otro concepto:

A) El artículo referido de la Ley de 1935, a diferencia del Código civil, no se refiere sólo a contratos, sino a actos, puesto que alude a las manifestaciones unilaterales de voluntad intervivos o *mortis causa* por virtud de los cuales se cede temporalmente el disfrute de una finca rústica mediante el pago de una merced. Discrepamos de esta opinión de CAMPUZANO, puesto que una manifestación unilateral de voluntad no puede por sí sola generar el contrato de locación agraria; hará siempre falta la voluntad recepticia del arrendatario, ya que una cosa es la generación del contrato y otra su perfección mediante la concurrencia de las dos voluntades contratantes.

B) En cuanto al tiempo de duración, el Código civil deja su determinación a la voluntad de arrendador y arrendatario; la Ley especial impone la prórroga del mismo forzosa para el arrendador.

C) Respecto al precio, el Código exige simplemente su determinación; la Ley especial se preocupa de que sea justo más que

(21) *Derecho civil español común y foral*. Madrid, 1944, tomo 3.º.

(22) Obra citada.

determinado, y por ello, aunque inicialmente lo deja al arbitrio de las partes, autoriza la revisión del mismo.

D) En el aspecto formal, decía CAMPUZANO, con referencia a la Ley de 1935, que deja de ser un contrato meramente consensual para convertirse en un contrato solemne; cuando la renta excediera de 5.000 pesetas era necesario el otorgamiento mediante escritura pública, y en otro caso en documento público impreso, y, además, la inscripción en el Registro Especial de Arrendamientos. Tanto la Ley de 1940 como la de 1942 han vuelto al principio espiritualista que, desde el Ordenamiento de Alcalá, ha informado nuestra legislación positiva, y la última de dichas disposiciones, en su artículo 2.º, declara que serán válidos los contratos de arrendamientos "cualquiera que sea la forma de su celebración", suprimiendo, asimismo, la obligatoriedad de la inscripción en el Registro Especial de Arrendamientos.

PÉREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO (23) señalan como notas esenciales del contrato de arrendamiento agrario los de obligatoriedad, generalidad, consensual, oneroso, conmutativo y temporal, y, además, la de "rural-pecuario".

VII. CONTENIDO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. ELEMENTOS PERSONALES, REALES Y FORMALES

I. ELEMENTOS PERSONALES.

Como contrato o negocio jurídico bilateral existen el arrendador y el arrendatario, llamado también colono.

A) *Capacidad del arrendador.*—Contrariamente al criterio del Código civil, que tiene en cuenta la circunstancia de que el arrendamiento implique un acto de administración o, por excepción, un acto de enajenación, la Ley de 15 de marzo de 1935 determina en su artículo 3.º, párrafo 6.º, que, para ceder las fincas en arrendamiento, el arrendador ha de hallarse en la posesión jurídica de la finca a título de propietario, usufructuario o cualquier otro que le dé derecho a disfrutarla con capacidad, salvo supuestos espe-

(23) Obra citada.

ciales que el texto legal establece, para realizar actos de enajenación, y sin que los actos que realicen puedan tener más trascendencia que la de su propio derecho; declaración esta última innecesaria, conforme al clásico aforismo *nemo dat quod non habet*.

En contemplación al referido artículo podemos establecer un supuesto general de capacidad y casos especiales de excepción:

a) Supuesto general de capacidad.—Pueden ser arrendadores las personas individuales y las personas jurídicas que no tengan restricción alguna en su capacidad de ejercicio sobre las fincas que les corresponda por cualquiera de los títulos antes referidos; siendo de advertir respecto de las personas jurídicas que, según dispone el artículo 15 de la Ley especial de 1935, el Estado, la Provincia, el Municipio y cualquier otra entidad de carácter público, no disfrutarán de especial privilegio en materia de arrendamientos rústicos, con excepción de la prórroga obligatoria para el arrendador, que no afectará a dichas entidades.

b) Casos especiales.—Son los siguientes:

1.º Menores de edad sometidos a la patria potestad.—Se hallan capacitados para contratar en su nombre el padre o la madre que ejerza la patria potestad, con sujeción a la normativa siguiente:

a') Cuando la duración no exceda del tiempo que falte al hijo para llegar a la mayoría de edad no será precisa la autorización judicial, salvo que se anticipe el pago de las rentas de tres o más años (art. 3.º de la Ley de 1935, en relación con el art. 9.º de la misma). ¿Estos artículos significan una modificación del 1.548 del Código civil? Estimamos con RODRÍGUEZ JURADO (24) que se impone la contestación afirmativa.

b') Cuando el contrato se celebre por un plazo superior al que falte al hijo para llegar a la mayoría de edad el padre o la madre necesitarán autorización judicial.

2.º Menores de edad sujetos a tutela.—Corresponde al tutor otorgar el contrato de arrendamiento con la autorización del consejo de familia, conforme al apartado a) del artículo 3.º de la Ley de 1935. La antinomia que se observa entre este precepto y el 9.º de la propia Ley la resuelve el Reglamento de 27 de abril de 1935, al disponer que dicha autorización sólo será precisa en el supuesto de que el plazo arrendaticio exceda del tiempo que le falte al pu-

(24) *Comentarios a la legislación de arrendamiento de fincas rústicas*. Madrid, 1942.

pilo para llegar a la mayoría de edad. Estimamos que, en realidad, se trata de una aclaración expresiva de la intención del legislador, a la que se ha de otorgar validez, puesto que, en definitiva, no modifica aquélla y tiene adecuado encaje en el Reglamento, dictado precisamente para ejecución de la Ley.

3.º Menores de edad emancipados.—Conforme al apartado d) del artículo 3.º de la Ley de 1935, podrán arrendar por sí las fincas rústicas cuando el plazo no exceda del mínimo que dicha Ley establece y no perciban anticipadamente rentas superiores a tres anualidades. Respecto a las dudas planteadas por algunos comentaristas con relación al emancipado por matrimonio, estimamos, con BELLÓN, que al casado menor de dicha edad, “carente de la facultad de administrar, según el artículo 59 del expresado Código civil, no es prudente comprenderle en la generalidad del léxico”.

4.º Mayores de edad emancipados.—La capacidad corresponde al tutor, sin la limitación aludida respecto de los menores de edad, por desconocerse el día en que, en su caso, haya de terminar la tutela.

5.º Mujer casada.—Conforme al apartado c) del tan repetido artículo 3.º, las mujeres casadas no precisarán el consentimiento de sus maridos para dar en arrendamiento las fincas rústicas que tengan el carácter de bienes parafernales cuya administración no hayan entregado al marido. La única diferencia con el artículo 1.384 del Código civil estriba en que la Ley especial no habla de la entrega “ante notario”. Creemos que la Ley especial contempla la situación de hecho, y que, por tanto, no será aplicable lo dispuesto en el apartado c) del artículo 3.º cuando el marido lleve *de facto* la administración de los bienes parafernales de la mujer aun cuando la entrega no se haya formalizado ante notario.

B) *Capacidad del arrendatario*.—La capacidad del arrendatario no presenta modificación alguna de lo dispuesto en el Código civil y las legislaciones forales, ya que tanto la Ley de 1935 como el Reglamento para su ejecución, se remiten, en definitiva, a la legislación substantiva civil común y foral.

II. ELEMENTOS REALES.

Los elementos reales del contrato agrario son la cosa, y el precio, renta o merced arrendaticia.

A) *Cosa objeto del contrato.*—Conforme al artículo 1.º de la Ley de 15 de marzo de 1935 ha de ser una finca rústica, entendiéndose por tal, según LEAL MÁRQUEZ (25): “Todo predio campero o propiedad de terreno enclavado fuera de las poblaciones y dedicable a fines o aprovechamientos de carácter agrario (agricultura, ganadería, monte, bosque, etc.)”.

Como dice DURÁN CAÑAMERAS (26), el artículo 2.º de la Ley de 1935 y la jurisprudencia del Tribunal Supremo, atienden a la clase de explotación, situación, valor y categoría a los efectos contributivos.

Para delimitar el concepto de fincas rústicas, el precepto aludido establece un concepto general y a continuación las excepciones:

a) *Concepto legal de finca rústica.*—Se consideran rústicas, a los efectos de la Ley, aquellas cuyo disfrute o aprovechamiento se ceda para una explotación agrícola, pecuaria o forestal, con inclusión de las construcciones o edificaciones en ella enclavadas, a menos que éstas se exceptúen del contrato. Es de observar que este precepto, a diferencia de lo que establece el artículo 1.º de la misma Ley de 1935, incluye junto a las explotaciones agrícolas y pecuarias, las forestales, inclusión que, a juicio de la mayoría de los comentaristas (RODRÍGUEZ JURADO y GARCÍA ROYO entre ellos), no es afortunada, ya que han de considerarse excluidos los aprovechamientos forestales de la normativa especial de la contratación agraria.

b) *Excepciones.*—Con arreglo al mismo artículo 2.º, quedan excluidos de la contratación agraria:

1.º Los solares edificables que estén enclavados total o parcialmente dentro de un núcleo urbano o en las zonas y planes de ensanche de las poblaciones. El Reglamento de 27 de abril de 1935 define el “núcleo urbano” diciendo que ha de entenderse por tal “las agrupaciones de casas separadas por calles, paseos, plazas o cualquier otra vía pública, y por tierras situadas fuera de las zonas o planes de ensanche de las poblaciones, y próximas a éstas, a estaciones ferroviarias, carreteras, puertos o playas, aquellas que, por aplicarse a fines distintos a los agrícolas, tales como los

(25) *El pago en especie de los arrendamientos rústicos*. Madrid, 1948.

(26) *Manual práctico de arrendamientos rústicos*. Barcelona, 1950.

mercantiles o industriales, recreativos, deportivos, turísticos, higiénicos, sanitarios u otros análogos, tengan un valor en venta superior en un duplo al que normalmente corresponda en el mercado inmobiliario a las de su misma calidad y cultivo situadas en la misma zona.

La Ley de Arrendamientos urbanos excluye de su aplicación aquellos contratos en que, arrendándose una finca con casa habitación, sea el aprovechamiento del predio con que cuente la finalidad primordial del arriendo.

2.º Las tierras que sean accesorias de edificios destinados a habitación o explotaciones forestales, industriales y comerciales, sea cual fuere el lugar de su emplazamiento.

3.º Las tierras 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 venta superior en un duplo al precio que normalmente corresponda en el mercado inmobiliario a las de su misma calidad y cultivo.

B) *Precio, renta o merced arrendaticia*.—Los límites de este trabajo no nos permiten entrar en las diversas teorías sobre la renta de la tierra, sobre la cual ya SENIOR en el año 1936, en su *Economía política*, nos habla de que lleva en sí una prima “que es el don espontáneo de la naturaleza”; ni en la interesante teoría de la renta de la tierra que ideara RICARDO, a la que HENRY GEORGE le dió nuevo impulso y nueva aplicación, y a la que CARLOS MARX agregó la aportación doctrinal de la llamada por él renta absoluta, y nos hemos de limitar al estudio de la renta en la actual legislación reguladora en España de los contratos agrarios.

El Código civil, en su artículo 1.543, parte de la certeza del precio, pero en la legislación especial, como dice CASTÁN, el precio no sólo ha de ser cierto, conforme a los principios generales, sino también justo.

a) *Cuantía del precio o renta*.—Conforme al artículo 7.º de la Ley de 1935, la fijación de la renta en los contratos de arrendamiento de fincas rústicas queda al arbitrio de las partes contratantes, sin perjuicio del derecho de revisión después de transcurrido un año. Como dice FLÓREZ QUIÑONES (27), “los dos artículos que

(27) “Notas sobre la ordenación actual de los arrendamientos rústicos”. *Rev. de Derecho Privado*, 1942, pág. 619.

integran el capítulo 2.º de la Ley de 1935 dejan al libre arbitrio de los contratantes la fijación de renta y regulan luego minuciosamente su revisión, reducción y condonación. El principio permanece intangible después de promulgadas las Leyes de 1940 y 1942, y ha sido expresamente ratificado por el artículo 5.º de esta última, sobre una base de evidente justicia y enorme trascendencia, al implantar la moneda de cálculo sin los tanteos y vacilaciones que precedieron en Alemania a esta medida.

