

# Arrendamientos de fincas rústicas

## REAL ORDEN

«Excelentísimo señor: El Real decreto de 6 de Marzo último dispuso que no se considerase como incumplimiento de contrato, ni, por consiguiente, como causa de desahucio el empleo por parte de los arrendatarios de fincas rústicas de los procedimientos, métodos y sistemas allí referidos, que, aconsejados por la ciencia agronómica, suponen un indudable adelanto en modos de cultivo, cuya adopción es de interés general y debe ser facilitada, ya que con ello no se lesiona ningún interés legítimo particular.

Esta consideración sirvió de fundamento al Real decreto, y para conseguir sus fines entendió que bastaba determinar auténticamente la interpretación que debe darse a la causa tercera del artículo 1.569 del Código civil, en cuanto a la materia de que se trata, o evitar, como dice su exposición de motivos, las lamentables consecuencias que por una interpretación excesivamente restringida de ese precepto legal pudieran producirse en orden al progreso agrícola de nuestra patria.

La consideración del carácter interpretativo del expresado Real decreto y la motivación de su articulado, expresada en la exposición que le precede, determinan claramente el ámbito de su aplicación; pero habiendo surgido dudas a este respecto, que han motivado diferentes consultas,

Su Majestad el Rey (q. D. g.) se ha servido disponer que, como resultado de las mismas, se declare con carácter general que

el Real decreto de 6 de Marzo último es aplicable a todos los contratos de arrendamiento, cualesquiera que sean sus fechas, y a todos los juicios de desahucio que en el día de su promulgación no estuvieran terminados por sentencia firme de los Tribunales.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 17 de Diciembre de 1926.—*Primo de Rivera*.

Señor Ministro de Fomento.»

(*Gaceta* del 25 de Diciembre.)

\* \* \*

A raíz de la publicación del Real decreto de 6 de Marzo teníamos pensado dedicar al asunto algunos comentarios, pero nos hizo desistir de nuestro propósito menos el temor de incurrir en la censura de las personas a quienes directamente interesaba que el de predicar en vano a los encargados de su estudio.

El arrendamiento de fincas rústicas se halla desenvuelto en nuestra legislación sobre la llamada libertad contractual. Para poner en claro si se ha dejado incumplida alguna de sus cláusulas debe ante todo atenderse a la voluntad de los contratantes, y por eso el artículo 1.569 del Código civil eleva a la categoría de causa de desahucio la infracción de *cualquiera* de las condiciones estipuladas en el contrato.

Bien está que cuando aquéllos no han fijado lo que entienden por procedimientos y sistemas de cultivo perjudiciales se acuda para determinarlo a los dictados de la ciencia agronómica; pero cuando han manifestado claramente su voluntad en contra de un cultivo especificado o de un método más o menos discutido, ¿por qué han de sobreponerse a los pactos formales los capítulos de un manual de agricultura o de un libro de texto?

Con igual razón podrían imponerse al propietario que contrata la construcción de un edificio las variantes que aconsejare un tratado de ornamentación o un estudio sobre los estilos arquitectónicos.

Pongamos un ejemplo: el propietario ha cedido en arriendo una finca, compuesta de tres parcelas, con la expresa condición de que se turnen tales cultivos o se dejen en barbecho las hojas

sucesivamente. ¿Bastará con que se demuestre la superioridad de otro procedimiento por lo que toca a la mejor producción y aun al menor agotamiento de la tierra para que el arrendatario altere por su propia autoridad el régimen de explotación?

El introducir el interés público o el progreso agrícola de la patria en el orden contractual, para inclinar la balanza a favor de uno de los contratantes, va directamente contra el sencillísimo principio *pacta sunt servanda*, eje de nuestro derecho de obligaciones.

<b>BANCO HISPANO-AMERICANO</b>	
<b>CAPITAL: 100 000.000 DE PESETAS</b>	
Domicilio social:	Sucursal del Sur:
<b>Plaza de Canalejas, 1. MADRID</b>	<b>Duque de Alba, núm. 15.</b>
<b>SUCURSALES Y AGENCIAS</b>	
Albacete, Alcira, Alcañiz, Alcoy, Alicante, Almería, Antequera, Aranda de Duero, Badajoz, Barbastro, Barcelona, Béjar, Bilbao, Burgos, Cabra, Cáceres, Cádiz, Calahorra, Calatayud, Caspe, Castellón de la Plana, Cartagena, Córdoba, Coruña, Don Benito, Ecija, Egea de los Caballeros, Elda, El Ferrol, Estella, Figueras, Gandia, Granada, Guadalajara, Huelva, Huesca, Jaén, Játiba, Jerez de la Frontera, Jumilla, La Palma del Condado, Las Palmas, Linares, Logroño, Mahón, Málaga, Medina del Campo, Medina de Rioseco, Mérida, Monforte, Motril, Murcia, Olot, Onteniente, Orense, Palma de Mallorca, Pamplona, Plasencia, Pontevedra, Ronda, Sabadell, Salamanca, Sanlúcar de Barrameda, Santa Cruz de la Palma, Santa Cruz de Tenerife, Santander, Santiago, Sevilla, Soria, Tafalla, Tarrasa, Teruel, Torrelavega, Tudela, Tuy, Utrera, Valdepeñas, Valencia, Valladolid, Vélez Málaga, Vigo, Villafranca del Panadés, Villagarcía, Villarreal, Villena, Vivero, Zafra y Zaragoza.	
Realiza, dando grandes facilidades, todas las operaciones propias de estos Establecimientos, y en especial las de España con las Repúblicas de la América Latina.—Compra y vende por cuenta de sus clientes en todas las Bolsas toda clase de valores, monedas y billetes de Bancos extranjeros.—Cobra y descuenta cupones y amortizaciones y documentos de giro.—Presta sobre valores, metales preciosos y monedas, abriendo cuentas de crédito con garantías de los mismos.—Facilita giros, cheques y cartas de crédito sobre todas las plazas de España y extranjero.—Abre cuentas corrientes con y sin interés.—admite en custodia en sus cajas depósitos en efectivo y toda clase de valores.	
Departamento de Cajas de seguridad para el servicio de su clientela, abiertas desde las ocho de la mañana a las nueve de la noche.	
<b>Dirección telegráfica: HISPAMER</b>	