

# Despido de colonos

Sus causas.—La duración de los contratos.—La «necesidad» del propietario.  
El «preaviso».

## INTRODUCCION

Los contratos, y entre ellos el arrendamiento, son relaciones humanas, y, por tanto, finitas. Tienen un momento en el cual comienza su vigencia, y otro, a partir del cual se extinguen, desapareciendo.

Precisamente la nota distintiva del negocio agrícola es la irregularidad de sus rendimientos y la necesidad consiguiente de basar todos los cálculos, si han de ser prudentes, en el promedio de varias cosechas continuadas. «De estos consabidos principios —dice BENJUMEA (1)— se deduce la conveniencia de dar a los contratos de arrendamiento una duración prudencial que los ponga a cubierto de su propia condición aleatoria.» Justamente del riesgo que corre el colono de sufrir una mala cosecha, sin compensación, ha nacido el derecho de prórroga que algunas legislaciones reconocen al terminar los contratos, como después se verá, derecho que en la práctica se respeta bastante, reconociéndose en muchos contratos la tácita reconducción y respetándose muy generalmente el deseo de continuación del colono, tanto por el propietario como por los aspirantes a sustituirlo en el arriendo, en los términos que después se verán.

Efectivamente, uno de los caracteres o principios en que des-

---

(1) Esta tesis de prórroga forzosa de los arrendamientos ha sido incluso sustentada en Revistas del máximo prestigio. Cfr.

cansa la vigente legislación arrendaticia es el de la libertad contractual por lo que a la fijación del plazo especialmente se refiere, si bien dicho principio aparezca condicionado y limitado, como después indicamos, en diferentes direcciones por preceptos de la Ley dictados en aras del bien común. Los contratantes, por uso del principio de la autonomía individual, de tan rancio abolengo en nuestro Derecho, podrán libremente estipular, en principio, el plazo de duración que estimen oportuno, siempre que no sea contrario a los límites que la Ley establece.

Hora es ya, en consecuencia, de terminar con el verdadero lugar común de que los arrendamientos en los que no se hayan establecido de antemano plazo de duración no se extinguieren jamás, y en los que se haya establecido dicho plazo, se prorrogan tácitamente mientras el propietario no haga uso de su derecho oponiéndose a la continuación del contrato (2). En realidad, como sucede en las aparcerías (3), son múltiples las causas de extinción del contrato de arrendamiento, repartidas a través del articulado de la vigente legislación arrendaticia, especialmente contenida en las Leyes de 15 de marzo de 1935, 28 de junio de 1940, 23 de julio de 1942 y 18 de marzo de 1944; pero dada precisamente su extraordinaria amplitud, aquí sólo nos hemos de ocupar del despido de colonos, basado en la terminación del plazo, ya se trate del plazo fijado por las partes al contratar, ya del fijado con carácter supletorio por la Ley o costumbre, procurando aclarar con suficiencia los requisitos que han de cumplirse para que el propietario pueda disponer libremente del predio que cedió para el cultivo, con el consiguiente desalojo del colono o cultivador.

Por otra parte, debemos advertir que nuestro estudio sólo se habrá de referir a los llamados *arrendamientos protegidos* otorgados con posterioridad al 1.º de agosto de 1942 (4), que sólo ha de ser aplicable, en principio, a aquellos colonos que reúnan esta triple condición:

a) Que cultiven directa y personalmente la finca, o sea que las operaciones agrícolas se realicen materialmente por ellos o por

(2) BENJUMEA: «El arrendamiento rústico en las modernas legislaciones». Madrid, 1935.

(3) Cfr. nuestro estudio «Despido de aparceros». Barcelona, 1951.

(4) Los otorgados con anterioridad, vigentes al promulgarse la Ley, son objeto de un nuevo estudio con el título «Despido de colonos». — II. «La finalización de los contratos protegidos.

sus familiares, en su más amplio sentido, que se encuentren en relación de convivencia bajo su dependencia económica.

b) Que dicha explotación la realice el arrendatario sin utilizar asalariados más que circunstancialmente por exigencias estacionales del cultivo, y sin que en ningún caso el número de obradas (debe entenderse en el sentido de jornada de trabajo) de dichos operarios exceda del 25 por 100 del total que sea necesario para el adecuado laboreo de la finca.

c) Que la finca o fincas que cultiva tenga establecida una renta anual que no exceda de la equivalencia de 40 quintales métricos de trigo (5).

**SUMARIO:** I. LA DURACIÓN DE LOS CONTRATOS.—A. *Plazos mínimos*: 1. Antecedentes. 2. Régimen.—B. *La "prórroga" legal*: 1. Concepto. 2. Fundamento. 3. Naturaleza. 4. Carácteres 5. Régimen.—C. *La "tacita reconducción"*: 1. Concepto. 2. Vigencia. 3. Conclusión.—II. *EL DESALOJO*.—A. *La "necesidad" del propietario*.—B. *El "procedimiento" en el despido*: 1. El «preaviso». 2. El «ejercicio de la acción»

## I

### LA DURACION DE LOS CONTRATOS

#### A) PLAZOS MÍNIMOS

1.—La duración de los contratos de arrendamientos de fundos rústicos era en el antiguo Derecho egipcio de un año (6). Solían pacitarse a últimos de agosto y duraban hasta mediados de noviembre, una vez recogida la cosecha más importante. En Roma, según la *Ley Coloniae GenitivaJuliae*, se prohibía arrendar por más de cinco años los campos coloniales. No obstante, los arrendamientos a largo plazo o a perpetuidad eran corrientes en el antiguo Lacio, especialmente por lo que se refiere a la *conductio vectigale*, hasta tal punto, que, como hace notar BRISAUD, los arrendamientos con término breve resultan así realmente excepcionales, sucediendo lo pro-

(5) Sobre concepto de cultivo directo y personal, p. v. árt. 4.º, Ley de 1942 y los Comentarios de BELLÓN, ARTAJO Y SALCEDO, HIDALGO, E., JURADO, etc., y, especialmente, FERRÁN POCH: «Concepto positivo de "cultivo directo y personal" en la L. A. R.», en *Anuario de Derecho civil*, 1950, página 721 y ss.