La Ley de 15 de julio de 1954, y respecto de los contratos a la misma sometidos y que declara prorrogables por un período que varía según la renta anual, autoriza a un incremento periódico hasta llegar a alcanzar el límite máximo del 50 por 100, sin perjuicio del derecho de revisión concedido por las Leyes de 1940 y 1942.

b) *Periodicidad de la renta.*—La merced arrendaticia debe ser anual, a diferencia de las fincas urbanas, sin duda por la consideración de que el aprovechamiento en los predios rústicos requiere un tiempo determinado de duración, que la legislación especial refiere al año agrícola, entendiéndose por tal, conforme al Decreto de 3 de marzo de 1936, “el ciclo que imponga la índole del cultivo o del aprovechamiento, sobre la base del tiempo que transcurra desde una a otra cosecha”. Aclarando su concepto, dice VÁZQUEZ GUNDÍN (28) que parece que su propósito es referir el año agrícola al tiempo que va desde la preparación (cuando sea necesaria) de una cosecha principal —trigo, maíz, viñedo, castaña, etc.— hasta la preparación de su análoga, u otra también principal, que hubiere de recogerse en otro año natural. Las disposiciones adicionales 1.ª y 2.ª de la Ley de 1942 se refieren al 30 de septiembre como fecha en que el arrendador podrá volver a arrendar la finca, y el apartado c) de la disposición transitoria 2.ª de la Ley de 1940 los señala en el 30 de septiembre o el 31 de diciembre. Entendemos que en este punto ha de tener singular valor la costumbre, a la que, en definitiva, ha de estarse para definir la terminación del año agrícola.

c) *¿En qué ha de pactarse la renta?*—El artículo 1.º de la Ley de 1935 dice que puede ser en metálico, en especie o en ambas cosas a la vez. La Ley de 1942, en su artículo 3.º, establece que en

(28) *Estudio práctico de la nueva Ley de Arrendamientos rústicos.* Madrid, 1941.

lo sucesivo las rentas se fijarán necesariamente en una determinada cantidad de trigo que las partes señalarán libremente, pero su pago deberá efectuarse en moneda de curso legal, estableciendo la equivalencia a razón del precio de tasa vigente para el trigo, sin ninguna clase de bonificaciones ni premios, el día en que la renta deba ser satisfecha; también se fijó la manera de reducir a trigo las cantidades pactadas en numerario respecto de los arrendamientos existentes con anterioridad y que hubieran de subsistir después de la promulgación de la referida Ley.

La novedad introducida por el artículo 3.º de la Ley de 1942, seguida en algunos países, como Alemania, y que, como dice DURÁN CAÑAMERAS, tiene precedentes en el derecho consuetudinario de la comarca francesa de Nivernes y lo adoptaron las Leyes checoslovacas de 1921 y 1922, así como las suecas de 27 de julio de 1927, y en nuestra Patria el II Congreso Sindical de Falange, de 1941, manifestó la aspiración de que todos los arrendamientos de fincas rústicas se pagaran en especie.

La aplicación con todo su rigor del precepto legal aludido por los organismos jurisdiccionales, produjo una copiosa jurisprudencia, consignada, entre otras, en las sentencias del Tribunal Supremo de 28 de abril, 19 de mayo, 10 de noviembre y 18 de diciembre de 1947, y 10 de febrero, 27 de septiembre y 22 de octubre de 1948, que declararon radicalmente nulos los arrendamientos posteriores a la Ley de 1942 cuya renta se hubiera fijado en dinero, y a resolver este problema acudió el legislador mediante el Decreto-ley de 15 de julio de 1949, declarando que tal circunstancia no sería causa de nulidad, estableciendo al propio tiempo normas para computar el módulo de quintales métricos del trigo.

LEAL MÁRQUEZ, comentando este Decreto (29), dice: "Si el colono tuviera a su alcance disponer de la especie que se comprometiera a pagar como renta, aunque pesase intervención parcial sobre ella, no es del rango absorbente que requiere la disposición comentada para producir el fenómeno liberatorio de la obligación de su entrega al arrendador compensándolo a metálico". "Establece, pues, una facultad a favor del colono, que, como tal facultad, a su elección utilizará o dejará de utilizar. Se ha creado una obligación alternativa bimembre: dinero o especie, especie o dinero no constriñe al locatario con renta en especie a que pague siempre en dinero,

(29) Obra citada.

sino cuando él quiera. En el llevador de la tierra es potestativo optar entre el abono en el producto pactado o redimirlo por dinero, en tanto que para el arrendador es forzosa la aceptación de uno de los dos medios de pago: el que proponga el arrendatario.”

III. ELEMENTOS FORMALES.

La Ley de 15 de marzo de 1935, apartándose del criterio espiritualista y de libertad de contratación que desde el Ordenamiento de Alcalá inspira nuestra legislación positiva, siguió un sistema rigurosamente formalista mediante la exigencia de que los contratos de arrendamiento habían de consignarse por escrito con determinados requisitos, declarando obligatoria la inscripción en el Registro Especial de Arrendamientos, sin más excepción que la que el artículo 65 de la Ley establecía para los arriendos cuya renta no excediera de 500 pesetas anuales; y distinguiendo, a efectos de si había o no de formalizarse escritura pública, los arrendamientos cuya renta anual fuese mayor o menor de 5.000 pesetas.

Como dice FLÓREZ DE QUIÑONES (30), la Ley de 1935 dedicó una atención más preferente a los Registros de arrendamientos que a los arrendamientos en sí mismos, llegando el Reglamento a tachar de nulidad los contratos ante la falta de cualquier requisito formal. El fracaso —añade— estaba previsto, pues el legislador no tuvo en cuenta la realidad con el ingente número de fincas inscritas a nombre de un titular aparentemente desconocido, las inscripciones muertas que imposibilitaban la inscripción de los contratos otorgados por los verdaderos propietarios, ni los cientos de miles de fincas pequeñas en las que los gastos a que la inscripción daba lugar eran superiores a la renta anual. En parecido sentido se expresa GARCÍA ROYO, y CASTÁN dice que el sistema de la Ley de referencia era en la práctica de difícil cumplimiento y pugnaba con las costumbres rurales.

La Ley de 23 de julio de 1942 volvió al sistema de la libertad de contratación en toda su pureza, y, con referencia al Registro, declaró la inscripción puramente voluntaria. Los mismos tratadistas, FLÓREZ QUIÑONES y GARCÍA ROYO, critican, asimismo, libertad tan absoluta, que pugna incluso con las excepciones del artículo 1.280 del Código civil, por lo que es aconsejable que los con-

(30) Artículo citado.

tratantes consignen su convención en un documento privado, al menos, para evitar, pasados los años, el planteamiento de intrincadas cuestiones posesorias referidas a una prueba difícil. BELLÓN aconseja, asimismo, que, en obviación de cuestiones, y para facilitar la prueba, en su caso, el modo escrito es insustituible y recomendable a las partes.

VIII. DURACION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE FINCAS RUSTICAS

La legislación especial de arrendamientos rústicos, con el designio de dar estabilidad al arrendatario, establece, como regla general, y salvo las excepciones que al final exponremos, un plazo mínimo de duración, que es distinto según se trate de aprovechamientos agrícolas o ganaderos, y en atención a la importancia de la explotación, y a la forma en que ésta se lleve.

El plazo mínimo de duración de los contratos, sin perjuicio de las prórrogas a que se refiere el capítulo siguiente, es:

A) Fincas de aprovechamiento agrícola:

a) *Contratos cuya renta anual sea igual o superior a 5.000 pesetas.*—Tienen una duración mínima de seis años (art. 2.º de la Ley de 28 de junio de 1940).

b) *Contratos de renta anual superior a la equivalencia de 40 quintales métricos de trigo e inferiores a 5.000 pesetas.*—La duración mínima es de tres años (art. 2.º de la misma Ley).

c) *Contratos cuya renta no exceda de la equivalencia de 40 quintales métricos de trigo.*—Tienen una duración mínima de tres años, se lleve o no la explotación en forma personal y directa, pues la diferencia de normativa es respecto a la prórroga (art. 2.º de la citada Ley y 6.º de la de 23 de julio de 1942).

B) Fincas dedicadas a la explotación ganadera o pecuaria.—La duración de estos contratos de arrendamiento es la siguiente:

a) *Contratos con renta superior al equivalente de 40 quintales*

métricos de trigo.—El mínimo de duración es de tres años, pero sin posibilidad de prórroga legal y sin que sea obstáculo a la aplicación del mínimo de tres años el hecho de que el aprovechamiento pecuario de una finca sea de temporada, siempre que tenga el carácter de principal y, además, en el contrato se comprenda la totalidad de los aprovechamientos ganaderos de que sea susceptible el predio (art. 6.º de la Ley de 1942).

b) *Contratos cuya renta no exceda del equivalente de 40 quintales métricos de trigo.*—La duración mínima es también de tres años, pero con derecho a prórroga, salvo que el propietario se proponga el cultivo directo y personal de la finca (art. 6.º de la Ley de 1942).

C) *Contratos no sujetos a plazo mínimo de duración.*—Son, por excepción, los siguientes:

a) *Contratos circunstanciales de aprovechamientos espontáneos o secundarios.*—No se consideran arriendos ni subarriendos y, por consiguiente, no tienen plazo legal de duración, como son los encaminados a semillar y mejorar los barbechos, o sea utilizarlos con plantas complementarias, así como los arriendos de montañas, pastos, rastrojeras, caza y otros análogos, cuando la finca sea susceptible de varios aprovechamientos (art. 4.º de la Ley de 1935). Tampoco tienen la consideración de arriendo los llamados contratos circunstanciales, por tiempo menor de un año, para un aprovechamiento secundario o parcial, aunque medie precio o renta (párrafo 5.º del artículo 9.º de la Ley de 1935).

b) *Contratos otorgados por los usufructuarios.*—Con base en lo dispuesto en el artículo 480 del Código civil, la Ley de Arrendamientos rústicos de 15 de marzo de 1935 dispone en el párrafo 1.º de su artículo 9.º que “los contratos de arrendamiento que otorgue quien tan sólo tenga el derecho de usufructo de la finca arrendada, sea cual fuere el plazo por el que hubieran sido concertados, quedarán resueltos al terminar el usufructo, subsistiendo el arrendamiento únicamente durante el año agrícola”. “Cuando en los usufructos temporales el plazo de duración fuere menor de cuatro años, los usufructuarios podrán celebrar contratos por el tiempo que les falte hasta terminar el usufructo.”

c) *Contratos otorgados por los padres y tutores.*—El mismo artículo 9.º de la Ley de 1935 dispone que, cuando el plazo que falte al hijo o pupilo para llegar a la mayoría de edad fuera inferior a cuatro años, podrán sus padres o tutores celebrar contratos de arrendamiento sin necesidad de la autorización judicial o del consejo de familia, respectivamente.

d) *Supuesto especial de terminación del arriendo antes de finalizar el plazo contractual de duración.*—Lo establece el artículo 7.º de la Ley de 23 de julio de 1942, cuando el arrendador se proponga edificar, establecer instalaciones industriales o nuevos cultivos y aprovechamientos forestales o de otra especie que se consideren más beneficiosos para la economía nacional que los existentes.

Los efectos que produce la transmisión de la finca arrendada y el fallecimiento del arrendatario, son objeto de estudio en el capítulo siguiente.

IX. PRORROGA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS RUSTICAS

En la legislación ordinaria civil el cumplimiento del término es la causa natural y normal de conclusión del arriendo, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.565 del Código sustantivo, operando la denominada tácita reconducción cuando el arrendatario siga disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador y sin requerimiento contrario de éste.

La tácita no está recogida ni subsiste en la legislación especial de que nos ocupamos, y así lo ha reconocido la jurisprudencia.

Por el contrario, los contratos de arrendamiento son prorrogables, de manera obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario, durante los plazos que la Ley señala en cada caso. La prórroga obligatoria no afectará, según el artículo 5.º de la Ley de 1935, a los contratos celebrados por el Estado, la Provincia, el Municipio o cualquier entidad de carácter público u oficial.

I. REQUISITO NECESARIO PARA QUE EL ARRENDATARIO PUEDA OBTENER LA PRÓRROGA DEL CONTRATO.

En todos los contratos cuya renta sea mayor del equivalente

a 40 quintales métricos de trigo, y el arrendatario no lleve el cultivo de forma directa y personal, éste deberá notificar al arrendador su voluntad de prorrogar el contrato, en la forma que previene el artículo 10 de la Ley de 1935. En el supuesto de excepción antes referido, el cultivador directo y personal no estará obligado a avisar al arrendador en el caso de que le interese continuar en el arrendamiento, debiendo hacerlo, por el contrario, cuando desee cesar en el mismo (art. 8.º de la Ley de 1942).

II. DURACIÓN DE LAS PRÓRROGAS.

Es preciso distinguir las fincas agrícolas de las dedicadas a la explotación pecuaria.

A) *Fincas agrícolas.*

1.º *Contratos de renta superior a 5.000 pesetas anuales:*

a) *Derecho del arrendatario.*—Prorrogar por su propia voluntad el contrato agrario por seis años, avisando con un año de antelación (arts. 2.º y 3.º de la Ley de 1940).

b) *Derecho del arrendador.*—Recabar el cultivo directo cuando hayan transcurrido ocho años desde la fecha de otorgamiento del contrato y comprometiéndose a cultivarlo directamente durante seis años cuando menos, siempre que los contratantes no hubiesen pactado un plazo mayor de duración del arrendamiento (artículo 4.º de la Ley de 1940).

2.º *Contratos cuya renta sea superior a la equivalente a 40 quintales métricos de trigo y no exceda de 5.000 pesetas anuales:*

a) *Derecho del arrendatario.*—Obtener prórrogas sucesivas durante quince años, avisando al arrendador con un año de anticipación (arts. 2.º y 3.º de la Ley de 1940).

b) *Derecho del arrendador.*—Recabar la posesión de la finca en las mismas condiciones que en el caso anterior (arts. 2.º y 4.º de la Ley de 1940).

