

Situación legal de los contratos de arrendamientos de fincas rústicas, otorgados sin los requisitos de forma exigidos por la Ley de 15 de marzo de 1935, de fecha posterior a la misma y anteriores a la Ley de 28 de junio de 1940

I

Aplicación de las disposiciones transitorias de la Ley de 28 de junio de 1940

Estamos en presencia de actos que generan relaciones de trato sucesivo, con el contenido del contrato histórico y nominado arrendamiento, cuya trascendencia jurídica nos proponemos estudiar.

Consignamos en primer término, como circunstancia más destacada, la de que tal relación nació antes del día 28 de junio de 1940, fecha de la Ley, y que continúa después, sin que exista el mutuo acuerdo de las partes para someter el contrato a la nueva regulación legal, pues en este caso el problema se reduce a celebrar nuevo contrato con los requisitos materiales y formales que la Ley exige. (Disposición transitoria primera de la Ley de 28 de junio de 1940.)

Por haber nacido antes y subsistir después, la relación económica o jurídica de nuestro estudio se halla en el tránsito de una a otra legislación, por lo que se rige, en primer término, por las disposiciones transitorias de la Ley de 28 de junio de 1940; y no existiendo el mutuo acuerdo a que nos referímos en el párrafo anterior, será de aplicación la disposición transitoria "segunda", establecida para los casos que *no se convenga* en continuar el régimen arrendaticio, con arreglo a lo establecido en la disposición primera.

La disposición transitoria "segunda" distingue los siguientes casos:

- a). Que la relación se debe a contrato, válido, eficaz y formal, sin que el tiempo de su vigencia se haya extinguido aún, o que, extinguido, fuera prorrogado por la voluntad de las partes.
- b) Que subsiste por la prórroga del arriendo, nacida, no del acuerdo, sino de la voluntad de una sola parte o por consecuencia de las disposiciones del Poder público, restrictivas de la acción de desahucio.
- c) Que dicha relación sea consecuencia, no de un contrato inicial, legal, eficaz y válido, sino de un hecho al margen del Derecho, intrascendente para éste.

Resumen: los incisos a) y b) rigen para los contratos válidos; el inciso c), para las situaciones opuestas a la anterior. Las reglas contenidas en los tres incisos comprenden todos los actos o contratos generadores de la relación de hecho o jurídica, del contenido de fondo del contrato de arrendamiento; la totalidad de ellos se desdobra en una gama de legalidad que teniendo por denominador común la falta del "mutuo acuerdo" es comprensiva, desde la legalidad absoluta de los contratos formales e inscritos, hasta la ilegalidad delictiva de la usurpación, y por los principios de derecho de analogía se halla en ellos comprendida, si fuere admitida, la ilegalidad tolerada de los contratos intrascendentales, judicialmente, de los actos o contratos de nuestro estudio.

II

Ilegalidad de estos actos o contratos

La Ley de 15 de marzo de 1935 adopta el sistema formulista de contratación al declarar que para los contratos de arrendamiento de fincas rústicas *que en lo sucesivo se concierten*, serán de obligatoria aplicación las normas estatuidas en la misma, de tal manera imperativas, que no podrán ser modificadas por pacto en contrario de los contratantes. El segundo párrafo del mismo artículo 1.^o dispone que también han de regirse por los preceptos de la misma Ley todos los actos y contratos de igual naturaleza.

El artículo 5.^o de la Ley especial previene que todo contrato de arrendamiento deberá extenderse por escrito y contener los requisitos que en el mismo se expresan. El artículo 6.^o de la misma dispone que los contratos de renta superior a 5.000 pesetas necesitan, además, para

su validez, primero, que se formalicen en escritura pública; segundo, que ésta se ajuste a los modelos oficiales, y tercero, que, además, se inscriba en el Registro especial que por la misma Ley se crea; sin cuya inscripción no podrán los contratantes *utilizar los derechos y ejercitar las acciones* que respectivamente se les reconoce en esta Ley. Como complemento de lo expuesto, la disposición final segunda de la Ley de 15 de marzo de 1935, que deroga los preceptos del Código civil y demás leyes de carácter general que se opongan a lo estatuido por esta Ley. Lo anterior se confirma por los artículos 56 y 58 de la Ley, 5 y 24 del Reglamento de 27 de abril de 1935, y el Decreto de 29 de agosto del mismo año.

Legalmente se establecen una forma y unos requisitos y solemnidades sin los cuales no se pueden utilizar derechos ni ejercitar acciones reconocidas en la Ley. La eficacia, la validez de los derechos y el ejercicio de las acciones dependen del rito, sin él, el contrato es en contra de lo establecido en la Ley, ya que por esto su ordenación no queda al arbitrio de las partes contratantes, siendo de aplicación el artículo 4.^º del Código civil, que proclama la nulidad de todos los actos contrarios a lo dispuesto en la Ley, y el artículo 5.^º del propio Código, que implícitamente declara que la vigencia de la Ley sólo depende de otras leyes posteriores y en ningún caso de la voluntad de los contratantes.