(6) REVILLOUT: «La location», 1885.

pic en el Derecho griego, en que se solía dar las tierras a largos plazos, de cinco a veinte años, como ha puesto de relieve DITTEMBERGER (7). En Grecia y Roma se encuentran, por tanto, los antecedentes de los arrendamientos hereditarios o a perpetuidad, en los que se admite la posibilidad de transmisión en caso de muerte del titular.

Los textos antiguos españoles presentan diversidad de fechas de extinción del contrato de arrendamiento, según los cultivos y las fiestas de cada comarca. En el Fuero de Cereso se dice que: *«sy un onme da a otro tierra de lavor a otro onme e non dise "dotela por anno" puédelas tener el otro dos annos, si quisiere, magüer que mon cuya es la tierra, dando su derecho cada anno, al dueynno dc la tierra»* (8). La conclusión del contrato queda referida ordinariamente al incumplimiento de determinadas condiciones; así, por ejemplo, por no haber los trabajos que se dijese (*que faga lavores sabidas, si las no fiziere assi como lo puso, pueda gela tollar su dueño*), se dice en el Fuero de Soria (9) señalándose, además, las fechas en que puede ser desahuciado el arrendatario, teniendo en cuenta siempre el interés de los cultivos y los trabajos realizados por el mismo. Generalmente, el no cultivar adecuadamente el fundo o el necesitar el dueño fué causa de desahucio, así como la venta del fundo arrendado, sin necesidad de indemnizar al docductor y si éste abandonaba el fundo antes de transcurrir el término fijado, se estableció ordinariamente que debía pagarse completa la renta (10).

2.—Estas mismas normas informan, en general, el Derecho vigente, acentuándose, sin embargo, la protección hacia el cultivador directo y personal, que en íntimo contacto con la Madre Tierra la fecunda a golpes de su azada y le infunde el sello especial de su ser y de su personalidad.

Por otra parte, ya se dijo que la duración pueden determinarla la Ley o los contratantes. En el primer supuesto, no se trata, según se ha afirmado impropriamente, de un arrendamiento al que falta un elemento esencial o cuya duración sea indeterminada, porque,

(7) BRISSAUD: «Le régime des terres dans la société étatiste du Bas Empire»; DITTEMBERGER: «Sylloge», 114.

(8) «Libro de los Fueros», párr. 238.

(9) Párr. 396.

(10) Cfr. BENEYTO: «Estudios sobre la Historia del régimen agrario». Bosch, Casa Editorial. Barcelona, 1941.

en realidad, se estima que las partes se refieren al plazo establecido por la Ley. Ahora bien: las partes no podrán fijar libremente la duración contractual, sitio que establecen limitaciones por el legislador fundadas, como antes se apuntó, más en razones económicas que jurídicas. La Ley ha estimado que para que el rendimiento de una finca sea el máximo y para que el colono tenga la indispensable compensación y estabilidad se hace preciso el establecimiento de plazos mínimos en los contratos futuros y la permanencia durante cierto tiempo en las relaciones contractuales existentes.

El artículo 6.<sup>º</sup> de la vigente Ley de 1942 se remite a la duración ya establecida en el artículo 2.<sup>º</sup> de la Ley de 28 de junio de 1940, que dispone que cuando la renta no alcance la cifra de 5.000 pesetas, el plazo mínimo de duración será de tres años (11).

Ahora bien: una vez transcurrido el plazo mínimo legal, si el colono cultivador lo desea, puede continuar en la finca en virtud del beneficio de prórroga legal, cuyo concepto, requisitos y efectos se señalan a continuación.

#### B) LA PRÓRROGA LEGAL

1.—La prórroga legal es el derecho concedido al colono por ministerio de la Ley de continuar en el arrendamiento, impuesto con carácter forzoso para el arrendador.

2.—Aparte de los plazos mínimos de duración establecidos en la Ley, se estima por ésta que no debe concluir el arriendo por su mero transcurso, y se faculta al arrendatario para que lo prorrogue por su exclusiva voluntad (12). De aquí resulta que a la prórroga legal se diferencia especialmente de la tácita reconducción, cuyas características se han de ver más adelante, pues es notorio que en la prórroga falta la voluntad del arrendador, la cual en la tácita reconducción ha de presumirse. Luego ha de prescindirse para determinar los efectos jurídicos de la prórroga legal de la presunción de que las partes quieren continuar el contrato, porque dados los términos legales, la presunción más legítima respecto al arren-

(11) Para los casos de transmisión; vigente el plazo contractual, v. artículo 9, LAR, 1942.

(12) Análoga facultad se reconoce, en general, en las demás legislaciones, si bien, de ordinario, se señalan más breves plazos (tres o cinco años).

dador sería la contraria. Hablar, en caso de prórroga impuesta por el poder público, de contratos forzados, dictados o corregidos o de reconducción coactiva, significa, como dice BENJUMEA (13) una contradicción *in terminis*, puesto que la raíz de la obligación contractual es la libertad.