3.º *Contratos en que la renta no exceda del equivalente a 40 quintales métricos de trigo.*—Hay que distinguir, según se trate o no de arrendamientos especialmente protegidos:

a) *Contratos en que la explotación no se lleve directa y personalmente por el arrendatario.*—En tal caso los derechos de éste y del arrendador son los mismos que en el supuesto anterior.

b) Contratos en que la explotación se lleve directa y personalmente por el arrendatario.—Estas formas contractuales, denominadas arrendamientos especialmente protegidos, han sido objeto de prórrogas sucesivas en diversas disposiciones, que pasamos a exponer:

Ley de 23 de julio de 1942.—El párrafo 3.º de su artículo 6.º estableció el derecho del arrendatario a prorrogar el contrato por periodos de tres años hasta un máximo de cuatro periodos, al cabo de los cuales el propietario quedaba en libertad de arrendar nuevamente la finca a quien tuviere por conveniente, quedando sin efecto este derecho de prórroga cuando el propietario se propusiera cultivar directa y personalmente el predio arrendado, bien a la terminación del plazo contractual o de cualquiera de sus prórrogas, comprometiéndose a explotarlo en esa forma por un plazo mínimo de seis años.

La disposición adicional 1.ª de esta Ley prorrogó los contratos especialmente protegidos en los que estuvieran vigentes el plazo señalado en el contrato o la prórroga contractual del mismo hasta el 30 de septiembre de 1948; la disposición adicional 2.ª de la misma Ley en su párrafo 2.º dispuso que aquellos arrendamientos especialmente protegidos no comprendidos en la disposición anterior terminarían en el año agrícola 1942-43, siempre que el arrendador se propusiera llevar a efecto la explotación directa y personal del predio, pero en ningún caso podría arrendarlo a distinta persona antes del 30 de septiembre de 1949. Y, respecto a la ejecución de sentencias dictadas en juicios de desahucio o declarativo, fundada la acción en la causa 1.ª del artículo 28 de la Ley de 15 de marzo de 1935, sería necesario que en el escrito instando dicha ejecución se comprometiese la parte actora a explotar la finca directa y personalmente.

Ley de 4 de mayo de 1948.—Por esta Ley fueron prorrogados los contratos de arrendamientos de fincas rústicas que, hallándose comprendidas en el párrafo 2.º de las disposiciones adicionales 1.ª y 2.ª de la Ley de 1942, continuasen subsistentes a la publicación de esta Ley, señalándose como fecha de terminación la de 30 de septiembre de 1954, con la sola excepción de aquellos casos en que el arrendador se proponga realizar las mejoras de cultivo enumeradas en el artículo 7.º de dicha Ley o se comprometiera al cultivo personal y directo de la finca arrendada durante un plazo mínimo de seis años; asimismo se prorrogó hasta la fecha mencionada la sus-

pensión de la ejecución de las sentencias de desahucio, con la misma salvedad.

Ley de 15 de julio de 1954.—Esta Ley prorrogó los contratos de arrendamiento que se hallasen subsistentes por aplicación de lo prevenido en la Ley de 4 de mayo de 1948, y 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 anual fuese inferior a 30, 25, 20, 15, 10 ó 5 quintales métricos de trigo o inferior a esta cantidad.

Decreto de 16 de diciembre de 1954.—Concede al arrendador de fincas comprendidas en la Ley anterior el derecho de dejar sin efecto la prórroga legal recabando la entrega del fundo para su cultivo directo y personal, siempre que fuese propietario del mismo con anterioridad al 1.º de enero de 1954 o que la hubiese adquirido posteriormente mediante transmisión *mortis causa* o por virtud de donación efectuada por personas de quien fuere heredero forzoso. En otro caso podría ejercitarlo a partir de los dos años siguientes.

B) *Fincas de aprovechamiento pecuario o ganadero.*

1.º *Contratos cuya renta sea superior al equivalente de 40 quintales métricos de trigo:*

a) *Derechos del arrendatario.*—Los derivados del contrato, ya que no tiene derecho a prórroga (art. 6.º de la Ley de 1942).

b) *Derechos del arrendador.*—Transcurrido el plazo contractual podrá arrendar nuevamente la finca a quien tenga por conveniente o explotarla en la forma que desee (art. 6.º de la Ley de 1942).

III. EXCEPCIONES A LA PRÓRROGA EN LOS CONTRATOS AGRARIOS.

Aparte de la que ha quedado expuesta respecto al supuesto de reclamar el arrendador el cultivo directo y personal de la finca, no operará la prórroga en los supuestos siguientes:

A) Cuando el arrendador se proponga edificar, establecer instalaciones industriales o nuevos cultivos y aprovechamientos forestales o de otra especie que sean considerados más beneficiosos para la economía nacional (art. 7.º de la Ley de 23 de julio de 1942 y 1.º de la de 4 de mayo de 1948).

B) Los contratos de arriendo de rastrojeras, praderas naturales, montaneras, plataneras, caza y aprovechamientos forestales y de plantas espontáneas (párrafo 3.º del artículo 10 de la Ley de 1935).

IV. EFECTOS QUE, CON RELACIÓN A LA PRÓRROGA DEL CONTRATO AGRA-
RIO, PRODUCEN EL FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO Y LA TRANS-
MISIÓN DE LA FINCA ARRENDADA.

A) *Supuesto del fallecimiento del arrendatario.*—Conforme dispone el artículo 18 de la Ley de 15 de marzo de 1935, en este supuesto se extingue el arrendamiento, salvo el caso en que los herederos sean el cónyuge, parientes en cualquier grado de la línea directa o hasta el segundo grado de la colateral, los cuales podrán optar por la rescisión del contrato o su continuación; el arrendador no estará obligado a dividir el arrendamiento, aunque sean varios los herederos del arrendatario.

B) *Supuesto de transmisión de la finca arrendada.*—Conforme al artículo 9.º de la Ley de 1942, caben dos casos distintos:

a) *Contratos de arrendamiento cuya renta exceda del equivalente a 40 quintales métricos de trigo o que, aun no excediendo, no lleve el arrendatario el cultivo directo y personal de la finca.*—El tercer adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones dimanantes del arrendamiento; sin embargo, el arrendador adquirente puede recabar, a la terminación del plazo contractual o de la prórroga en curso, el cultivo directo del predio si se compromete a explotarlo en esta forma durante seis años; si la prórroga fuese la última a que tuviere derecho el arrendatario podrá el adquirente arrendar la finca a quien tenga por conveniente una vez finalizada. Asimismo podrá rescindir el contrato si la adquisición se ha verificado para parcelar las fincas, conforme a las disposiciones legales.

b) *Contratos cuya renta no exceda del equivalente a 40 quintales métricos de trigo, y en los que el arrendatario cultive la finca en forma directa y personal.*—Tampoco la transmisión de la finca será causa de rescisión del contrato, pudiendo el adquirente disponer de la finca, una vez transcurrido el plazo contractual o la prórro-

ga en curso, si se compromete a la explotación directa y personal de la misma durante seis años.

X. OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO

Como consensual, el contrato de arrendamiento agrario origina recíprocos derechos y obligaciones de las partes. Aparecen regulados en el capítulo 4.º de la Ley de 1935, mas la enumeración no es completa, ya que otros preceptos de la misma Ley y, en general, de la legislación especial, enuncian otros, que, sin propósito exhaustivo, pasamos a estudiar.

I. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

1.ª *Entregar al arrendatario la finca objeto del contrato en la fecha que en el mismo se señale a tal efecto.*—Se presume hecha la entrega con la inscripción del contrato de arriendo (art. 12, número 1, de la Ley de 1935). Esta obligación es esencial y la sanciona el artículo 1.554 del Código civil. Del precepto de la Ley especial se deduce que la entrega ha de hacerla el propietario en la fecha que en el contrato se señale, por lo que debe indicarse en todo caso en el contrato la referida fecha. Mas estimamos que no es así, pues el artículo 5.º de la propia Ley de 1935, pese a su rigor formalista, no incluye dicho requisito. Si no lo expresa el contrato entendemos que la entrega ha de verificarse en el año agrícola inmediato.

Han de tenerse también en cuenta los preceptos generales del Código civil, según los cuales ha de conferirse al arrendatario la posesión jurídica de la cosa arrendada y responder al mismo de los vicios y gravámenes ocultos en cuanto puedan afectar al arrendamiento; que ha de verificarse la entrega en buen estado, lo que se presume siempre, salvo prueba en contrario, y que ha de entregarse ésta con todos sus accesorios, aunque no hayan sido mencionados expresamente en el contrato.

2.ª *“Mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento durante todo el tiempo del contrato”* (núm. 2.º del artículo 12 de la Ley de 1935).—Este precepto, transcripción casi literal del artículo 1.554 del Código civil, es consecuencia lógica del 1.553 del propio Cuerpo legal sobre saneamiento, y es comple-

mento indispensable de la entrega de la cosa y esencial de la locación, hasta el punto de que, como dice PLANIOL, todas las obligaciones impuestas al arrendador se derivan de un principio único: el de que el arrendador está obligado a procurar al arrendatario el goce de la cosa arrendada por todo el tiempo del arrendamiento.

En relación con esta obligación del arrendador está la del arrendatario de poner en conocimiento de aquél, en el plazo más breve posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado o abiertamente prepare en la finca arrendada, así como también la necesidad de todas las obras y reparaciones que sean indispensables para mantener el uso que se venga dando a la finca.

3.ª *Hacer en la finca durante el arrendamiento todas las obras y reparaciones necesarias con el fin de conservarla en estado de servir para el aprovechamiento o explotación a que fué destinada* (núm. 3.º del art. 12 de la Ley de 1935).

Hemos de destacar, en primer término, que, según se deduce de los calificativos “necesarias” e “indispensables” que emplean los artículos 12 y 20 de la Ley de 15 de marzo de 1935 con referencia a las obras y reparaciones, las que tienen obligación de realizar el arrendador son únicamente las que tengan el carácter que ambos calificativos perfilan, no refiriéndose en ningún caso a las mejoras que son objeto de regulación especial, y de las que tratamos por separado en el correspondiente capítulo.

Se ha planteado el problema de si será o no válido el pacto contractual que imponga al arrendatario la realización de dichas obras indispensables. Discrepando de la opinión de GARCÍA ROYO, sostenemos que no existe posibilidad de pactos o convenios entre las partes a tal respecto, sino que ha satisfacerlas en todo caso el arrendador, y ello en mérito de las razones siguientes: a) en primer lugar, porque la obligación de conservar la finca es esencial precisamente para el arrendador; b) en segundo término, porque el artículo 19 de la Ley especial referida —sin salvedad ni excepción alguna— impone al arrendador la realización de dichas obras, y c) porque, si el artículo 20 de la misma deja a salvo únicamente de las estipulaciones o pactos especiales de los contratantes los “edificios”, hay que inferir, *a sensu contrario*, que, no tratándose de edificios, será inoperante cualquier pacto en contrario.

El artículo 19 que acabamos de mencionar establece las consecuencias jurídicas que produce la no realización por el propie-

tario de las obras o reparaciones indispensables en el sentido de que el arrendatario podrá optar entre compeler a ello judicialmente al arrendador, rescindir el contrato u obtener la reducción de la renta en proporción a la disminución de la producción de la finca.

Han de excluirse de la obligación del arrendador aquellos supuestos en que la necesidad de las obras indispensables venga determinada por dolo, culpa o negligencia del arrendatario, pues así se deduce, *a sensu contrario*, del artículo 1.553 del Código civil y de la teoría general de las obligaciones, así como del artículo 28 de la Ley de 1935, que recoge como causa de desahucio los daños causados en la finca arrendada o en las cosechas por dolo o culpa del arrendatario.

4.ª *Satisfacer los gravámenes, contribuciones e impuestos de todas clases que recaigan sobre la propiedad de la finca arrendada* (núm. 5.º del art. 12 de la Ley de 1935).

Esta obligación —que es correlativa de la que para el arrendatario establece el párrafo 8.º del artículo 13 de la misma Ley, de satisfacer las cuotas contributivas que gravan los beneficios del cultivo de las fincas— es de indudable justicia por ser la finca la base contributiva. Mas, estabilizadas las rentas, no es justo que los aumentos de contribución recaigan sobre el arrendador, y por ello ya la Ley de Reforma tributaria de 16 de diciembre de 1948 estableció en su artículo 8.º que el arrendador de fincas rústicas tendrá derecho a repercutir sobre el arrendatario aquella parte de la contribución rústica que exceda del 20 por 100 de la renta.

Los recargos de referencia están consignados en la Ley de 22 de enero de 1942, que estableció un recargo transitorio de la contribución territorial rústica y pecuaria equivalente al 10 por 100 de la riqueza imponible de cada contribuyente; en la Ley de 15 de octubre de 1942, que modificó las normas que la Ley precedente estableció para hacer efectivos dichos recargos; la Ley de Bases de Régimen local de 17 de julio de 1945 y el Decreto de 11 de enero de 1946, la primera en cuanto autorizó un recargo sobre la contribución rústica y pecuaria en sustitución y compensación de otros arbitrios suprimidos, y el Decreto que dispuso que la diferencia en más que por ello se origine en la contribución territorial de las fincas rústicas arrendadas se repercutirá sobre los colonos únicamente cuando el importe total de la expresada contribución, comprendido el recargo aludido, exceda del 20 por 100 de la renta

que pagaren, distribuyéndose la repercusión proporcionalmente a las rentas si fueren varios arrendatarios; la Ley de 23 de diciembre de 1948, que declaró desgravada desde 1.º de enero de 1949 la riqueza imponible por rústica y pecuaria que no exceda de 50 pesetas por propietario y término municipal, entendiéndose dicha exención en beneficio del arrendatario cuando la finca esté arrendada; la Orden de 30 de diciembre de 1948 estableció un recargo del 5 por 100 sobre la suma de las cuotas y recargos transitorios a exigir y liquidar desde 1.º de enero de 1949; la Ley de Presupuestos de 22 de diciembre de 1949, que elevó al 40 por 100 el recargo transitorio establecido en la Ley de 31 de diciembre de 1946, suprimiendo el recargo del 50 por 100 establecido sobre las cuotas del Tesoro por la Ley de 23 de diciembre de 1948 y Orden de 30 del mismo mes y año; la Ley de 10 de febrero de 1943 sobre Seguros sociales en la agricultura, y el Decreto de 26 de mayo de 1943, que aprobó el Reglamento dictado para la aplicación de la Ley anterior, según el cual las cuotas para subsidios sociales serán exigidas en todo caso al propietario de la finca o al que en tal concepto le sustituya.

