

Algo sobre el artículo 3.º de la novísima ley de Arrendamientos rústicos de 23 de julio de 1942

En muchos Juzgados de España es cuestión candente la rendaticia por la referencia que este ordenamiento jurídico hace al factor de producción tierra con sus consiguientes derivaciones en lo económico y social. Y sin duda, de los puntos neurálgicos de este tan discutido y complicado sistema ordenatorio de nuestros arrendamientos, ocupa lugar preferente el de la "cosa debida" en la relación obligacional entre arrendador y arrendatario. Cuál sea esta cosa "debida" es lo que motiva el problema que en los momentos presentes produce la cuestión. ¿Debe el arrendatario pagar siempre en numerario previa la corrección de valores, atendido el denominador común del "quintal trigo", tanto en los contratos cuya renta está pactada en dinero como en especie, bien sea ésta trigo o cualquier otro su producto y sea el contrato de arrendamiento anterior o posterior al 23 de julio de 1942? ¿O la corrección de valores en la renta que impone el art. 3.º de la Ley es solamente aplicable a los contratos cuya renta esté pactada en numerario, dejando a salvo aquellos en que se hubiere pactado en especie cualquiera que ésta sea?

Y a los efectos presentes parécenos necesaria, para centrar el problema, sentar una tercer interrogante: ¿Resuelve las dos primeras interrogaciones el art. 3.º de la Ley de 23 de julio de 1942? A nuestro entender, sí. El art. 3.º de la Ley ha tenido como principal objeto el corregir la desigualdad de rentas por la oscilación del precio de cereales en el mercado a causa de la anormalidad del momento presente. Y como cereal de más demanda y, por tanto, de precio más elevado, se eligió el "patrón trigo" sólo para efectos de elevación de renta, pues verificada la corrección de valor debe pagarse en numerario, consiguiéndose así una participación del arrendador en la ganancia "oca-

sional" del arrendatario. Y esta corrección sólo se impone como implacablemente señala el art. 3.º de la Ley en los contratos cuya renta se hubiera fijado numerario. Los otros contratos cuya renta esté pactada en especie, sea ésta trigo o cualquier subproducto, llevan en sí la autocorrección de valor que han motivado las presentes circunstancias del mercado y que resuelve el tan citado art. 3.º en los contratos cuya renta por estar fijada en numerario de no hacerse esta corrección de valor dejarían en inferioridad injusta al arrendador contra el principio de igualdad base de los contratos.

Y no se diga que el arrendatario se encuentra en la imposibilidad de hacer el pago en la especie pactada, sea ésta trigo u otro producto, como consecuencia del ordenamiento especial y régimen intervencionista del Servicio Nacional del Trigo creado y regulado por Ley y Reglamento de 23 de agosto de 1937, ya como claramente señala el preámbulo del Decreto fundacional de este servicio y los de sus disposiciones posteriores, no ha tenido otra finalidad que "revalorizar el precio del trigo e intensificar su producción", limitándose su intervención a señalar los anuales precios de tasa, oscilatorios desde 50 pesetas quintal métrico hasta 84 pesetas, con las diferencias de 0,70 a 0,40 mensuales que la Ley no recoge en aras de la claridad y erigiéndose en único comprador después de deducidos "los cupos de reserva" de 200 ó 125 kilos por persona a que tienen derecho los productores, rentistas y funcionarios que por costumbre de más de cinco años perciban el pago por "iguales". Sólo después de deducido este "cupos de reserva" entra en juego la monopolización del S. N. T. y no con objeto de consumirlo oficialmente, sino de venderlo con el recargo al precio de tasa anual de 3 pesetas por gastos de servicios más 1,55 pesetas a molinos clausurados, más el importe en cada caso de los trabajos de desinfección y limpieza del cereal. El subproducto (por vía de ejemplo nos referimos al trigo), recargado su precio de tasa con las anteriores exacciones, se vende a cualquier comprador, sea éste fábrica, molino-fábrica, sembrador o particular, evitándose así la depreciación del trigo y regularizándose al propio tiempo el mercado.