3.—En realidad, la prórroga, en los términos establecidos en la legislación vigente, no es la continuación de un contrato de arrendamiento, sino sólo su apariencia. No es que se repute prorrogado, como en el Código alemán, el contrato de arrendamiento existente, sino que se mantiene legalmente la vigencia de la relación jurídica creada por el contrato; pero esta relación jurídica no es ya de origen contractual, sino que tiene su fuerza en la Ley; no es un contrato, sino una relación jurídica calcada, salvo en lo referente a duración, en el contrato existente, y a la que vienen sujetas las partes por imperio de la Ley. En consecuencia, cuando se trate de la determinación de sus efectos jurídicos, ha de interpretarse, no la voluntad de las partes, sino la voluntad de la Ley. No obstante, puesto que esta situación jurídica reproduce el contenido de la voluntad contractual, serán válidos los pactos y las instituciones civiles, en cuanto no se opongan al fin perseguido por el poder público de mantener por más tiempo la relación contractual, sin mengua de su finalidad económica.

4.—Se pueden señalar como caracteres los siguientes:

a) Sólo se refiere a explotaciones agrícolas. Las explotaciones pecuarias se entienden, por lo general, concluidas al transcurrir el plazo de duración fijado en el contrato o el mínimo legal de tres anualidades.

No será 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 (párr. 2.º, art. 6.º L. 1940).

b) Se otorga a todos los contratos de arrendamientos rústicos, cualquiera que sea la fecha de su perfección y régimen legal. No obstante, los arrendamientos anteriores al 1.º de agosto de 1942, en que empezó a regir la nueva Ley, tendrán un derecho condicionado

(13) *Loc. cit*

de prórroga, que debe considerar concluída para los contratos privilegiados en general el 30 de septiembre de 1954 (L. 4 mayo 1948).

c) Es por tiempo variable; según los diferentes sistemas de cultivo y cuantía de la renta..

d) Se establece en beneficio del arrendatario, y solamente él puede renunciar a la misma en el término de quince días siguientes al vencimiento del contrato. La presunción de la Ley en el caso de *arrendamientos protegidos* es la prórroga, disponiendo en ese sentido el artículo 8.º de la L. A. R. de 1942 que: «El arrendamiento cuya renta no exceda del equivalente de 40 quintales métricos de trigo y en los que el arrendatario sea cultivador directo y personal, éste no estará obligado a avisar al arrendador en caso de desear continuar en el arrendamiento, debiendo hacerlo cuando desee cesar en el mismo.»

De aquí que la prórroga es tácita y, en cambio, la renuncia ha de ser expresa, entendiéndose válido a estos efectos cualquier acto positivo de renuncia (el abandono de la finca, el anuncio verbal o escrito de abandono, etc.) efectuado en los quince días siguientes al vencimiento; pero pasado este tiempo, la prórroga se hace obligatoria también para el arrendatario, el cual, en caso de abandono de la finca, queda sujeto a la indemnización de daños y perjuicios. Este término de quince días es, pues, todo el juego que se deja a la libertad de uno de los contratantes, y fuera de él la prórroga actúa automáticamente, sin que medie otra voluntad que la del legislador y la expresa del arrendatario.

5.—El régimen legal vigente referido a *arrendamientos protegidos* en materia de prórroga puede sintetizarse así:

A) *Requisitos*.—Como queda indicado, la prórroga, en tal supuesto de contratos, automáticamente, sin que sea necesario el cumplimiento de requisito alguno por parte del arrendatario o del arrendador.

B) *Duración*.—El plazo mínimo de tres años se prorroga por cuatro períodos, o sea por un total de doce años naturales, al cabo de los cuales puede el propietario arrendar nuevamente la finca a quien tuviere por conveniente.

C) *Efectos*.—El efecto primordial de la prórroga es impedir durante los plazos antes señalados el desahucio por vencimiento del

plazo contractual o del mínimo señalado en la Ley, según los casos. Este es el único punto en que interviene la voluntad estatal, que, como manifestación del interés común, tiene primacía sobre la voluntad de los particulares, que no son sino expresión de intereses privados. Ahora bien: refiriéndose únicamente la prórroga legal al plazo de duración, es evidente que todos los pactos y todos los preceptos legales que no impidan este aplazamiento en el vencimiento del contrato subsisten válidamente. Cabe, por tanto, durante la prórroga el desahucio por cualquiera de las causas reconocidas en el artículo 2.º de la Ley de 1935, en relación con el 10 de la de 1942.

Por otra parte, terminados los períodos correspondientes de prórroga, el propietario arrendador podrá disponer de la finca en la forma que estime pertinente. No obstante, si el arrendatario continúa en su ocupación y no se aviene a dejarla seguidamente, una vez expirado el término contractual y las referidas prórrogas, deberá el propietario acudir ante los Tribunales para el ejercicio de sus derechos en un plazo máximo de quince días, pues en caso contrario podría operar la tácita reconducción, cuyo concepto, vigencia y requisito se señalan a continuación.

### C) LA «TÁCITA RECONDUCCIÓN»

1.—Por tal debe entenderse —en el caso que nos ocupa— el nuevo contrato, que la Ley supone existente, extinguido el primitivo plazo contractual o legal y las prórrogas legales, en su caso, entre el propietario y el colono, por el hecho de continuar éste en la posesión del fundo durante el plazo marcado por la Ley (14). Basta que transcurran quince días, sin necesidad de acto alguno por parte del arrendador o del arrendatario, para que se entienda celebrado nuevo contrato. La pasividad de los contratantes la origina.