Para hacer efectivas las repercusiones, la Ley de 15 de octubre de 1942 hablaba ya de la "previa notificación del débito", y el Decreto de 6 de febrero de 1948 regula detalladamente esta materia. El arrendador deberá notificar al arrendatario por escrito la cantidad que deba pagar y las causas de ello; el arrendatario, dentro de los treinta días siguientes, comunicará al arrendador si admite o no la obligación de pago, interpretándose su silencio como aceptación tácita; si arrendador y arrendatario no se pusieren de acuerdo sobre la cuantía de la repercusión, podrá acudir ante el Juzgado competente, ejercitando la correspondiente acción por el procedimiento establecido en la disposición transitoria 3.ª de la Ley de 28 de junio de 1940.

El impago por el arrendatario dará acción al arrendador para desahuciarle, conforme al artículo 4.º de la Ley de 15 de octubre de 1942, ya que las repercusiones contributivas están asimiladas a la renta.

5.ª *Pagar la parte de cuota o prima anual de seguros que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.º, le corresponda, en el caso de que, por mutuo acuerdo o por exigencia de una de las partes, se hayan asegurado las cosechas (núm. 6.º del art. 12 de la Ley de 1935).*

Tanto el arrendatario como el propietario podrán compelerse recíprocamente para asegurar las cosechas por casos fortuitos, debiendo el arrendador, en tal supuesto, satisfacer la prima correspondiente a la cantidad que perciba como renta y el arrendatario el resto, sin que el pago de las primas pueda afectar para nada a los plazos y condiciones de percepción de la renta.

Este precepto está justificado por el matiz proteccionista del arrendatario que informa la legislación especial de arrendamientos rústicos, y, en términos de equidad y paridad de derechos de arrendador y arrendatario, únicamente puede tener justificación en el contrato de aparcería, según el cual uno y otro se reparten los productos agrícolas.

Aunque de pasada, hemos de aludir a la obligación que impone al arrendador la Orden de 12 de enero de 1945, a virtud de haberse dispuesto por la de 18 de diciembre de 1944 la obligatoriedad de la fumigación de los olivares afectados por el *Liothrips oleae* (arañuelo), que establece las normas para que el Sindicato Vertical del Olivo perciba el importe de aquélla conforme a la escala que en tal disposición se determina.

II. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Las enumera el artículo 13 de la Ley de 15 de marzo de 1935, y son las siguientes:

1.ª *Pagar el precio del arriendo en los términos convenidos.*— Es ésta la obligación esencial del arrendatario, debiendo comprenderse dentro del concepto de renta no sólo la contractualmente estipulada, sino también las repercusiones contributivas.

Respecto al lugar y tiempo en que ha de hacerse el pago de la merced arrendaticia, tanto el Código civil como la Ley de 1935 dejan este extremo a la libre iniciativa de las partes, y sólo "si nada se hubiere pactado" se verificará en el domicilio del arrendador, o de su administrador, o apoderado, o de la persona designada al efecto en el contrato, según dispone el párrafo 2.º del número 1.º del artículo 13, siempre que lo tenga dentro del término municipal en que radique la finca, y, no teniéndolo, ante el Juez municipal —hoy también comarcal o de paz—, que admitirá la consignación, ateniéndose, en cuanto a la época de pago, a la costumbre del lugar. Entendemos que el arrendatario podrá consignar la ren-

la como medio supletorio de pago siempre que las personas designadas por la Ley para percibirla estuvieren ausentes o se negaren a recibir el precio en todo o en parte.

2.^a *Usar de la finca destinándola al cultivo o explotación para que ha sido arrendada y obtener de ella los rendimientos que sean susceptibles de acuerdo con lo convenido en el contrato* (núm. 2.º del art. 13 de la Ley de 1935).

Recuerda esta obligación el apartado 2.º del artículo 1.555 del Código civil, que impone al arrendatario la obligación de "usar de la cosa como un diligente padre de familia", destinándola al uso pactado, y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.

El precepto especial impone al arrendatario la obligación de destinar la finca al cultivo o explotación para que ha sido arrendada. Ahora bien, en defecto de estipulación contractual, ¿cómo ha de definirse el cultivo? A nuestro entender, habrá de estarse al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada, según la costumbre de la tierra, empleando la diligencia de un buen cultivador, pues así se infiere de los números 6.º y 7.º del artículo 28 de la propia Ley de 1935, considerada como causa de desahucio tanto la de no destinar la finca a la explotación o cultivo pactado como el abandono total o parcial del mismo y las deficiencias que fueren exigibles a todo buen cultivador, de acuerdo con los usos y costumbres de la comarca.

Ya en el Derecho romano se autorizaba al propietario (libro XIX, título 2.º, fragmento XXIX, párrafo 2.º, del Digesto) para incautarse de la finca cuando el colono no la cultivaba.

3.^a *Abonar la mitad de los gastos de formalización del contrato.* Esta obligación la establece el número 3.º del artículo 13 de la Ley de 1935, y nos remitimos a lo dicho respecto a la correlativa obligación del arrendador.

4.^a *Poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado o abiertamente prepare en la finca arrendada, así como también la necesidad de todas las obras y reparaciones que sean indispensables para mantener el uso que se venga dando a la finca. Cuando un tercero cause una perturbación de mero hecho en el uso de la finca arrendada el arrendatario tendrá acción directa contra el usurpador* (núm. 4.º del art. 13 de la Ley de 1935).

Esta obligación es doble, en cuanto se refiere a usurpaciones o

novedades dañosas y a la necesidad de realizar obras y reparaciones.

A) La primera comprende —como dice GARCÍA ROYO— no sólo las perturbaciones o usurpaciones que afecten al derecho de uso, si que también a cuantas se relacionan directa o indirectamente con la finca. Claro es que esta obligación del arrendatario no impide al arrendador ejercitar las acciones que directamente le correspondan contra el usurpador o detentador.

Es preciso destacar también que las perturbaciones en las que el arrendatario tiene acción directa son las de mero hecho.

En cuanto al problema de si asiste al arrendatario la acción interdiccial la mayoría de los comentaristas, entre ellos GIMENO GARRA (31) y RODRÍGUEZ SOLANO (32) mantienen la tesis afirmativa, y así lo ha estimado también el Tribunal Supremo en sentencias de 25 de junio de 1880 y 21 de noviembre de 1904. Tampoco debe ofrecer duda la facultad del arrendatario para ejercitar los interdictos contra el propio dueño de la cosa arrendada. La misma opinión a este respecto de los comentaristas a que acabamos de aludir mantiene CAMPUZANO (33).

B) Asimismo obliga la Ley de Arrendamientos a poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de todas las obras y reparaciones que sean indispensables para mantener el uso que se venga dando a la finca. Esto, que, en definitiva, es un derecho del colono, se le impone como una obligación, sin duda con el designio de evitar que el retraso en la reparación pueda originar mayores daños en la finca.

5.ª *Tolerar las obras y reparaciones expresadas en el número anterior, así como las mejoras obligatorias y útiles a que se refieren los artículos 21 y 22 (núm. 5.º del art. 13 de la Ley de 1935).*

Ningún problema suscita este precepto, que concuerda con el párrafo 1.º del artículo 1.558 del Código civil.

6.ª *Devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, con sus accesiones, salvo que se hubiere menoscabado por causa inevitable. A falta de expresión del estado de la finca al tiempo de ser arrendada, se presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.*

(31) *Rev. General de Legislación y Jurisprudencia*, junio 1946.

(32) "El interdicto de recobrar y las relaciones arrendaticias". *Rev. de Derecho Privado*, diciembre 1944.

(33) Artículo citado.

El arrendatario será responsable del deterioro que tuviere la finca arrendada cuando el arrendador pruebe haberse ocasionado por culpa o negligencia de aquél.

A toda clase de operaciones de corta y poda que trate de realizar el arrendatario en árboles y cultivos podrá oponerse el propietario, siempre que las estime dañosas a los fines forestales o agrícolas a que se destine la finca. Las discordias las dirimirá el Juez o el Tribunal competente, previo informe, si lo estima oportuno, de la Sección Agronómica o Forestal correspondiente (núm. 6.º del art. 13 de la Ley de 1935).

Las obligaciones del arrendatario que en los párrafos 1.º y 2.º se establecen, coinciden substancialmente con los artículos 1.561 y 1.562 del Código civil, sin más diferencia que la de que la Ley especial impone también la devolución de las accesiones de la finca y la de que hace pechar al arrendador con la prueba de haberse ocasionado tal deterioro o pérdida por culpa o negligencia del colono, según hace notar RODRÍGUEZ JURADO (34).

Por lo demás, este precepto no es más que aplicación al contrato de arrendamiento de la teoría general de las obligaciones que sanciona el artículo 1.101 del Código civil.

El último párrafo trata de un derecho del propietario más que de una obligación del arrendador, y por ello nos ocuparemos de su comentario al tratar de los derechos del arrendador.

7.ª Pagar la parte de cuota o prima anual de seguro que, con arreglo al artículo 8.º, le corresponda (núm. 7.º del art. 13 de la Ley de 1935).

Esta obligación del arrendatario es correlativa a la que, con referencia al arrendador, sanciona el número 6.º del artículo 12 de la misma Ley.

8.ª Satisfacer las cuotas contributivas que graven el beneficio del cultivo de las fincas (núm. 8.º del art. 13 de la Ley de 1935).

Esta obligación, asimismo correlativa de la que el número 5.º del artículo 12 de la misma Ley impone al arrendador, ha sido ampliada, ya que el arrendatario viene obligado a satisfacer también las repercusiones contributivas, lo que ha sido ya estudiado anteriormente.

9.ª Facilitar la realización de los actos necesarios para el dis-

(34) Obra citada.

frute de los aprovechamientos espontáneos o secundarios de la finca, como montaneras, pastos, rastrojeras, caza u otros análogos, cuando estos aprovechamientos no formen parte del contrato de arrendamiento que el arrendatario tiene perfeccionado (núm. 9.º del art. 13 de la Ley de 1935).

La finalidad de este precepto legal es hacer posible la facultad que al propietario de la finca concede el artículo 4.º de la misma Ley de ceder por separado dichos aprovechamientos.

Finalmente, hemos de destacar la obligación impuesta al arrendatario por la Orden del Ministerio de Agricultura de 18 de diciembre de 1944, de contribuir, en la proporción que la misma establece, a los gastos de fumigación de olivares.

III. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO SALIENTE Y DEL ARRENDATARIO O, EN SU CASO, PROPIETARIO ENTRANTE.

La Ley de 15 de marzo de 1935, en su artículo 14, regula las recíprocas obligaciones de uno y otro en forma similar al artículo 1.578 del Código civil.

Merece citarse también, respecto a las obligaciones del arrendatario saliente, lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Agricultura de 19 de julio de 1943, a cuyo tenor el productor que cesa en la explotación de una finca dejará en ésta, a disposición del nuevo explotador, la cantidad de trigo necesaria para poder sembrar una superficie de terreno análoga a la cultivada de dicho cereal el año anterior al precio que corresponda al cupo forzoso, y, asimismo, dejará también la cantidad de trigo necesaria para subvenir a la alimentación de los obreros fijos de la finca y de los temporeros reducidos a fijos a razón de 100 kilogramos por persona y año, como mínimo, y también los piensos suficientes para la normal alimentación del ganado de trabajo.

IV. DERECHOS DEL ARRENDADOR.

Son los siguientes:

1.º Arrendar por separado, salvo que en el contrato se hubiera estipulado lo contrario, los aprovechamientos forestales de la finca, así como la caza, los productos destinados a la industria y, en general, todos los que de manera directa no sean utilizables

para la agricultura y la ganadería. Así lo dispone el artículo 2.º de la Ley de 1935, en relación con el artículo 13, número 9.º.

2.º *Ceder los aprovechamientos espontáneos o secundarios de la finca.* Lo concede el artículo 4.º de la Ley de 1935, no teniendo la consideración de arriendos a los efectos de la Ley especial, y los beneficiarios de dichos cultivos dejarán en todo caso libre la finca, y a disposición del cultivador directo, por el tiempo necesario para que éste haga las labores preparatorias del cultivo subsiguiente según uso y costumbre de buen labrador.

3.º *Compeler al arrendatario a asegurar las cosechas contra pérdida o disminución de las mismas por casos fortuitos asegurables* (párrafo 5.º del art. 8.º de la Ley de 1935).

4.º *Revisar la renta o merced arrendaticia en la forma y límites que se estudian en el capítulo correspondiente.*

5.º *Elevar proporcionalmente la renta en el caso de mejoras útiles debidas a su iniciativa y que, ejecutadas a sus expensas, dieren lugar a un aumento de los rendimientos de la finca* (art. 22 de la Ley de 1935).

