

## Sobre la terminación de arrendamientos rústicos

En un pequeño trabajo aparecido en esta Revista señalábamos un caso falto de solución legal, que podría originar un arrendamiento indefinido. Observado otro caso, también desprovisto de norma expresa, vamos a tratarlo en pocas líneas.

Las disposiciones adicionales 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> de la Ley de 23 de julio de 1942, están dedicadas a fijar la conclusión de los arriendos existentes al promulgarla—1.<sup>o</sup> de agosto del mismo año—, y después de respetar la duración expresamente pactada, bien originariamente o mediante prórroga, señala diversos plazos para la extinción de aquellas situaciones arrendaticias carentes de término claro, producto de la voluntad concorde de las partes. Para ello, separa los arrendamientos de renta inferior a la equivalencia en dinero de 40 quintales métricos de trigo en fincas cultivadas directa y personalmente por el colono, si el propietario se propone explotarla con su trabajo personal y directo también de los demás arrendamientos. Sin embargo, no quedan comprendidos en la previsión legislativa todos los casos, porque primeramente se consideran los arrendamientos cuyo precio es superior a los 40 quintales métricos, subdivididos en cuatro clases, y a seguida se preceptúa sobre los inferiores a dicha cantidad, mas como en éstos introduce una modalidad además de la cuantía, cual es la de estar llevado el predio directa y personalmente por el arrendatario, todos los colonatos cuya renta es inferior a 40 quintales métricos y no tienen cultivo directo y personal del rentero, se ven privados de solución al respecto.

Mientras que la Ley concede al propietario el derecho de rescatar el año en curso la finca si tiene un arrendatario trabajador, calla si el propietario está frente a un colono que no practica las faenas agrícolas personal y directamente. ¿Ha de entenderse que este propietario, agricultor que seriamente decida encargarse para lo sucesivo de su tierra, no puede ahora conseguir su propósito si la tierra no se encuentra en manos del arrendatario? Este es el problema.

Sabemos de propietarios que hallándose en tal situación, están per-

plejos y sin saber qué partido tomar, y de otros más decididos que han requerido a sus arrendatarios para que les devuelvan sus fincas al terminar el año agrícola corriente. No parece descabellado hacer lo que hacen, es decir, aplicar a su caso igual solución que a los casos en que el arrendatario cultiva directa y personalmente.

La solución contraria, la que niega terminen en el año agrícola 1942-43 los arrendamientos inferiores a 40 quintales métricos, y en los que el arrendatario no cultiva directa y personalmente, es la solución a que presta su autoridad el Sr. Rodríguez Jurado (págs. 100 y 101 de su conocida obra), a la misma se acogen los colonos para resistirse a salir de las fincas en fecha próxima, y es la solución que acabamos de leer en un diario de gran circulación de Valencia, en un artículo dedicado a la vulgarización de esta materia, donde se dice, sin aludir a la índole problemática del asunto, como si la cosa no tuviera vuelta de hoja, que tales arrendamientos no concluyen hasta finalizar el año agrícola 1944-45.

Llégase a la solución últimamente apuntada, dado el silencio de la Ley, por medio del precepto contenido en el artículo 4.º que ordena queden sujetos al régimen establecido para los de renta inmediatamente superior, los arrendamientos inferiores a cuarenta quintales métricos si el arrendatario no cultiva o explota en forma directa y personal. Y en verdad que el precepto aislado y en la materialidad de su letra, conduce a equiparar estos arrendamientos no protegidos a los de cuantía comprendida entre setenta y cuarenta quintales métricos, a los cuales se les alarga la vida hasta la terminación del año agrícola 1944-45.

Los términos empleados en la redacción del referido último párrafo del artículo 4.º, contradicen lo dispuesto en el párrafo primero del mismo artículo, donde se excluye de los beneficios legales al arrendamiento en que si bien su precio anual es más bajo de los cuarenta quintales métricos no está sujeto al campo el colono en dicha forma exigida de explotación. ¿Y vamos, no ya a igualar unos y otros arrendatarios, los que labran y los que no, sino a hacer de mejor condición a los absentistas, siendo así que éstos son excluidos de los beneficios dispensados a los renteros trabajadores?

Los arrendamientos llamados privilegiados o protegidos, los de importancia menor, y cuyas características conocemos, son privilegiados para el arrendatario, el protegido es éste, en contemplación de

su cualidad de director y cultivador se han dictado las normas que le favorecen singularmente, y así lo da a entender la Ley de un modo claro en el recordado párrafo primero del artículo cuarto. Como una consecuencia se dictó el último párrafo, cuyo precepto en la mayoría de los casos será justo en ese su transporte de reglas, pues con ello no saldrá beneficiado el colono.

Pero en el caso que estudiamos, hemos de escoger entre aquellos dos principios o puntos de vista legales contradictorios: el que excluye de los beneficios legales a los arrendatarios si no trabajan por sí mismos la tierra, y el que los iguala a los inmediatamente superiores en categoría.

En realidad, concordando el primero y el último párrafo del artículo 4.º, sólo debe éste aplicarse cuando las disposiciones legales doten con ciertos privilegios a los arrendatarios cultivadores, privilegios que nieguen a los arrendatarios que no tengan dicho carácter.

Teniendo a la vista y como guía el espíritu o designio que ha movido al legislador al crear esa categoría especialmente protegida de arrendamientos, como más ajustada a la Ley aparece la opinión que entiende que tanto si el arrendatario cultiva como si no cultiva, debe terminar su arrendamiento el año actual, bajo el supuesto de que se proponga el propietario cultivar del modo previsto, o sea también directa y personalmente. El negar al propietario el derecho a dar por disuelta la relación con un arrendatario no cultivador, rompería la armonía que supone todo sistema o conjunto de normas, y haría de mejor condición al arrendatario ausente de la finca que al que está allí adscrito, y mientras al primero lo mantendría alejado hasta el año 45, al laborioso lo lanzaría dos años antes, violando así uno de los propósitos evidentes de la Ley del año pasado.

Hace notar repetidamente el comentarista señor Jurado que cuando la Ley encuentra en colisión el interés del dueño de la tierra y el de un colono y cualquiera de ellos puede ser cultivador directo y personal, opta en definitiva por el propietario. Con esta solución también está conforme la opinión que aconseja un único trato, en cuanto a la extinción de los arrendamientos inferiores a cuarenta quintales métricos, si el propietario se dispone a actuar de empresario y cultivador.

ENRIQUE MOLINA RAVELLO

Notario.