2.—No está clara, sin embargo, su vigencia en el nuevo Derecho. En el Código civil, indudablemente, la tácita reconducción era aplicable a los arrendamientos, y al mismo resultado conduce en la actualidad el sentido general de la legislación arrendaticia: el fundamento de equidad en que se basa y la aplicación subsidiaria de

(14) Sobre concepto, requisitos y fundamento de la «tácita reconducción», en general, v. nuestro estudio «La tácita reconducción y el nuevo régimen legal arrendaticio», en *Justicia Municipal*, «Cuestiones varias procesales y arrendaticias», en colaboración con P. Aragónés. Madrid, 1949.

las normas del Código civil. No obstante, reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo se ha pronunciado en el sentido de negar existencia legal a la institución de que se trata. Así, en Sentencia de 18 de septiembre de 1941, con referencia al artículo 3.º de la L. A. R. de 1935, se dice que «al entrarse, en virtud de la prórroga legal de que se trata, en el régimen nuevamente establecido por este derecho social, ya no es dable pensar en la tácita reconducción, como tal abolida, ni puede ser cuestión dudosa la duración contractual... Del propio modo, en la Sentencia de 23 de junio de 1942 se afirma que «este supuesto de prórroga tácita» posterior al indicado año de 1936 desaparece teniendo presente que aquéllos preceptos del Código civil —se refiere a los artículos 1.566 y 1.567— sustituyeron en la L. A. R. otros, como el contenido en el artículo 10 de la Ley de 1935, que hacía imposible el sistema del Cuerpo legal antes citados. No obstante, en otras sentencias el Tribunal Supremo, incidental, pero explícitamente, reconoce la existencia de la tácita. Así, el Considerando cuarto de la Sentencia de 1.º de julio de 1941 dice que «...si, a más de lo antes expuesto, se tiene en cuenta que el contrato celebrado en la fecha indicada tenía de duración exactamente un año y que fué prorrogado, según manifestaciones de las partes, por otro año, o sea hasta el 29 de septiembre de 1938, por tácita reconducción, no puede comprenderse en la excepción contenida en el párrafo tercero del artículo 49 de la citada Ley de Arrendamientos, ya que dicha duración no fué menor de un año...», y en el Considerando sexto vuelve a decir que se trata de un verdadero contrato de arrendamiento de la finca para todos los aprovechamientos de la misma por el período de su duración y el prorrogado después por tácita reconducción, de que no es susceptible la compraventa. Mas posteriormente parece insistir en el anterior criterio: «Por otra parte —dice la Sentencia de 19 de noviembre de 1945—, esta Sala —en repetidas sentencias, entre ellas las de 12 de abril de 1942— hizo ver que, aún tratándose de contratos anteriores a 1935, no puede actuar en ellos ni la tácita reconducción ni cualquier otra modalidad legislativa o contractual cuya aplicación impide la del régimen especial impuesto para el arrendamiento de fincas rústicas.» Y, por último, cerrando el ciclo de esta evolución, la Sentencia de 7 de febrero de 1946 dice taxativamente: «La doctrina de prórroga de arrendamientos rústicos por tácita recon-

ducción, contenida en el artículo 1.565 del Código civil, en relación con los en él citados, no subsiste en Derecho positivo después de la vigencia de los preceptos de la legislación especial sobre arrendamientos de fincas rústicas dicta sobre duración de contratos de tal índole.» La incompatibilidad de éstos y de aquél es evidente, y esta Sala repetidamente lo declaró así, entre otras, en S. S. de 18 de septiembre de 1941.

3.—Es absurda la posición de la doctrina y la del Tribunal Supremo. Amparándose en una interpretación que pretende ser rígida y formalista, el Tribunal Supremo mezcla y confunde dos instituciones completamente diferentes: la *prórroga legal* y la *tácita reconducción*. El legislador puede establecer las prórrogas que estime pertinentes a favor del arrendatario, pero no puede prohibir que propietario y colono se pongan de acuerdo otorgando una nueva convención, pudiéndose ésta manifestar lógicamente por cualquiera de los medios permitidos en Derecho. La permanencia del arrendatario en el fundo durante quince días con la aquiescencia del arrendador, una vez cumplido el plazo contractual y sus prórrogas, origina una nueva convención, por aplicación subsidiaria de las normas del Código civil. La diferencia entre ambas instituciones aparece expresamente recogida por la Sentencia de la Audiencia Territorial de Madrid de 9 de febrero de 1949, donde se dice que «la distinción principal radica en que la primera (prórroga forzosa) supone prosecución del mismo (se refiere a contrato), mientras que la segunda implica nuevo nexo arrendatario, y no prolongación del anteriormente estatuido y terminado...» Es definitiva, pues la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo debe ser entendida en el sentido, no de negar la existencia de la institución de que se trata, sino de restringir la compatibilidad de su actuación con los supuestos de prórroga legal. No existiendo ésta, no hay razón alguna para negar su existencia en los términos fijados en Derecho común.

## II

## EL DESALOJO

Vencido el término contractual o el mínimo señalado por la Ley, el colono o cultivador tiene derecho a prórroga por su exclusiva y propia voluntad, como queda indicado, el contrato durante los plazos señalados con anterioridad, pero tal derecho queda sin efecto cuando el propietario *necesite* la finca para su cultivo personal. En definitiva, como dice la Sentencia de 9 de octubre de 1944, la protección que, en general, dispensa la Ley para el cultivador directo o directo y personal cede en favor del propietario o arrendador siempre que éste adquiera el compromiso legal de cultivar en una u otra forma, según los casos y por el tiempo prefijado, porque la Ley presupone que el interés en la buena marcha y máximo rendimiento de una explotación agrícola o ganadera sin detrimento de su naturaleza y sustancia radica, antes que en el arrendatario, en el dueño del fondo, y con ello la economía nacional no sólo no padecerá, sino que posiblemente mejorará...