El aumento de renta ha de ser proporcional; mas, si la mejora útil produjera un aumento de renta superior al 10 por 100 de ésta —añade el artículo 22—, el arrendatario tendrá derecho a rescindir el contrato; también podrá pedir esa rescisión si la mejora consistiera en transformación total o parcial de cultivos. En ambos casos deberá notificarlo al arrendador cuatro meses antes de terminar el año agrícola en que deba cesar el arriendo.

6.º *Reclamar del arrendatario complemento de renta si, como consecuencia de las mejoras útiles realizadas por aquél, se elevase la contribución territorial sin que la renta haya experimentado aumento* (art. 22, párrafo 5.º, de la Ley de 1935).

Este precepto es de indudable justicia, pues si el propietario sufre aumento en la cuota contributiva como consecuencia de mejoras realizadas por el colono en la finca arrendada, es de equidad que las satisfaga éste en su totalidad, es decir, en la cantidad en que dicho aumento consista.

7.º *Reclamar del arrendatario indemnización de daños y perjuicios si la cosa arrendada se perdiera por culpa o negligencia de aquél* (art. 31 de la Ley de 1935).

Estimamos que este precepto es superfluo, ya que la obligación de indemnizar al arrendador los daños y perjuicios que el arrendatario le cause en la finca arrendada por su culpa o negligencia

es consecuencia obligada en el ámbito de la culpa extracontractual o aquiliana por aplicación del artículo 1.902 del Código civil y, en la esfera de las relaciones contractuales, por imperativo del principio general que consigna el artículo 1.101 de la propia Ley sustantiva.

8.º *Denegar la prórroga del contrato agrario en los supuestos que la Ley autoriza, y que también se estudian por separado.*

9.º *Dar por finalizado el arriendo antes de la terminación del plazo contractual o de la prórroga en curso 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 (art. 7.º de la Ley de 23 de julio de 1942).*

El principio de intangibilidad de la cosa arrendada, consagrado por el artículo 1.557 del Código civil, ha sido modificado por la legislación especial para todos los contratos agrarios, en aras del interés público, permitiendo al arrendador dar por terminado el contrato en bien de la economía nacional, siempre que previamente, se haga por el Ministerio de Agricultura la declaración de aprovechamiento más beneficioso, conforme se regula en la Orden de 1.º de septiembre de 1943, y, posteriormente, cumpla el propietario las obligaciones de avisar al arrendatario con seis meses de anticipación para que a la terminación del año agrícola deje libre la finca o parte de ella a que la nueva explotación se refiere, satisfaga al mismo 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 quede sujeta al arrendamiento, y se obligue a dar comienzo, en el plazo de un año subsiguiente, a las obras u operaciones necesarias para la nueva explotación y a no interrumpirlas sin causa justificada, según se infiere, *a sensu contrario*, del último párrafo del artículo 7.º de la Ley de 1942, que estamos comentando.

La obligación del arrendatario al respecto consiste en ceder a la terminación del año agrícola la finca o la parte de ella a que se refiera el aprovechamiento más beneficioso para la economía nacional aprobado por el Ministerio de Agricultura. Si voluntariamente no lo hiciere, entendemos que el propietario podría ejercitar la acción de desahucio.

Si las partes no se pusieren de acuerdo para fijar la nueva renta de la parte de finca sobre la que continúe el arrendamiento,

el arrendatario podrá instar la acción correspondiente por el procedimiento establecido en la disposición transitoria 3.ª de la Ley de 28 de junio de 1940.

10. *A ejercitar la acción de desahucio contra el arrendatario en los distintos supuestos que la Ley autoriza, y que son objeto de estudio en el capítulo correspondiente.*

11. *A rescindir o resolver el contrato en los casos que, asimismo, se tratan por separado.*

V. DERECHOS DEL ARRENDATARIO.

Son los siguientes:

1.º *Ceder los aprovechamientos espontáneos o secundarios de la finca arrendada, como montaneras, pastos, rastrojeras y otros análogos, cuando la finca sea susceptible de varios aprovechamientos.* Este derecho lo concede al colono el artículo 4.º de la Ley de 1935, con la limitación de que lo percibido por tal cesión, sumado a lo que se asigne como renta al aprovechamiento principal, no exceda del total de la renta de la finca.

2.º *Celebrar contratos de vigencia menor de un año y que vayan encaminados a semillar o mejorar barbechos, o sea utilizarlos con plantas complementarias para una buena rotación de cultivos, así como ceder a título oneroso los aprovechamientos de los productos espontáneos de la finca cuando sea susceptible de varios aprovechamientos* (art. 4.º de la Ley de 1935).

3.º *Compeler al arrendador a asegurar las cosechas contra pérdida o disminución de la misma por casos fortuitos asegurables.*

4.º *Revisar la renta del contrato, en los casos y con las condiciones que se exponen en el capítulo correspondiente.*

5.º *Obtener, en determinados supuestos, la reducción y hasta la condonación total de la renta* (art. 8.º de la Ley de 1935).

Aparte del presupuesto general de que los riesgos no sean asegurables, es preciso, para que dicha reducción o condonación de renta se produzca, que se trate de un caso fortuito extraordinario, habiendo de atenderse para su calificación al concepto que da el artículo 1.105 del Código civil. Respecto de cuáles son los riesgos que han de merecer la calificación de extraordinarios habrá de estarse a las condiciones climatológicas normales de cada comarca, según, acertadamente, a nuestro juicio, expresa GARCÍA ROYO, ya que, por

ejemplo, la sequía es un caso "ordinario" en muchas comarcas de España, pero no lo es en Levante y Cataluña, por lo que, en definitiva, la discrepancia, si surgiera, habrá de ser resuelta por los Tribunales de Justicia, con informe de la Sección Agronómica provincial.

6.º *A retraer la finca objeto del contrato agrario*, en las condiciones que se exponen al tratar del derecho de retracto.

7.º *Prorrogar el contrato*, en los casos que han sido ya estudiados.

8.º *Subrogar el colono, en sus derechos arrendaticios, a determinados parientes* (art. 18 de la Ley de 1935 y párrafo 3.º del artículo 4.º de la Ley de 1942).

El segundo de los artículos mencionados no ha venido a derogar, como algunos —a nuestro juicio, erróneamente— entendieron, el artículo 18 de la Ley de 1935, sino que lo que hace es establecer una excepción a la regla general sentada por éste con referencia a los arrendatarios que sean cultivadores personales y directos de fincas cuya renta no exceda del equivalente a 40 quintales métricos de trigo.

Entre los varios problemas que han suscitado los artículos de referencia está el del plazo para ejercitar el derecho de subrogación; creemos que no ofrece duda que si el arrendador acude al órgano jurisdiccional pidiendo que se señale un plazo para el ejercicio de este derecho, según lo dispuesto en el artículo 1.118 del Código civil, habrá de concederse un plazo determinado, que podría ser el de dos meses, establecido por el artículo 4.º de la Ley de 1942.

9.º *Recobrar la posesión arrendaticia de la finca, al amparo del artículo 7.º de la Ley de 1942, si el arrendador no hubiera dado comienzo en el plazo de un año, a contar desde que el arrendatario deje libre el predio, a las obras u operaciones necesarias para la nueva explotación o cultivo o si las simulare o interrumpiere maliciosamente* (párrafo 2.º del art. 7.º de la Ley de 1942).

La reposición ha de ir acompañada de una indemnización comprendida entre los límites de una a cuatro rentas, que los Tribunales fijarán teniendo en cuenta el grado de malicia del arrendador y los perjuicios ocasionados al colono.

10. *Compeler al arrendador a realizar las obras o reparaciones que sean indispensables para mantener el uso que se viene dando a la finca u obtener una reducción de renta en proporción a la*

disminución de la producción de la misma, o a rescindir el contrato (art. 19 de la Ley de 1935).

11. *A que, al cesar el arriendo, se le indemnicen por el arrendador las mejoras útiles que, por iniciativa del arrendatario y a sus expensas, se hubieren realizado en la finca (párrafo 4.º del art. 22 de la Ley de 1935).* De este derecho nos ocupamos al tratar de las mejoras.

12. *A retirar, salvo pacto en contrario, las mejoras de adorno o comodidad que hubiera costado (art. 23 de la Ley de 1935).*

Este derecho es también obligación para el arrendatario si lo solicita el nuevo cultivador de la finca.

13. *A que, en el supuesto de haber quedado extinguido el contrato, se le indemnicen las labores preparatorias realizadas para el siguiente año agrícola, así como las mejoras que procedan (artículo 25 de la Ley de 1935).*

14. *En el supuesto de continuar en el arriendo por subrogación del nuevo propietario, cuando se resuelva el derecho del anterior arrendador en virtud de sentencia firme o por causa que no conste en el contrato, el arrendatario de buena fe tendrá, además, derecho a exigir del arrendador que hubiere contratado de mala fe el pago de los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado (art. 25 de la Ley de 1935).*

15. *A reclamar del arrendador indemnización de daños y perjuicios si éste infringe las obligaciones que le incumben o condiciones estipuladas (art. 26 de la Ley de 1935).*

16. *A que, en el supuesto de expropiación forzosa de la totalidad de la finca, le indemnice el arrendador de las mejoras a que tenga derecho y le abone el valor de las cosechas pendientes (artículo 30 de la Ley de 1935).*

17. *A que, en el caso de expropiación de parte de la finca arrendada, se le hagan los mismos abonos a que se refiere el apartado anterior respecto de las mejoras y cosechas relativas a la parte expropiada y a obtener una reducción proporcional de la renta (artículo 30 de la Ley de 1935).*

18. *A exigir del arrendador indemnización de los perjuicios cuando la finca se pierda por culpa o negligencia de aquél (artículo 31 de la Ley de 1935).*

Claramente se aprecia la superfluidad de tal ordenamiento, dado que se llega a la misma conclusión a través de los artículos 1.101 y 1.102 del Código civil.

19. *A rescindir el contrato cuando por fuerza mayor la finca arrendada sufra daños y perjuicios cuya reparación tenga un coste superior a una anualidad de renta* (art. 31 de la Ley de 1935).

Si no utiliza este derecho, podrá continuar en el arriendo con la disminución proporcional de la renta a que hubiere lugar.

20. *A rescindir el contrato en los diversos supuestos que son objeto de estudio por separado.*

21. *Al acceso a la propiedad cuando se trate de arrendamientos especialmente protegidos* (Ley de 15 de julio de 1954).

XI. DE LAS MEJORAS

Las mejoras se distinguen de las obras y reparaciones indispensables para mantener el uso que se venga dando a la finca, y son definidas por GARCÍA ROYO (35), a la vista de la clasificación que la Ley hace, diciendo que consisten "en las modificaciones introducidas en la finca por imposición de la autoridad competente o por voluntad de los contratantes y que tiendan a aumentar su valor o aprovechamiento, su embellecimiento o la comodidad del arrendatario".

La Ley clasifica las mejoras de la siguiente forma:

I. MEJORAS OBLIGATORIAS.

Son aquellas impuestas por la Ley o por resoluciones firmes de la Administración o de los Tribunales, y su pago corresponde al arrendador, sin derecho a elevación de renta, salvo que produzcan aumentos en los rendimientos de la finca.

II. MEJORAS VOLUNTARIAS.

Pueden ser útiles y de adorno o comodidad.

A) *Mejoras útiles*.—Las define por exclusión el artículo 20 de la Ley de 1935 diciendo que son aquellas que, sin estar incluidas

(35) Obra citada.

en las obligatorias, "produzcan un aumento en la producción de la finca o en su valor".

Las mejoras útiles podrán realizarse si hay convenio entre las dos partes; no obstante, estimamos, con GARCÍA ROYO (36), que pueden acudir arrendador y arrendatario al Juez o Tribunal competente para que determine la obligatoriedad de tales mejoras, no obstante lo dispuesto en el último párrafo del artículo 22 de la Ley de 1935.

Si la finca arrendada lo fué por un usufructuario no podrán realizarse mejoras útiles sin la autorización del nudo propietario.

En las mejoras realizadas por iniciativa del arrendador y a sus expensas podrá llevarse a cabo una elevación proporcional de la renta si aquéllas dan lugar a un aumento del rendimiento de la finca; pero si el aumento es superior al 10 por 100 de la renta el arrendatario tendrá derecho a rescindir el contrato notificándolo al arrendador cuatro meses antes de la terminación del año agrícola. Igualmente podrá rescindir el contrato, previa notificación, si se opera con la mejora una transformación total o parcial de cultivos.

Las mejoras realizadas por iniciativa del arrendatario y a sus expensas no dan lugar a la alteración de la renta estipulada, y sólo a la indemnización correspondiente al terminar el contrato, salvo que se produzca una elevación de la contribución territorial, en cuyo caso el arrendador podrá reclamar del arrendatario, como complemento de renta, la cantidad en que dicho aumento consista.

B) Mejoras de adorno o comodidad (art. 23 de la Ley de 15 de marzo de 1935).

No limita la Ley su realización en tanto no disminuya el rendimiento o valor de la finca; pero, si se produce dicha disminución, ninguna de las partes contratantes podrá realizarlas sin el consentimiento de la otra.

El arrendatario, salvo pacto en contrario, podrá retirar las que él haya realizado a su costa al terminar el arriendo, siempre que deje la finca en las mismas condiciones, y tendrá obligación de retirarlas en todo caso si así lo solicita el nuevo cultivador de la finca.

(36) Obra citada.