En algunas regiones como Galicia, Asturias y Santander, atendida la contextura de su agronomía y especialmente la parcelación de su propiedad, así como el escaso porcentaje del trigo en comparación con las otras regiones trigueras, señalanse precios de tasa más elevados, que

oscilan entre 101 a 96 pesetas quintal métrico. Si, pues, el ordenamiento triguero, tanto anterior como posterior a 23 de julio de 1942, reconoce la realidad del pago de la renta en especie, sea trigo u otro de los cereales, que somete a su intervención y distingue entre las personas que tienen derecho al "cupo de reserva": los propietarios-productores, productores, rentistas, y extiende el cupo a las personas de la servidumbre. ¿Cómo, pues, puede hablarse de imposibilidad legal y de hecho de realizar el pago tanto de rentas atrasadas como presentes en aquellos contratos anteriores a 23 de julio de 1942 cuya renta se pactara en especie? Y si, como hemos visto, la corrección de valor del art. 3.º de la Ley buscó, en aras de la verdadera justicia social, la participación del arrendador en la elevación ocasional del mercado de cereales. ¿puede interpretarse el silencio literal del art. 3.º como condenatorio del pago de especie? No. A nuestro juicio, la más elemental hermenéutica caldeada con la verdadera justicia social nos dice que el silencio literal de la Ley al hablar del pago en metálico a partir del año agrícola 1942-1943, tanto para los contratos anteriores como los posteriores a 23 de julio de 1942 cuya renta esté fijada en numerario y no hablar nada de los en que se hubiere pactado la renta en especie anteriores a la publicación de la Ley y sólo a los futuros, o sea a los que se celebren en lo sucesivo, como establece el párrafo primero del tantas veces citado art. 3.º, es que reconoce la legitimidad del pago en especie, sea trigo u otro cereal, y ello debe ser así, pues estos contratos llevan en sí la autocorrección de valor que impone el mercado. Caducados estos contratos y libres las partes en uso de la autonomía que la vigente Ley nos concede para fijar la cuantía de la renta, y si entonces no es otro el régimen arrendaticio tendrá que cumplirse el artículo 3.º, párrafo primero de la Ley y fijarse el trigo, pagándose en numerario. Rotos los lazos de la relación arrendaticia y libres las partes de celebrar o no nuevo contrato, será una solución justa en el terreno legal la del párrafo 1.º del art. 3.º de la Ley, pues ya no median las consideraciones de justo interés que la parte arrendadora tuvo para preferir el pago en especie y la parte arrendataria para aceptarlo en tiempos en que por otra parte le resultaba más económico y fácil el pago en esta forma, consideraciones que se violarían si la Ley no hubiera hecho la salvedad que comentamos, al no referirse en su art. 3.º a los contratos en especie anteriores a la fecha de su publicación. Vese,

pues, que la división cronológica del art. 3.º resulta justa, ya que son distintos los fundamentos de los contratos en las dos clases de numerario y especie y en las dos épocas de anteriores y posteriores a 23 de julio de 1942. Si, pues, ésta es la justa solución de la Ley y no existe imposibilidad de hecho para verificar el pago en especie, como se deduce de la vigente legislación triguera a que nos hemos referido, la admisión de consignaciones en numerario en contratos en especie anteriores a la fecha de 23 de julio de 1942 resulta, a nuestro juicio, nula legal y moralmente, tanto en derecho constituido como constituyente. ¿Y ante esta infracción legal de principios de derecho y del art. 3.º de la ley de 23 de julio de 1942 y de los arts. 1.166 y siguientes del Código civil, qué remedio tiene la parte perjudicada por la admisión de dichas consignaciones? Solamente el desear que el legislador, aunque sea con encarecimiento de la justicia, rebaje, en aras de este problema de "Orden Social", el límite a 5.000 pesetas que para entablar el recurso de revisión por dicha infracción legal señala la disposición transitoria 3.ª de la Ley de 28 de junio de 1940 hasta una cuantía más ajustada a la realidad y donde por otra parte el problema social y de Orden Público es más agudo.

JUAN JOSÉ MARTÍNEZ COLUBI,

Registrador de la Propiedad
y Abogado del I. C. de La Coruña