Se impone, pues, en consecuencia un estudio de conjunto que ponga de relieve en qué supuestos y con qué requisitos puede el propietario *despedir* al colono, cultivador directo y personal, de tal forma que quede el predio a su libre y total disposición para el cultivo.

Para ello, lógicamente, se dividirá la materia en un doble apartado: A) La *necesidad* del propietario propiamente dicha, es decir, en qué supuestos puede solicitar el desalojo, y en segundo lugar, B) El *procedimiento* que ha de seguir a tal efecto, es decir, hasta que la finca quede en su definitiva posesión.

## A) LA «NECESIDAD» DEL PROPIETARIO

1.—En los arrendamientos protegidos queda sin efecto —como se ha dicho— el beneficio de prórroga que se concede al arrendatario cuando el propietario se proponga cultivar directa y personalmente el predio arrendado.

No basta, sin embargo, con el mero *propósito*, ya que éste, como acto interno, es muy difícil de probar, sino que tal deseo, para ser eficaz, ha de reunir determinados requisitos, que han ido perfiliéndose reiteradamente por la Ley y la jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como de Tribunales inferiores.

En primer término, se ha de tratar de un propósito: *racional*. Entiende GARCÍA ROYO (15) que se refiere esta exigencia a lo supra-legal, o sea que aun reuniendo el actor todas las circunstancias precisadas en este artículo, si los motivos que le inducen a promover el desahucio y cultivar las fincas no fuesen justificados —*extra o super legem*— frente al estado de hecho que pretende destruir, será improcedente aquél. Por la inexistencia de índice a conjugar en la apreciación de este requisito y ante su carácter esencialmente íntimo y personalísimo, es indudable que el Juez decidirá libérrimamente esta cuestión, y siendo tan complejos y variados los móviles que pueden aconsejar *racionalmente* el recabamiento del cultivo de la finca, es imposible precisar *a priori* normas que lo régulen. Sólo, como indicaciones para intentar aclarar este oscuro ordenamiento, formula algunos ejemplos: «Si el demandado probase haber recibido propuesta del arrendador sobre elevación de rentas o cualquier otra exigencia que hubiese denegado, y aun sin ser amenazado de ello (en el supuesto contrario casi no cabe duda de que no existe *racionalidad*) se promoviese desahucio contra él, habrá de apreciarse con criterios rigoristas los propósitos que guían al actor. No basta al efecto la *comodidad* o *conveniencia* del arrendador: se precisa de la *necesidad* en los propósitos que le inducen a recabar la finca; por tanto, si un propietario acaudalado intentase el desahucio, también deberá usarse de aquel criterio rigórrista. La enemistad sobrevenida después de la celebración del contrato conduce a la utilización del mismo criterio: El deseo de obtener con el cultivo personal productos cuya adquisición es difícil a los no productores o de obtener mayor rendimiento de la finca sólo justificarán en contados casos el desahucio, y, desde luego, nos parece indudable que lo harán frente a propietarios que gocen de posición económica desahogada. En resumen: no hay normas definidas y concretas sobre este particular; el Juez aprecia con absoluta libertad

(15) «Tratado de Arrendamientos rústicos», 1.<sup>a</sup> edic. Madrid, 1945, página 339.

la cuestión, y aun concurriendo todos los demás requisitos, podrá denegarse el desahucio si no se acredita la racionalidad (16).

Su existencia no puede ser objeto de prueba directa por tratarse de valoraciones y no de realidades; mas, constados en la demanda de dichos motivos, puede practicarse la que tienda a demostrar la certeza de los derechos en que se fundamentan o a impugnarla. No es indudable que el actor no está obligado a demostrar la racionalidad de sus propósitos y que será el Juez quien formará este *juicio* sobre sus móviles. Esta es la causa de que la Ley no personalice respecto a la parte que debe cargar con la prueba. «...se demuestre...», dice, y de que la exigencia comentada se sitúe fuera de las que expresamente se cargan sobre el actor para alegación y prueba. Recientemente vimos *formularios* sobre la Ley en estudio que omitían la expresión de los motivos porque se actuaban, tal demanda conduce irremisiblemente al fracaso, aunque al correr del proceso se pretenda suplir la omisión.

Por lo demás, el Tribunal Supremo tiene declarado a tal respecto que:

a) Basta el simple deseo de cultivar directa y personalmente la finca de que se trate: (Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de octubre de 1942.)

b) No obstante, dicho propósito ha de ir acompañado del compromiso de cultivar la finca en tal forma durante el plazo mínimo marcado por la Ley, que es el de seis años (17), siendo oportuno el ofrecido en la demanda. (Sentencias de 28 de junio de 1943, 23 de mayo de 1946, etc.)

Por otra parte, el hecho de carecer el arrendador de los elementos necesarios para efectuar la explotación directa nada dice en contra de la realidad de su propósito, ya que es lógico que hasta que vaya a comenzar dicha explotación no se provea de tales elementos, como la de la adquisición del ganado; etc., que no podría sostener mientras no se contase con la finca que reclama. (Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de mayo de 1943). Por lo demás, la jurisprudencia tiene asimismo declarado que el compromiso puede contraerse por sí o mediante representante (Sentencia de 11 de febrero de 1944) y

(16) Ese mismo criterio de libre arbitrio judicial y de examen del caso concreto, lo sostiene la S. de la Audiencia Territorial de Zaragoza de 27 de mayo y 19 de septiembre de 1950.