XII. REVISION DE RENTAS

Esta materia aparece regulada por el artículo 7.º de la Ley de 15 de marzo de 1935, modificado, en cuanto al procedimiento para ejercitar el derecho de revisión, por el artículo 5.º de la Ley de 23 de julio de 1942.

Se consagra el principio de la libertad de renta, que determinarán, de común acuerdo, ambas partes contratantes; no obstante lo cual, cualquiera de ellas, y una vez transcurrido un año de vigencia del contrato, podrá acudir al Juez o Tribunal competente en demanda de que se revise la renta pactada, cuya revisión operará únicamente para lo sucesivo.

Conforme a los mencionados preceptos legales y a la doctrina sentada por el Tribunal Supremo, podemos ordenar la normativa de la revisión de rentas en los contratos agrarios en la forma siguiente:

A) *Contratos exceptuados de la revisión.*—Quedan exceptuados de la misma los contratos de arrendamiento o aparcería que previamente, y en el momento de su formalización, fueren sometidos por ambas partes al conocimiento y aprobación del Juez o Tribunal competente, el cual, con el asesoramiento técnico del Servicio Agronómico o Forestal, dictaminará si la renta es o no abusiva, considerándose nulo el contrato en el primer caso y ratificado en el segundo.

B) *Plazo para el ejercicio de la acción revisora de renta.*—En el supuesto que acabamos de contemplar los contratos no son revisables durante el plazo contractual, quedando, no obstante, a las partes el derecho de solicitar del Juez o Tribunal, a los tres meses de su vigencia y con seis meses de anticipación, la revisión del mismo si circunstancias imprevisibles han sido causa de un quebranto o pérdida en más del 25 por 100 de la renta. En cualquier otro caso ya hemos indicado que podrá solicitarse la revisión en cualquier momento durante la vigencia del contrato, una vez transcurrido el plazo de un año.

C) *Excepción al derecho de revisión.*—La establece el último párrafo del artículo 7.º de la Ley de 1935, en el sentido de que, obtenida un prórroga por la sola voluntad del arrendatario, durante

el transcurso de la misma éste no tendrá derecho a pedir revisión de la renta, salvo en los casos fortuitos a que se refiere el artículo 8.º de la Ley de 1935.

D) *Efectos de la revisión.*—Las rentas que fije el órgano jurisdiccional competente serán las legales para los vencimientos posteriores a la presentación de la solicitud revisionista, sin que en ningún caso tenga el fallo efectos retroactivos, no pudiendo solicitarse nueva revisión por ninguna de las partes hasta que haya transcurrido el plazo contractual del arrendamiento. No obstante, el adquirente de una finca en virtud de procedimiento judicial tendrá derecho a pedir la revisión de la renta durante el año siguiente a la fecha de la adquisición.

E) *Procedimiento.*—Conforme dispone el artículo 5.º de la Ley de 1942, la acción revisoria de renta se ajustará al procedimiento establecido en la norma 3.ª de la disposición transitoria 3.ª de la Ley de 28 de junio de 1940, y el Juez, de no lograr la avenencia de las partes, dictará sentencia fijando la renta anual y teniendo para ello en cuenta la producción normal de los predios, el precio medio de sus productos en el mercado, los gastos de cultivo y explotación, el líquido o riqueza imponible y los usos y costumbres locales en relación a la cuantía de las rentas en fincas de análogas condiciones.

Dentro del procedimiento hemos de destacar la necesidad de la consignación que, durante la substanciación del mismo, ha de hacer el arrendatario de las rentas que vayan venciendo.

XIII. DEL DERECHO DE RETRACTO

El retracto arrendaticio de fincas rústicas fué establecido en nuestra legislación por los artículos 16 y 17 de la Ley de 15 de marzo de 1935, cuyos preceptos han sido reformados por la de 16 de julio de 1949.

I. NEGOCIOS JURÍDICOS EN QUE TIENE APLICACIÓN EL RETRACTO.

Conforme al artículo 1.521 del Código civil, se circunscribe exclusivamente el derecho de retracto al caso de la compraventa, pero

el artículo 16 de la Ley especial de 1935 amplía el ámbito del mismo a todas las transmisiones a título oneroso, quedando excluidas en todo caso las transmisiones *mortis causa*, aun cuando pudieran tener en algunos casos cierto carácter oneroso.

Es preciso para ejercitar la acción de retracto en el caso de compraventa que ésta haya sido consumada, y así lo establece el Tribunal Supremo, entre otras, en sentencias de 20 de mayo de 1943 y 21 de diciembre de 1946, sin que obste a la viabilidad del retracto que posteriormente se anule, salvo que sea por voluntad de las partes, pues, como el propio Alto Tribunal expresa en sentencia de 12 de octubre de 1912, "el derecho de retracto nace al celebrarse la venta y desaparece al anularse el contrato o rescindirse por causas legales, pero no si la nulidad o rescisión se debe a la voluntad de las partes". La venta ha de realizarse a favor de persona que no sea condueña de la finca.

En la normativa especial de los contratos agrarios ha de estimarse admisible el retracto en el caso de permuta, y así lo tiene reconocido el Tribunal Supremo en sentencias de 11 de junio de 1946 y 1.º de diciembre de 1947.

Respecto de la donación se planteó la duda de si la afectaría el derecho de retracto en los casos en que fuese onerosa; pero la Ley de 16 de julio de 1949 dispone expresamente que la donación *inter vivos*, con excepción de la de por razón de matrimonio, de finca sujeta a arrendamiento, comprendida en el párrafo 1.º del artículo 4.º de la Ley de 1942, otorgada a favor de quien no fuere heredero forzoso del donante, conferirá al heredero el derecho a exigir del donatario que le sea vendido el inmueble por un precio equivalente, reducido el importe de las cargas redimibles a que, en su caso, se hallare afecto, al valor que en la escritura pública de donación le hubieren asignado las partes e incrementado en la suma a que asciendiere el importe de los gastos de la transmisión, así como las expensas necesarias y útiles hechas en el fundo donado. Si sólo una parte de la total extensión de éste hubiere sido cedida en arrendamiento de la mencionada clase el derecho que el presente párrafo atribuye al colono se entenderá referido únicamente a la superficie arrendada.

A) *Elementos personales:*

a) *A quién corresponde el derecho de retracto.*—Correspon-

de a los arrendatarios sometidos a la legislación especial de arrendamientos rústicos, incluso los aparceros, según sentencias del Tribunal Supremo de 3 de abril de 1944 y 9 de noviembre de 1945.

b) *Momento en que ha de ostentarse el título arrendaticio para ejercitar el retracto.*—En la duda de si dicho momento ha de ser el de la transmisión de la finca en el que el retracto se base o el del ejercicio de la acción, el Tribunal Supremo, en sentencia de 13 de mayo de 1940, declara que la Ley de Arrendamientos, en su artículo 16, no contiene precepto que autorice a que se entienda precisa la subsistencia del arriendo en el instante en que se ejercite la facultad de retraer, y, por tanto, aun cuando el arrendamiento haya llegado al término antes de la acción de retracto, ésta, mientras no haya prescrito, pervive eficazmente, y en la de 3 de abril de 1945 niega la facultad de retraer a quienes habían dejado de ser arrendatarios en el momento de la transmisión.

c) *Colisión de retrayentes:*

1.º *Arrendamientos ordinarios.*—Tienen preferencia en todo caso el retracto de colindantes, y el gentilicio donde rige por derecho foral (Aragón, Valle de Arán y Vizcaya), y el de comuneros en el caso de que el condómino lleve en la propiedad más de tres años.

2.º *Arrendamientos protegidos.*—Sólo prevalece sobre el derecho de retracto del colono el correspondiente a los comuneros en quienes concurren la circunstancia de tiempo antes expresada, y el gentilicio donde rija por precepto foral.

3.º *Adquisición de la finca llevada a efecto por quien a la sazón sea colono de la misma.*—En este supuesto el retracto sólo podrá ser ejercitado por quien lo hiciere con el carácter de comunero de la finca arrendada y llevase en su copropiedad más de tres años.

d) *Concurrencia de varios arrendatarios.*—El derecho de retracto deberá ejercitarse conjuntamente por todos ellos, sin perjuicio de que cada uno adquiera la propiedad de la parcela arrendada; de no existir acuerdo unánime, o de ser imposible para alguno de los arrendatarios el ejercicio del retracto, podrán ejercitar la acción refiriéndola necesariamente a la totalidad de la finca transmitida, los arrendatarios de la misma que así lo deseen, siempre

que el retrayente o retrayentes lleven en arriendo la mitad, al menos, del predio que se proponga adquirir. El mismo derecho se reconocerá a los Grupos Sindicales de Colonización, siempre que estuvieren integrados por la tercera parte, como mínimo, de los colonos de la finca.

Cuando se trate de fincas de aprovechamientos diversos cedidos a diferentes arrendatarios, el retracto corresponderá ejercerlo solamente al que lo sea del aprovechamiento principal. Grandes dificultades pueden plantearse en muchos casos para definir cuál es el aprovechamiento principal. También se plantea la duda de si, a falta de utilización del retracto por el mismo, pudiera ejercitarlo el titular de un aprovechamiento no principal, entendiéndose nosotros que solamente el arrendatario del aprovechamiento principal tendrá derecho al retracto.

Cuando se trate de finca arrendada sólo en parte de su extensión, el derecho de retracto se entenderá limitado sólo a la superficie arrendada y únicamente podrá ser ejercitado por el arrendatario o arrendatarios que lo sean en virtud de contrato comprendido en el párrafo 1.º del artículo 3.º de la Ley de 23 de julio de 1942.

B) *Excepciones al derecho de retracto.*—Carecen de este derecho los arrendatarios que a la vez sean propietarios de más de 100 hectáreas en secano o 10 en regadío en el territorio nacional.

C) *Titular pasivo.*—La acción de retracto, por su carácter real, ha de dirigirse contra el adquirente de la finca, y, en el supuesto de posteriores transmisiones de la misma, habrá que accionar también contra los ulteriores adquirentes, según reiterada jurisprudencia, la que, asimismo, establece que ha de demandarse también al vendedor.

II. ELEMENTOS REALES.

Ha de referirse el retracto a una finca rústica, conforme al concepto ya estudiado sobre la misma en el capítulo VII de este trabajo.

III. OBLIGACIONES DE VENDEDOR Y COMPRADOR EN EL SUPUESTO DE TRANSMISIÓN DE FINCA ARRENDADA.

El vendedor tendrá la obligación de notificar al comprador el

arrendamiento a que la misma está sujeta, así como los pactos y condiciones del mismo.

El comprador entregará el recibo de tal notificación al vendedor y notificará al arrendatario la compra de la finca arrendada.

IV. EJERCICIO DE LA ACCIÓN DE RETRACTO.

A) *Plazo legal para su ejercicio.*—Dicho plazo es el de tres meses, siendo de destacar que el acto de conciliación lo interrumpe.

B) *Fecha inicial del cómputo del plazo para el ejercicio de la acción retractual:*

a) Cuando el comprador haya hecho la notificación de la compra al arrendatario el plazo de tres meses empezará a correr a partir de la misma.

b) Si el vendedor no diera cuenta del arrendamiento al comprador o éste, por cualquier causa, incluso por ignorar el arrendamiento, no notificara la compra al arrendatario, los tres meses se contarán a partir de la fecha en que el retrayente, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión.

Pero es preciso que el conocimiento sea completo respecto de las condiciones de la transmisión, pues en otro caso el colono carece de elementos de juicio para resolver sobre la conveniencia de ejercitar o no la acción de retracto.

C) *Reembolsos a que ha de obligarse el retrayente.*—Como el retracto significa la subrogación del arrendatario en el lugar del adquirente de la finca, debe acompañar al ejercicio de su acción los reembolsos determinados en el artículo 1.518 del Código civil. Si la enajenación no se hubiera verificado por precio en metálico el retrayente satisfará el valor de la finca o parte de la misma objeto de retracto, además de los gastos del contrato y demás a que se refiere el mencionado artículo del Código substantivo.

V. EFECTOS DEL RETRACTO.

Respecto al transmitente y al adquirente produce la nulidad de la transmisión, y en cuanto al retrayente la subrogación del

mismo en el lugar del comprador en las mismas condiciones del contrato transmisor.

El adquirente por derecho de retracto no podrá por ningún título *inter vivos*, ni en todo ni en parte, enajenarla, arrendarla, cederla en aparcería ni enajenar ninguno de los derechos que integren el pleno dominio de la misma hasta que transcurran seis años desde la fecha de la adquisición de la finca.

Como excepción al principio general a que acabamos de aludir, el artículo 17 de la Ley de 1935, nuevamente redactado por la de 16 de julio de 1949, permite al arrendatario retrayente hipotecar la finca; pero la acción del acreedor no podrá tener efectividad en ningún caso hasta transcurridos seis años desde la fecha en que ejercitó el retracto. También podrá transmitirla en cualquier momento al Instituto Nacional de Colonización.

XIV. DE LA EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO

El artículo 24 de la Ley de 15 de marzo de 1935 enumera las causas de extinción del contrato de locación de fincas rústicas, mas dicha enumeración no es completa, ya que el precepto no recoge la extinción por mutuo acuerdo de ambas partes contratantes, y es indudable que han de aplicarse al mismo las causas de nulidad y anulabilidad que, conforme a los preceptos generales del Código civil, pueden determinar la inexistencia o invalidez de los negocios jurídicos.

