

Arrendamientos de duración indefinida

En la última Ley de las dictadas de pocos años a esta parte para regular los arrendamientos rústicos, en la del 23 de julio del año que corremos, no faltan, como no podían faltar, los preceptos relativos a la duración de las situaciones arrendaticias.

Al efecto, distingue dos grandes grupos: A) Arrendamientos de precio no superior a 40 quintales métricos de trigo y con explotación directa y personal del arrendatario, y B) Todos los demás. A los primeros, en varios respectos, los somete a normas especiales.

Asimismo separa los arrendamientos antiguos de los nuevos o modernos, según hayan comenzado antes de la Ley aludida o que se contraten bajo su vigencia. La fecha de separación es el 1.º de agosto de 1942, día de la publicación de la Ley.

Pues bien; si los arrendamientos del tipo A), llamados privilegiados por algún comentarista, son de origen posterior al 1.º de agosto, su duración máxima será, según el art. 6.º, la suma del plazo señalado en el contrato, más doce años, o sea cuatro prórrogas de tres años cada una, y al final de ese período el arrendador recobrará su tierra. Para arrendarla a quien tuviere por conveniente, dice la Ley; pero sin duda para cultivarla directamente si lo prefiere así, o de otro modo cualquiera.

Pero si el arrendamiento es un arrendamiento nacido antes del 1.º de agosto de 1942, resulta de las dos primeras disposiciones adicionales, que sólo para explotar el predio de manera directa y personal puede el arrendador quitarlo al arrendatario.

Es cierto que expresamente la Ley no preceptúa la continuación del arrendamiento, pero virtualmente—en los términos de aquellas disposiciones adicionales, y que son transitorias—se preceptúa la progresión, porque se deduce claramente que tales disposiciones abarcan todos los casos, sin dejar ninguno fuera de su radio, y así lo entiende también el antes aludido comentarista Sr. Jurado. Del párrafo último de la primera y del segundo de la segunda surge la solución expuesta.

Es decir, que un propietario que no pueda, por cualquier circunstancia, acaso por su sexo, edad, profesión, etc., cultivar directa y personalmente la finca, tiene que permitir el arriendo hasta que fallezca el sucesor del arrendatario, elegido según previene el art. 4.º, y esto si no se entiende que fallecido el primer sucesor ha de designarse otro, y así sucesivamente, en cuyo caso únicamente terminaría esta situación si el llevador dimitiera.

Muchedumbre de propietarios se encontrarán en tan grave trance, con un arrendamiento del que no pueden escapar, privados de precepto legal donde apoyarse para desahuciar al colono por extinción de un término, mayor o menor, pero término que hasta ahora parecía substancial en los arrendamientos, los cuales se transmutan en indefinidos, por no decir perpetuos. En idéntica situación queda todo adquirente de finca arrendada con antelación al 1.º de agosto, pues el artículo 9.º le subroga en las obligaciones del arrendador y sólo le concede el derecho de poder disponer de la tierra al terminar el plazo contractual o su prórroga, pero si se compromete a la consabida explotación personal y directa.

Hay que reconocer que la regresión de la finca y su recobro por el arrendador o sus más próximos parientes, exclusivamente para el cultivo directo, era el norte de las Leyes de 1935 (art. 28) y 1940 (artículo 4.º), pero la de hogaño se desvía de esta orientación, pues aunque no sea para cultivar la tierra por sí el propietario, sino para arrendarla a un nuevo colono, todos los arrendamientos terminan más pronto o más tarde, todos con la única excepción de los de 40 quintales métricos de renta y utilización directa y personal del arrendatario que datan de la Ley últimamente promulgada.

Ahora, como regla general, se permite la recuperación de las fincas arrendadas, transcurridos los plazos legales, mientras que los arriendos especialmente protegidos y anteriores al 1.º de agosto que nos ocupan, son permanentes, sin fin; si el arrendador o el adquirente subrogado, no pueden cultivar por su cuenta y bajo su propia conducción en los términos rígidos y angostos del art. 4.º.

Así es que los propietarios de fincas arrendadas cuando se publicó la Ley, pero no con arrendamientos de esos pequeños y privilegiados, salen sobremanera favorecidos, y en cambio, quienes tienen en su contra arriendos de la última clase son tratados con mayor severidad, porque si según la Ley de 1935 les bastaba reclamar la tierra para culti-

varla directamente, cosa factible siempre, pues ello equivale a la explotación por su cuenta, en adelante sólo se les devuelve la tierra para cultivarla por su cuenta y además personalmente por sí o sus familiares con ayudas extrañas muy limitadas, cosa ésta no accesible a todos ni mucho menos.

La diferencia entre los contratos del grupo A) y los del B) anteriores a 1942 es de fácil comprensión; el legislador tiende a la tutela del trabajo del labrador modesto, y de aquí que se concluyan los segundos para que el propietario disponga de su predio como guste (disposiciones adicionales 1.^a y 2.^a), y sólo concluyan los primeros cuando se disponga el propietario a cultivar personalmente y a su riesgo.

La diferencia entre los antiguos arriendos y los modernos, o mejor dicho, futuros, pero todos del grupo A), no se alcanza tan fácilmente a comprender. ¿Qué razón existe para que el propietario del fundo arrendado antes del 1.º de agosto de 1942 no pueda arrendarlo ya nunca a otro colono ni cultivarlo directa, pero no personalmente, mientras que el arrendador nuevo o futuro recobrará indefectiblemente el suyo?

Acaso considera la Ley con mejores títulos a los cultivadores antiguos, como cultivadores acreditados, por así decirlo, que son. Pero ello estaría bien fundamentado en cuanto a quienes llevarán un mínimo suficientemente dilatado de posesión de la tierra, no en cuanto a colonos de contacto reciente con el campo. Y además, semejante criterio sería más congruente en una ley prohibitiva del arrendamiento para lo sucesivo, o que lo condicionara rigurosamente, pero dispuesta en una como la de 1942 que autoriza el arrendamiento libre durante plazos más bien cortos y que facilita al propietario la reintegración.

Terminamos, pues lejos de nuestro ánimo la ardua empresa de desentrañar los motivos secretos de la Ley; sencillamente queríamos poner de manifiesto la carencia de derecho y acción para desahuciar, en determinadas situaciones con las que se ha encontrado la Ley al aparecer; subrayamos la existencia de ciertos arriendos que proseguirán indefinidamente, cuales son los originados antes de 1.º de agosto de 1942, de renta no mayor a una cantidad equivalente a 40 quintales métricos de trigo y con llevador directo y personal, a menos que el propietario arrastre, si puede, el cultivo en idénticas condiciones.

ENRIQUE MOLINA RAVELLO.

Registrador de la Propiedad.