(17) Art. 6, L. A. R., 1942.

en cualquier tiempo, surtiendo efecto asimismo en cualquier forma en que figure contraída (Sentencia de 27 de noviembre de 1945)

#### B) EL «PROCEDIMIENTO» EN EL DESPIDO

Cuando el propietario *necesite* la finca conforme a las normas señaladas con anterioridad, puede despedir a su colono, bien al cumplimiento del plazo contractual o del mínimo señalado por la Ley o a la finalización de cualquiera de las prórrogas de tres años que la vigente legislación otorga. Mas para llegar a tal fin de, en definitiva, verse único poseedor del predio que cedió para el cultivo deberá seguir determinado *procedimiento*, no todo lo sencillo y claro que fuera menester, dado, en general, de un lado, la escasa cultura de los medios rurales y el pequeño interés económico de la cuestión a debatir, que no permite la consulta a verdaderos especialistas.

Un doble problema se plantea sobre el particular: 1.º, si es necesario el *preaviso* para el ejercicio de la acción, y 2.º, los requisitos que se han de cumplir en el ejercicio de la misma para que pueda prosperar se estudian separadamente.

##### 1.º *El «preaviso»*

1.—Etimológicamente, *preaviso* (de *pre*, antelación, y *aviso*, comunicar) significa dar noticia de alguna cosa con anticipación, y referido al punto que nos ocupa, la notificación realizada por el propietario o arrendador con suficiente antelación de la terminación del plazo contractual y su deseo de dar por finido el contrato.

2.—A tal respecto, si se ha fijado expresamente esta obligación por parte de cualquiera de los contratantes, es evidente que por la obligatoriedad propia de las convenciones a ello habrá de estarse, tanto por lo que al plazo se refiere como a la forma, modalidades, etcétera; doctrina ésta recogida reiteradamente por el Tribunal Supremo en sus Sentencias de 22 de enero de 1948, 9 de febrero de 1948 y 27 de mayo de 1949, aplicables por analogía. Como observación de tipo general, es evidente que las partes en uso del principio de autonomía de la voluntad, de tan rancio abolengo en nuestro Derecho, que restringe sin destruir la moderna legislación arren-

datoria (18), puedan en las cláusulas particulares del contrato, al determinar las condiciones del despido, modificar las normas legales, en tanto no impliquen renuncia de beneficios por el arrendatario, prohibida por el artículo 1.<sup>º</sup> de la L. A. R. de 1935, fijando, por ejemplo, determinados plazos, indemnización, etc., siempre que se respete, como queda dicho, el mínimo legal y no suponga abuso por parte del arrendador.

3.—No obstante, el problema se puede plantear cuando las partes no hayan previsto nada en el contrato sobre el particular. ¿Será preciso en tal caso el preaviso para la terminación de los arrendamientos? Son diversas las soluciones dadas por la doctrina y confusa la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

4.—En tal sentido, GARCÍA ROVO (19) entiende que no existe ningún precepto legal que estatuya obligación de preavisar, y, por tanto, el arrendador no está obligado en tal sentido, y que si tal hubiese sido el deseo del legislador, lo hubiese expresamente consignado al señalar los requisitos para el desahucio por cultivo directo y personal en la Ley de 18 de marzo de 1944. Por el contrario, R. JURADO (20) sostiene que para que pueda usar de este derecho de despido es preciso que lo avise con un año de antelación al arrendatario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5.<sup>º</sup> de la Ley de 1940, afirmando que de no dar con tiempo este aviso se produce automáticamente la prórroga por un período de tres años, sin necesidad de que el arrendatario tenga que avisar al arrendador la continuación en el arrendamiento; pues así lo dispone el artículo 8.<sup>º</sup> de la Ley de 1942. Con un criterio ecléctico, DURÁN CAÑAMERAS (21) entiende que normalmente termina el contrato al finalizar el plazo que se estipuló para su duración, y si éste no se fijó, si cualquiera de los contratantes desea su terminación, debe avisarlo a la otra parte en el tiempo acostumbrado en cada localidad, en lo que hay gran variedad de un pueblo a otro; pero, en general, es un tiempo algo anterior al en que suelen empezar las labores para la próxima co-

(18) Cfr. nuestro estudio «Los "actos propios" y la moderna legislación arrendataria», en *Justicia Municipal*, cit.

(19) *Loc. cit.*, pág. 156.

(20) «Comentarios a la legislación de arrendamientos de fincas rústicas», 2.<sup>a</sup> edic. Madrid, 1943.

(21) «Manual práctico de arrendamientos rústicos». Barcelona, Bosch, 1951, pág. 76.

secha, o sea antes del 1.º de noviembre o en esta fecha al hacerse el pago de la renta.

5.—El Tribunal Supremo no ha tenido oportunidad, que conozcamos, de pronunciarse de una manera concreta y clara sobre el particular. Sólo respecto a supuestos en que se accionaba al amparo de las adicionales 1.ª y 2.ª de la L. A. R. de 1942 ha establecido en reiterada jurisprudencia no ser preceptivo el previo aviso, porque el plazo de terminación proviene de la Ley, que debe ser de todos conocida (22). No obstante, del propio modo en los arrendamientos *protegidos* otorgados con posterioridad a 1942 parece sostener asimismo de manera indirecta su innecesariedad al referirse al cumplimiento para la viabilidad de la acción de desalojo solamente de las cinco condiciones a que se contrae el artículo 1.º de la Ley de 14 de marzo de 1944, y el mismo criterio aparece sustentado de manera categórica en Sentencia de la A. T. de Zaragoza de 7 de julio de 1950 al decir taxativamente que «no es necesario el preaviso que exija la Ley de 1940 y ha suprimido la de 1942».