Las causas que enumera la Ley especial son las siguientes:

1.ª *Terminación del plazo por el que se constituyó o el de las prórrogas, en su caso* (núm. 1.º del art. 24 de la Ley de 1935).

Esta causa está relacionada con los artículos 2.º de la Ley de 1940, y 6.º y 10 de la de 1942, que ya hemos estudiado en los capítulos VIII y IX.

2.ª *Por adquirir el arrendatario la finca arrendada* (núm. 2.º del art. 24 de la Ley de 1935).

Se refiere esta causa al supuesto de la confusión de derechos que el Código civil recoge en sus artículos 1.156 y 1.192 y siguientes.

3.ª *Por la resolución del derecho del arrendador* (núm. 3.º del artículo 24 de la Ley de 1935).

Se relaciona con lo dispuesto en el artículo 25 de la misma Ley,

el cual establece normativa diferente según que la causa de resolución constare o no en el contrato.

4.ª *Por la rescisión del contrato* (núm. 4.º del art. 24 de la Ley de 1935).

Desarrollando este pretexto, el artículo 26 de la misma Ley dispone que el incumplimiento de las obligaciones del arrendador o del arrendatario, así como la infracción de las condiciones estipuladas en el contrato, darán lugar a que se pueda pedir por quien las haya cumplido la rescisión del contrato, con indemnización de daños y perjuicios o sólo esto último, dejando aquél subsistente.

Los Tribunales, según la gravedad de la infracción, podrán decretar la rescisión del contrato o conceder un plazo al infractor para que cumpla la obligación, sin perjuicio de decretar la rescisión si no la cumpliere.

La Ley de 1935 continúa examinando en su artículo 27 los efectos de la rescisión en el caso de enajenación de la finca arrendada; pero este precepto ha de considerarse derogado por el artículo 9.º de la Ley de 1942.

5.ª *Por el desahucio del arrendatario* (núm. 5.º del art. 24 de la Ley de 1935). De este motivo de extinción del contrato nos ocupamos por separado en el capítulo siguiente.

6.ª *Por pérdida de la finca arrendada* (núm. 6.º del art. 24 de la Ley de 1935). Siendo el objeto del arrendamiento agrario una finca rústica es natural que la pérdida o disminución de la misma afecte a la relación arrendaticia.

Los artículos 30 y 31 de la misma Ley regulan los supuestos de pérdida de la finca arrendada por expropiación forzosa o por otra causa distinta, distinguiendo en uno y otro caso, según se trate de pérdida total o parcial, a los efectos de los derechos que en cada supuesto corresponden al arrendatario.

XV. EL DESAHUCIO DEL ARRENDATARIO

El artículo 24 de la Ley de 15 de marzo de 1935 enumera, entre las causas de extinción del arrendamiento, el desahucio del arrendatario, con lo cual incide en una indudable falta de rigor técnico, ya que el desahucio no es causa de extinción del arrendamiento, sino efecto o consecuencia de la resolución del vínculo contractual arrendaticio por haber incurrido el arrendatario en una de las

causas de desahucio que la propia Ley enumera en su artículo 28, y que son las siguientes:

1.^a *Por haber expirado el término convencional o el de la prórroga o prórrogas, en su caso.*—Esta redacción de la Ley de 1935 ha sido modificada por el artículo 10 de la de 23 de julio de 1942, según el cual la acción de desahucio fundada en esta causa sólo podrá ejercitarse a los efectos de recuperar el cultivo directo, o directo y personal, o la libre disposición de la finca, según proceda, según los preceptos de esta Ley, en relación con los de la de 28 de junio de 1940.

2.^a *Por resolución del derecho del arrendador, conforme a lo establecido en el artículo 25.*—Esta causa de desahucio es indeclinable consecuencia del párrafo 4.º del artículo 24 de la misma Ley de 1935, y no nos detenemos en su estudio por haber tratado de ella en el capítulo anterior.

3.^a *Por falta de pago de la renta.*—El pago de la renta es la primordial obligación del colono, como contraprestación del uso y disfrute de la finca, por lo que es natural que su incumplimiento genere la acción de desahucio, si bien es preciso que aparezca claro el descubierto sin necesidad de practicar una previa liquidación ni exista complejidad de relaciones jurídicas entre las partes, según tiene establecido la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

A los efectos de la acción de desahucio ha de entenderse como renta no sólo la contractualmente pactada, sino las repercusiones legales autorizadas y asimiladas a la renta.

En la legislación especial el desahucio por falta de pago presenta la peculiaridad de que puede enervarse la acción mediante la consignación de las rentas, que tiene su precedente en la Ley de 27 de julio de 1933.

Los plazos de renta contractual que venzan durante la substanciación del pleito deberán ser consignados, bajo pena de tener por desistidos de la reclamación o del recurso al arrendatario o aparcerero.

4.^a *Por ceder el arrendatario en subarriendo, en aparcería o en cualquier otra forma la explotación de la finca o aprovechamientos prohibidos por el artículo 4.º de la Ley.*—La legislación especial es poco tolerante con el subarriendo, ya que en el artículo 4.º de la Ley de 1935 lo prohíbe y declara nulo si se concertare.

5.^a *Por daño causado en la finca arrendada o en las cosechas debido a dolo o culpa del arrendatario.*—Esta causa es consecuen-

cia del deber que incumbe al arrendatario respecto a la custodia y conservación de la finca con la diligencia de un buen labrador, bastando la realidad de los daños, sin necesidad de precisar la cuantía, para que la misma prospere.

6.^a *Por no destinar la finca a la explotación o cultivo que previamente se hubiere pactado.*—Esta causa está condicionada por el párrafo 3.º del artículo 10 de la Ley de 1942, según el cual no será de aplicación cuando el no dedicarse la finca a la explotación o cultivo previamente pactados sea debido al incumplimiento de disposiciones estatales. Esto es una muestra más de la preponderancia del interés público sobre el privado por exigencias de la economía nacional; habrá, sí, una infracción contractual, pero no se podrá ejercitar el desahucio.

7.^a *Por abandono total o parcial del cultivo y por deficiencias en éste que fueren exigibles a todo buen cultivador, de acuerdo con los usos y costumbres de la comarca en que esté enclavada la finca.*

Respecto del abandono, según el artículo 10 de la Ley de 1942, es preciso que previamente haya sido el arrendatario sancionado como reincidente por resolución firme dictada por los organismos competentes del Ministerio de Agricultura o que, cuando no haya existido reincidencia, el abandono haya sido calificado de grave.

En cuanto las deficiencias en el cultivo es consecuencia de la falta de diligencia exigible a todo buen cultivador.

8.^a *Por incumplimiento por parte del arrendatario de las Leyes sociales que regulan las condiciones del trabajo agrícola.*—Esta causa, que establecía el artículo 28 de la Ley de 1935, ha sido suprimida por el artículo 10, párrafo 1.º, de la Ley de 1942, por lo que ya no existe como tal causa de desahucio.

9.^a *Por haber adquirido la finca para cultivarla directamente el nuevo propietario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.*—Este precepto de la Ley de 1935 ha sido modificado por el párrafo 5.º del artículo 10 de la Ley de 1942, que regula esta materia distinguiendo entre arrendamientos especialmente protegidos y los arrendamientos ordinarios.

A) *Arrendamientos especialmente protegidos.*—Con relación a ello dispone el párrafo 1.º del artículo 9.º de la Ley de 1942 que la transmisión por cualquier título de una finca rústica sobre la que, al tiempo de verificarse aquélla, exista vigente un contrato

de arrendamiento cuya renta anual no exceda de la equivalente a 40 quintales métricos de trigo, y siempre que el arrendatario cultive o explote en forma directa y personal, no será causa de rescisión del contrato, quedando subrogado el adquirente en todas las obligaciones del arrendador dimanantes del arrendamiento y también en todos los derechos, pudiendo, por tanto, una vez concluido el plazo contractual o su prórroga en curso, disponer de la finca si se compromete a la explotación directa y personal del predio durante seis años.

La Ley de 15 de julio de 1954 dispone en su artículo 2.º que la prórroga del contrato de arrendamiento quedará sin efecto en el caso de que el arrendador se proponga cultivar directa y personalmente el predio arrendado, para cuyo fin podrá disponer de éste a la finalización de cualquiera de los años agrícolas de duración de aquélla, siempre que se comprometa a explotar la finca en dicha forma por un plazo de seis años consecutivos, disposición que se completa en el Decreto de 17 de diciembre de 1954.

B) *Arrendamientos ordinarios.*—Conforme al párrafo 2.º del artículo 9.º de la Ley de 1942, en los demás arrendamientos el tercer adquirente de la finca quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones dimanantes del arrendamiento, pudiendo recabar el cultivo directo del predio a la terminación del plazo contractual o de la prórroga en curso, siempre que se comprometa a explotarlo en dicha forma durante el mismo plazo antes indicado.

C) *Consecuencias del incumplimiento por el propietario del compromiso de explotar directamente la finca.*—En tal supuesto, el anterior arrendatario tendrá derecho a recobrar la posesión arrendaticia de la finca y a que se le indemnicen los daños y perjuicios que hubieren sufrido, conforme establece el artículo 9.º de la Ley de 1942; si se tratare de arrendamiento protegido el incumplimiento de referencia dará lugar a que se aplique lo dispuesto en los párrafos 3.º y 4.º del artículo 4.º de dicha Ley.

XVI. DEL DERECHO DE ACCESO DEL COLONO A LA PROPIEDAD

En la evolución fuertemente matizada por el interés social de la normativa especial de la contratación agraria, especialmente:

con el fundamental designio de proteger al cultivador de superficie limitada de tierra, representa un notable y plausible avance la Ley de 15 de julio de 1954, que ha concedido, dentro de determinados límites y condiciones, el acceso del colono a la propiedad del predio arrendado, cumpliendo así los preceptos del Fuero de los Españoles y del Fuero del Trabajo, a tenor de los cuales es aspiración del Estado arbitrar los medios conducentes a que la tierra, en condiciones justas, pase a ser de quienes directamente la explotan.

A) *Quién tiene derecho al acceso a la propiedad.*—Durante la prórroga obligatoria del contrato de arrendamiento establecida en el artículo 1.º de la Ley de 15 de julio de 1954 este derecho está referido al colono titular de arrendamiento especialmente protegido, con las excepciones de aquellos que tuvieren su origen en la facultad establecida en el artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940 (los procedentes de la conversión de aparcería en arrendamiento) y cuando el colono no tenga la nacionalidad española, ya que, como dijo el señor LAMO DE ESPINOSA (37), “no hay razón alguna para permitir al extranjero la adquisición de parcelas del territorio nacional, privando a un español de la posesión de las mismas”. Tampoco estará facultado el colono para ejercitar el derecho de acceso a la propiedad cuando se trate de fincas forestales o ganaderas, así como en las adehesadas en las que el arrendatario sólo disfrute del aprovechamiento agrícola y éste lo sea en secano (artículos 6.º y 10 de la Ley de 1954).

El contenido del derecho de acceso queda referido al caso de que el arrendamiento comprenda la cesión de la totalidad de los aprovechamientos del predio o cuando el que sea objeto del arriendo constituya el principal rendimiento de la finca.

Contra el derecho de acceso a la propiedad del arrendatario no prevalecerá ningún retracto legal o convencional, salvo el gentilicio en aquellos territorios donde se halle establecido por precepto foral.

B) *Requisitos para ejercitar el derecho de acceso.*—Los enu-

(37) Discurso por él mismo pronunciado, como Presidente de la Comisión de Agricultura, defendiendo el dictamen de la ponencia en la sesión plenaria de las Cortes del 14 de julio de 1954.

mera el artículo 4.º del Decreto de 17 de diciembre de 1954, y son los siguientes:

- 1.º Que, en virtud de lo establecido en los artículos 6.º y 10 de la Ley de 1954, no se halle excluido del derecho de acceso.
- 2.º Que no exista pacto válido en contrario.
- 3.º Que el propietario no hubiere notificado válidamente al colono su propósito de cultivar directa y personalmente el predio arrendado conforme a las condiciones que la Ley exige.
- 4.º Que se halle al corriente en el pago del canon arrendaticio y en el de las cantidades que contractual o legalmente fueren repercutibles sobre el colono; y
- 5.º Que notifique notarialmente al propietario su propósito en tal sentido con seis meses de antelación, como mínimo, a la terminación del año agrícola correspondiente.

C) *Determinación del precio que ha de pagar el colono que acceda a la propiedad.*—Conforme a lo dispuesto en los artículos 3.º de la Ley de 1954 y 7.º del Decreto de 17 de diciembre del mismo año, en el caso de que no haya lugar a la tasación contradictoria —de que después nos ocuparemos—, la determinación del precio se obtendrá capitalizando al 2 por 100 el valor de la cantidad de trigo por la que en el año agrícola 1953-54 se module la renta, al precio fijado para dicho cereal, sin premios ni bonificaciones, en la campaña triguera correspondiente a la fecha en que se ejercite el derecho de acceso, sin tener, por tanto, en cuenta a dicho efecto el resultado de la posible reducción de renta ni los aumentos de contribución y demás impuestos o servicios que legalmente se hayan declarado o se declaren repercutibles.

A la cantidad obtenida de la capitalización habrá de adicionarse el importe, en el momento en que tenga lugar el acceso, de las mejoras útiles realizadas por el arrendador, a sus expensas, con el consentimiento del arrendatario, siempre que aquél no hubiese elevado la renta usando del derecho que le reconoce el artículo 22 de la Ley de 15 de marzo de 1935. Se considerarán asimismo incluidas las mejoras útiles ordenadas por resolución judicial y realizadas por el arrendador que no hayan dado lugar a la elevación de la renta y, también, la indemnización correspondiente a los aprovechamientos no principales reservados por el arrendador, así como cualesquiera otros bienes no comprendidos en el arriendo.

Conforme al artículo 5.º de la tan repetida Ley de 1954, el arrendador que dentro del plazo de dos años, contados a partir de su publicación, renuncie al derecho de enervar el acceso del arrendatario a la propiedad del fundo arrendado, podrá exigir que la fijación del precio de la finca se realice mediante tasación contradictoria para el caso de que el arrendatario le comunicare fehacientemente su propósito de adquirir la propiedad del mismo mediante el transcurso de cualquiera de las prórrogas establecidas en los artículos 1.º y 4.º de la Ley.

D) *Obligaciones del colono que hubiera obtenido el acceso a la propiedad y del arrendador que reclamó el cultivo personal y directo de la finca, y consecuencias de su incumplimiento.*—El arrendatario que acceda 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 este tiempo la tierra en cultivo directo y personal. En caso de incumplimiento de esta obligación el arrendador podrá solicitar la anulación de la transmisión y disponer libremente de la finca.

Cuando el arrendador hubiere obtenido la entrega de la finca para cultivarla directa y personalmente, e incumpliere esta obligación, el colono que hubiere cesado en el arriendo tendrá derecho a recuperar el disfrute arrendaticio y a exigir del infractor la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado

Aparte del acceso durante la prórroga del contrato a que acabamos de referirnos, al finalizar el período de prórroga el arrendador podrá optar entre consentir la continuación del arriendo por tres años más, a cuyo término dispondrá libremente de la finca, o recabar la entrega de la misma 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 seis años. En este último supuesto asistirá al colono la facultad de oponerse a la entrega del fundo, accediendo a la propiedad del mismo 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 la Ley, deba satisfacer en el año agrí-

cola correspondiente. El pago deberá hacerse al contado, y se incrementará, en su caso, con el importe de las mejoras a que antes se hizo referencia.

XVII. DEL CONTRATO DE APARCERIA

La aparcería es una institución muy antigua, seguramente anterior al arrendamiento, y que goza de gran abolengo en nuestra Patria.

I. *Concepto de la aparcería.*—Aparte las definiciones de los tratadistas, más o menos descriptivas, en la normativa especial de la contratación agraria encontramos el concepto legal de la aparcería en el artículo 43 de la Ley de 15 de marzo de 1935, a cuyo tenor, por el contrato de referencia, el titular o titulares de una finca rústica ceden temporalmente o conciertan con una o varias personas el uso o disfrute de aquélla o el de algunos de sus aprovechamientos, conviniendo en repartirse los productos por partes alícuotas, equitativamente, en relación a sus respectivas aportaciones.

II. *Normas por que se rige la aparcería.*—Conforme al artículo 44 de la Ley de 1935, las aparcerías se regirán:

1.º Por los pactos y condiciones que libremente estipulen las partes, en cuanto no se opongan a las normas de este capítulo.

2.º En defecto de pacto expreso, o en lo que el pacto fuera insuficiente, por los usos y costumbres locales o comarcales.

Lo dispuesto en los dos apartados anteriores será revisable ante el Juez o Tribunal competente, en los términos que establece el artículo 49.

3.º A falta de pacto o costumbres locales o comarcales, por las normas generales de la referida Ley de 1935, en cuanto no se opongan a las especiales del capítulo dedicado a la aparcería.

III. *Requisitos del contrato de aparcería.*—Los artículos 45 y 46 de la Ley de 1935 disponen que en los contratos de aparcería se consignará el detalle de las aportaciones, la proporción en que los contratantes acuerden participar en los productos, la intervención del cedente en la recolección de los frutos, el tiempo, lugar y forma de su distribución y las facultades de aquél en la gestión directiva cuando coopere directamente a la explotación.

IV. *Transformación de la aparcería en arrendamiento.*—Se-

gún el artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940, si el propietario no quisiera continuar en aparcería el cultivo agrícola de una finca podrá 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 dicha Ley.

V. *Aplicación del desahucio a la aparcería.*—El problema derivado de la redacción del artículo 1.579 del Código civil de si era o no aplicable el desahucio a la aparcería ha sido resuelto en sentido afirmativo por la legislación especial, ya que el artículo 47 de la Ley de 15 de marzo de 1935 dispone que serán causas de desahucio del aparcero la terminación del plazo fijado en el contrato, las que se deriven de la aplicación de los párrafos 1.º y 2.º del artículo 44 —que se refieren a los pactos y estipulaciones de las partes y a los usos y costumbres locales y comarcales—, las demás enumeradas en el artículo 28 y la deslealtad y el fraude por parte del aparcero en la valoración o en la entrega al propietario de los frutos y productos de la finca que le correspondan según el contrato de aparcería.

VI. *Consecuencias que produce retirar prematuramente los productos de la explotación.*—Dispone el artículo 48 de la Ley de 1935 que, perteneciendo a ambas partes en común y proindiviso los productos de la finca cedida en aparcería hasta tanto se haya realizado la partición de los mismos, el hecho de que cualquiera de ellas retire, sin el consentimiento de la otra, la totalidad o parte de dichos productos dará lugar al ejercicio de la correspondiente acción penal. Entendemos que el hecho tiene adecuado encaje en la figura de la apropiación inmedida, que define y castiga el artículo 535 del Código penal vigente.

VII. *Derechos de los acreedores en relación con los productos de la explotación.*—Conforme al artículo 5.º de la Ley de 15 de marzo de 1935, en ningún caso podrán ser adjudicados al acreedor de un aparcero productos de la aparcería sin estar previamente hecha la liquidación anual de la misma, y en todo caso el derecho de dicho acreedor se circunscribirá a la parte que en dicha liquidación le sea adjudicada al aparcero deudor.

Todo anticipo que el propietario haga al aparcero para que éste pueda realizar las aportaciones previstas en el contrato o para compensarle los jornales empleados será considerado como crédito preferente sobre toda otra deuda del aparcero.

Finalmente, el Reglamento de 27 de abril de 1935, poniendo en armonía este último párrafo con los preceptos de la legislación substantiva ordinaria, dispone que los referidos anticipos "serán considerados como créditos preferentes sobre toda otra deuda del aparcerero, salvo lo dispuesto en el artículo 1.923 y siguientes del Código civil y concordantes de la Ley Hipotecaria con relación a bienes inmuebles determinados".

BIBLIOGRAFÍA

- ALVAREZ JOSUÉ, A.: *Arrendamientos rústicos*. Madrid, 1935.
 AZPIAZU, P. Joaquín, S. J.: *La Encíclica Quadragésima*. Anno 1948.
 BALLARÍ MARCIAL, A.: "Sobre el concepto de cultivo directo y personal". *Revista de Derecho Privado*. Abril de 1954.
 BASANELLI, E.: "Il contrati agrari nel nuovo Codice". *Rev. di Diritto Agrari*. 1942, pág. 33.
 BELAUSTEGUIGOITIA, R.: *Reparto de tierras y producción nacional*. Barcelona, 1932.
 BELLÓN Y GÓMEZ, I.: *Régimen de arrendamientos rústicos*. Madrid, 1940.
 — *Arrendamientos rústicos*. Madrid, 1942.
 — *Complemento de arrendamientos rústicos*. Madrid, 1944.
 BENEYTO PÉREZ, J.: "Notas para la historia jurídica de algunos contratos agrarios". *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*. Año 1932, página 561.
 BONET CORREA, J.: *Exposición sistemática del derecho de arrendamiento*. Santiago, 1952.
 BOZA MORENO, J.: *Manual práctico de arrendamientos rústicos*.
 BURGASOLA, M.: *El problema social en el campo español*. Madrid, 1950.
 CAMÓN AZNAR, L.: *Tratado de la legislación vigente completa de arrendamientos rústicos*. Zaragoza, 1942.
 CAMPUZANO, F.: "La Ley de Arrendamientos rústicos". *Revista de Derecho Privado*. Año 1935, pág. 185.
 CASALS COLLDECARRERA, M.: *El retracto en los arriendos de fincas rústicas*. Barcelona, 1946.
 CASAS MERCADÉ, F.: *La aparcería y sus problemas*. Barcelona, 1948.
 CASSO Y ROMERO, O.: *Aparcería agrícola y pecuaria*. Madrid, 1934.
 CASTÁN TOBEÑAS, J.: *Derecho civil español común y foral*. Madrid, 1944.
 — "Las instituciones protectoras de la familia y de su propiedad". Discurso de apertura de los Tribunales del año 1955.
 CERRILLO QUILÉZ, F.: "Subarriendo". *Revista General de Derecho*. Valencia, enero de 1940.
 — "El campo". *Manual práctico de Derecho rural usual*. Barcelona, 1952.
 — *El A B C de las aparcerías*. Barcelona, 1952.
 DÍAZ DE ARCAYA Y MIRAVETE, F.: *Arrendamientos rústicos*. Madrid, 1940.
 DÍAZ CRUZ, M.: "La propiedad, función social". Conferencia en el Colegio de Abogados de La Habana el 13 de junio de 1945.
 DURÁN CAÑAMERAS, J.: *Manual práctico de arrendamientos rústicos*. Barcelona, 1950.
 FERNÁNDEZ SANTAMARÍA, J.: "La revisión de la renta en los arrendamientos rústicos". *Revista de Derecho Privado*. Enero de 1954.
 FLÓREZ DE QUIÑONES, V.: "Notas sobre la ordenación actual de los arrendamientos rústicos". *Revista de Derecho Privado*. Año 1935, pág. 185.
 GARCÍA ROYO, A.: *Tratado de arrendamientos rústicos*. Soria, 1950.
 — *Régimen de los arrendamientos rústicos especialmente protegidos según la Ley de 15 de julio de 1954 y disposiciones complementarios*. Soria, 1955.

- GONZÁLEZ GARCÍA, V.: "Notas sobre el retracto arrendaticio rústico". *Revista de Derecho Privado*. Año 1948, pág. 647.
- GONZALO SOTO, J.: *La nueva Ley de Arrendamientos rústicos*. Madrid, 1942.
- *La nueva Ley de Arrendamientos rústicos de 15 de julio de 1954*. Burgos, 1954.
- *Normas reglamentarias para la aplicación de la nueva Ley*. Burgos, 1955.
- HIDALGO, M.: *Suma de arrendamientos rústicos*. Madrid, 1950.
- *Arrendamientos rústicos protegidos*. Madrid, 1955.
- JOSSERAND: *Cours de Droit positif français*.
- LATOUR BROTONS, J.: "Contribución al estudio de los problemas de la opción establecida por el artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940". *Revista de Derecho Privado*. Marzo, 1951.
- LEAL MÁRQUEZ, F. A.: *El pago en especie de los arrendamientos rústicos*. Madrid, 1948.
- MARCI, F.: "El concepto del empresario agrícola en el nuevo Código civil". *Rev. di Diritto Civile*. Enero-febrero, 1942.
- MARTÍN ARTAJO, J., y FERNÁNDEZ SALCEDO, L.: *Arrendamientos rústicos*. Madrid, 1942.
- MARTÍN SANZ, D.: *Técnica y política agraria*. Madrid, 1946.
- MENGUAL, J. M.: "El retracto legal agrario". *Revista de Derecho Privado*. Año 1935, pág. 72.
- MONTÓN Y OCAMPO: *Derecho consuetudinario español y extranjero*. Barcelona, 1911.
- PEÑA, E. A.: *Arrendamientos rurales*. Buenos Aires, 1951.
- PÉREZ SERRANO, N.: "El nuevo sentido del contrato". Conferencia en la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación el 5 de marzo de 1943.
- PÉREZ TEJEDOR, M., y SERRANO MORENO, T.: *Arrendamientos rústicos*. Gerona, 1951.
- RODRÍGUEZ JURADO, A.: *Comentarios a la legislación de arrendamiento de fincas rústicas*. Madrid, 1942.
- RODRÍGUEZ SOLANO, F.: "El interdicto de recobrar y las relaciones arrendaticias". *Revista de Derecho Privado*. Diciembre de 1944.
- RUBINO, D.: "Modernas tendencias sobre los límites del derecho de propiedad en Italia". *Revista de Derecho Privado*. Año 1948, pág. 185.
- SOTO NIETO, L.: "Conversión de aparcería en arrendamiento. En torno al discutido artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940". *Boletín de Información del Ministerio de Justicia* de 5 de febrero de 1950.
- TORREJÓN Y BONETA, A.: *Principales preceptos de Derecho común y legislación de arrendamientos de fincas rústicas*. Madrid, 1940.
- *Contratos de aparcería agrícola y "rebassa morta"*. Madrid, 1942.
- TORRES DE CRUELLES, J., y NADAL GAYA, S.: *Arrendamientos rústicos*. Barcelona, 1942.
- VÁZQUEZ GUNDÍN, E.: *Estudio práctico de la nueva Ley de Arriendos rústicos*. Madrid, 1941.
- VILLAR Y ROMERO, J. M.: "La transformación del Derecho privado en Derecho público". *Revista de Derecho Privado*. Año 1943, pág. 424.
- WOLFGANG SIEBERT: "Contrato y libertad de contratación en el nuevo sistema del Derecho alemán". *Revista de Derecho Privado*. Año 1942, página 450.