6.—En definitiva, el artículo 5.º de la Ley de 1940, que exige el requisito del preaviso, se halla, a no dudar, vigente, pero el problema se plantea respecto a su aplicabilidad a los *arrendamientos protegidos*. El artículo 6.º de la Ley de 23 de julio de 1942 dispone simplemente que el derecho de prórroga quedará sin efecto cuando el propietario se comprometa a la explotación directa y permanente durante seis años, como mínimo. En definitiva, como el derecho al desalojo se basa en lo estatuido en el citado artículo 6.º y, por otra parte, la Ley de 1944, al señalar casuísticamente los requisitos para la viabilidad de la acción, no lo enumera, se puede sostener que legalmente no es requisito imprescindible para el éxito de la acción de desalojo. Sí lo será, no obstante, cuando su aplicabilidad resulta de pacto, siendo muy discutible, en cambio, su exigibilidad en caso de costumbre (aprobada), por tratarse, a no dudar, de un uso, según la Ley, al que niega fuerza de obligar el artículo 6.º del Código civil (23).

En caso de pacto, muy común en los típicos contratos campe-

(22) Sentencias de 9 de noviembre de 1944, 4 de julio de 1948, 23 de mayo de 1948, etc.

(23) Cfr. DE CASTRO: «Derecho civil de España», 1.ª edic. Valladolid, 1942, pág. 302 y ss.

sinos, a él habrá de estarse en cuanto a modalidades, plazos, requisitos, etc., siendo aplicables con carácter subsidiario, por analogía, lo dispuesto en el artículo 5.<sup>o</sup> de la Ley de 1940 y 250 y ss. de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 102 y ss. del vigente Reglamento Notarial (24).

No obstante, en la práctica es común y muy recomendable el ejercicio del *preaviso*, y así se viene haciendo en la generalidad de los supuestos. A tal efecto, en el lugar correspondiente se insertan los formularios de más corriente uso.

## 2.<sup>o</sup> *El «ejercicio» de la acción*

Si el colono, a pesar de cumplirse los requisitos señalados con anterioridad, persiste en su actitud de continuar en el fundo, el propietario se verá obligado al ejercicio ante los Tribunales de la correspondiente acción. Es, por tanto, preciso señalar sus caracteres y requisitos.

### 1.—ELEMENTOS.

A) *Personales*.—1.<sup>o</sup> *Sujeto activo* es el arrendador, sus herederos o causahabientes; conforme a las reglas generales:

2. *Legitimado pasivamente* está el arrendador, cultivador directo y personal.

B) *Reales*.—En orden a su contenido, para el ejercicio y viabilidad de la citada acción se requiere que se trate de arrendamientos protegidos, conforme al criterio apuntado con anterioridad, y que se halle vencido el plazo contractual o cualquiera de las prórrogas en curso. (art. 6.<sup>o</sup> L. A. R. de 1942).

C) *Formales*.—Para el éxito de la mentada acción restitutoria es preciso, además, que el propietario demandante alegue y pruebe (Ley de 18 de marzo de 1944):

a) Que las acciones por él ejercitadas contra cualquier número de arrendatarios sólo afectan a tierras cuya suma de rentas, según contrato, no exceda del equivalente a 40 quintales de trigo (artículo 1.<sup>o</sup>).

(24) Cfr. Nuestro estudio «Los «actos propios...», cit.

El arrendador que tenga uno o más hijos casados podrá, no obstante, ejercitar tantas acciones de desahucio que afectan cada una a tierras cuya renta, según contrato, no exceda a 40 quintales de trigo, cuantos sean el número de sus hijos casados, siempre que éstos cumplan todos los requisitos y condiciones que se han de seguir enumérando (25). No podrá, sin embargo, ejercitar acción de desahucio para cultivo directo y personal a favor de aquellos hijos casados que convivan con el arrendador o que hubieren sido computados para determinar la capacidad familiar de trabajo a que se refiere el requisito siguiente (art. 2.º).

b) Que la parte actora b; si estuviese impedida, cualquiera de los hijos que con ella convivan tiene capacidad de labrador, y que aquélla, con los demás familiares que también convivan con la misma, poseen capacidad de trabajar para labrar directa y personalmente las fincas a que se contrae la demanda (26).

c) Que posee o se halla en condiciones de adquirir los medios adecuados para realizar el cultivo de las expresadas fincas (27).

d) Que reside en el término municipal donde radican las fincas o en cualquiera de los colindantes de aquél, o se compromete a residir en uno u otro desde que se haga cargo del cultivo directo y personal de las fincas (28).

e) El número, extensión y características de las fincas que cultiva directa y personalmente en cualquier lugar de España (29).

(25) El criterio de la Ley parece, en principio, restrictivo; no menciona a los padres, ni a los nietos, ni al cónyuge. Esto ha llevado a algún comentarista (V. GARCÍA ROVO) a entender que el arrendador no podría solicitar el recobro de la finca para sus nietos, por ej. El criterio es absurdo: basta con que el actor, con los demás familiares, (en su más amplio sentido) que convivan con él posean capacidad de trabajo para labrar directa y personalmente las fincas a que se contrae la demanda, como así es la Ley, para que la acción prospere. Cfr., art. 1.º, L. 14 marzo 1944.

(26) Como dice BELLÓN, la capacidad de labrador personal en el dueño o hijo cualquiera que convivan podrá obtenerse de la demostración del modo de vida familiar, habitual ocupación, condiciones físicas para el trabajo agrícola en cualquiera de sus faenas, sin pretender fuera completa, conocimientos prácticos del cultivo agrícola o pecuario, posición social o económica ordenada, etc., en fin, se ha de formar el conocimiento que se quiere y se puede ser agricultor personal.

(27) La posesión o posible adquisición de medios adecuados para realizar el cultivo se entiende referida a la capacidad económica suficiente, que no excluye el crédito de que se disfrute.

(28) Por tanto, no se precisa que a juicio se resida en el lugar donde está sita la finca.

(29) La afirmación de las fincas que lleve en la forma aludida, o de no

La jurisprudencia tiene declarado a este respecto que la racionalidad del propósito del cultivo directo y personal del arrendador requiere el cumplimiento de las cinco condiciones que enumeran los cinco apartados que comprende el artículo 1.º de la Ley de 18 de marzo de 1944, requisitos que se han fijado para evitar simulaciones de propósitos, que han sido los que la Ley ha querido impedir (Sentencia de 12 de mayo de 1947); que es improcedente la forma alternativa o subsidiaria de pedir reclamando una finca para cultivo directo y personal por el nuevo dueño para sí o para su hija (Sentencia de la Sala Primera de la Audiencia Territorial de Barcelona de 28 de noviembre de 1946) (30), tesis en cierto aspecto contradictoria con la sustentada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de septiembre de 1948, según la cual, es viable la acción aun en el supuesto de que el propósito de cultivo directo y personal se exteriorice a nombre de dos condueños y actúe sólo uno, pudiendo solicitar el desalojo, aun sin necesidad de previo aviso, el usufructuario, según Sentencia de 4 de noviembre de 1948 de dicho Alto Tribunal.

Respecto a los informes de la Jefatura Agronómica que con carácter facultativo para las partes señala el artículo 1.º de la Ley de 1944, el mismo Tribunal Supremo ha sentado la interesantísima doctrina de que su admisión tiene carácter vinculante para el Tribunal solicitada que sea por las partes, teniendo el valor, en definitiva, de una prueba pericial cualificada de carácter oficial, sujeta, no obstante, en definitiva, al arbitrio del juzgador.

## 2.—PROCEDIMIENTO.

El procedimiento a seguir para el ejercicio de la acción es el fijado en la norma 1.º de la disposición transitoria 3.º, A), de la Ley de 28 de junio de 1940, que, a su vez, tiene remisión al trámite previsto en los artículos 1.589 y 1.590 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (31).

llevar ninguna, podrá creerse bastante si no hubiere signo de su incertezza. (BELLÓN.)

(30) P. V. en *Revista Jurídica de Cataluña*, 1950, pág. 47.

(31) Sobre procedimiento, en general, p. v. GONZALO SOTO: «El procedimiento judicial en los arrendamientos de predios rústicos», y CERRILLO: «Procedimiento judicial arrendatario rústico», publicaciones del Instituto Español de Derecho Procesal. Barcelona, 1951.

## 3.—EFECTOS.

A) El arrendador que recupere la posesión de la finca está obligado, en virtud de disposición legal, a cultivarla directa y personalmente durante el plazo de seis años. Se trata de una limitación del poder de disposición que no puede ser incumplido por el arrendador. Si durante el plazo mencionado el arrendador volviera a arrendar libremente la finca o la dejase sin explotar, tendrá derecho el arrendatario a recabar la posesión arrendaticia de la misma y a la indemnización de los daños y perjuicios que hubiere sufrido (32).

B) En caso de venta, ésta se estima válida, ya que, según el Considerando 2.<sup>º</sup> de la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 1947, no existe disposición legal ninguna que impida al arrendador que ha reclamado la finca arrendada para su cultivo directo, y en tal propósito se ha fundado para desahuciar al arrendatario, enajenar la finca cuyo cultivo ha reclamado; antes al contrario, existen disposiciones de las que se deduce que puede realizar la enajenación antes de terminarse los seis años, como son los artículos 5.<sup>º</sup> de la Ley de 28 de junio de 1940 y 11 de la de 15 de marzo de 1935; mas en tal caso el adquirente de la finca, antes del transcurso del plazo forzoso de cultivo, no puede arrendar a otro ni dejarla improductiva, esto es, habrá de continuar en el cultivo directo a que se comprometió el arrendador al ejercitar la acción de desahucio, compromiso en el que se subrogó el comprador al adquirir la finca, y si faltase al mismo, el arrendatario desposeído tendrá acción para recuperar la posesión arrendaticia y para reclamar la indemnización de daños y perjuicios que hubiese sufrido, en el límite que la Ley señala.

C) La acción de recuperación, que en virtud de lo anterior corresponde al arrendatario, deberá ser ejercitada en el plazo de seis meses, contados desde el día que haya tenido conocimiento de los hechos que la motivan (párrafo último del art. 5.<sup>º</sup> de Ley 1940).

F. CERRILLO QUÍLEZ.

Juez Municipal núm. 10 de Barcelona.  
Secretario de Publicaciones del Instituto  
Español de Derecho Procesal.  
(Sección de Barcelona)

(32) Sobre sanciones por simulación en el propósito de cultivo directo y personal, art. 4, L. A. R., 1942 y 5.<sup>º</sup>, L. de 18 de marzo de 1944.