III

Inexistencia. nulidad radical

La ilegalidad vista del contrato de arrendamiento es equivalente a la no existencia jurídica, no existe el contrato cuando falta la causa de las obligaciones que en el mismo se establecen, y en el contrato legal de arrendamiento la causa es la forma, sus solemnidades su inscripción: no lo es el fondo, el contrato subyacente, como pasamos a demostrar.

Según el artículo 1274 del Código civil, en los contratos onerosos se entiende por causa para cada parte contratante la prestación, promesa de una cosa o servicio por la otra parte.

En el contrato de arrendamiento es causa para el arrendatario el disfrute de la cosa arrendada; para el arrendador es causa el pago del

precio y los demás derechos que en el mismo se establezcan. Por el artículo 13 de la Ley de 1935, el arrendatario está obligado a pagar el precio; esta obligación no existe, no es exigible en los contratos que no están inscritos, ya que el arrendador carece de derecho y acción para hacerla efectiva, por lo que el precio no es obligación o promesa, y al no serlo no existe causa, siendo ésta, por lo tanto, la forma del contrato; con ella existen derechos; sin ella no existe causa; sin causa no hay contrato (art. 1.261 del Código). Inexistencia.

Por lo expuesto, el contrato formal, mejor dicho, el documento con los requisitos y solemnidades—letra de cambio, papel moneda, testamento, etc.—, representa siempre un patrimonio en el orden económico. El mismo documento sin los requisitos no es nada, pues los requisitos son su causa, y el artículo 1.275 del Código civil determina que los contratos sin causa no producen efecto alguno.

Este contrato no puede ser confirmado ni ratificado, como pasamos a exponer:

a) El artículo 1.310 del Código, por el que sólo son confirmables los contratos que reúnan los requisitos del artículo 1.261. No son confirmables ni ratificables los contratos inexistentes, al margen de la Ley, con causa ilícita o sin causa, porque, como hemos visto, éstos son inefectivos y equivalentes a la nada jurídica, que, como el cero en Matemáticas, por mucho que sobre él se opere, su resultado será siempre la nada o el cero.

b) Lo que no permite el artículo 1.255 del Código al consentimiento expreso, menos podrá permitirse al consentimiento tácito o presunto contenido en la ratificación o confirmación.

c) La nulidad del acto ilegal es siempre radical, de no admitirse el absurdo de que la voluntad de los contratantes, manifestada en la confirmación y ratificación, pudiera derogar una ley prohibitiva, contra lo prevenido en el artículo 5.^º del Código civil.

d) Solamente son confirmables los actos anulables, los que legalmente tuvieren una vida aparente, con los requisitos necesarios, y un vicio de posible invalidación, pero no aquellos como el que nos ocupa, que no ha nacido para el derecho, que es inexistente y que no genera derechos ni acciones.

e) Las obligaciones nulas por sí mismas no son confirmables ni por el juez ni por la Ley. (*Digesto*, libro XLIV, título 8.^º, ley 27).

f) La Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de julio de 1928,

por la que la nulidad que proviene de terminante declaración de la ley es absoluta, por afectar al interés público. La misma Sentencia declara que la nulidad de un acto jurídico es el vicio que impide que produzca efecto..

g) La Sentencia del mismo Alto Tribunal de 8 de marzo de 1929, que declara que la palabra nulidad comprende actos que se deben considerar como no sucedidos, por adolecer de vicios esenciales que afectan a su validez y por referirse al orden público no pueden ser objeto de ratificación.

h) Las Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de mayo y 30 de septiembre de 1929, por las que se establece la diferencia entre lo rescindible, lo anulable e inexistente, entendiéndose por esto último la cualidad de los contratos de carecer de los requisitos esenciales para su validez. Con ello queda evidenciado nuestro tema.

IV

Imposibilidad de aplicar el derecho del artículo 1.279 del Código civil

Es de aplicación, en su totalidad, al tema de este epígrafe lo que dejamos expuesto sobre la ratificación y confirmación, pues la facultad que dicho artículo permite a los contratantes no es más que una modalidad de confirmación y ratificación, y que, como las de su clase, tiene por finalidad la purificación del contrato válido, eficaz y subsanable.

No podemos aplicar tal artículo del Código, porque los contratos a que el mismo se refiere son aquellos en que hubiesen intervenido el consentimiento y *demás requisitos esenciales para su validez*; se refiere a los contratos eficaces, pero no a los que la misma Ley declara sin efecto, como hemos visto.

Consecuente con ello, la Ley especial establece en su artículo 64 que el arrendatario y el arrendador tendrán recíprocos derechos a exigirse la formalización del documento acreditativo de la cancelación del arriendo en todos los casos en que éste quede extinguido. El acto de cancelación no exige requisitos especiales; la Ley concede el derecho de compelirse recíprocamente a llenar este requisito, de forma, para la cancelación, que genera soluciones para fuera de la especial regulación, y al no establecerlo para la constitución, es que para este caso

no lo admite, de la misma suerte que la legislación común no admite semejantes derechos para aquellos otros actos formales y solemnes cuya eficacia y validez dependen, como el que nos ocupa, de los requisitos legales establecidos, como, por ejemplo, los testamentos.

Tampoco puede oponerse el que la propia Ley de 15 de marzo de 1935, en su disposición transitoria primera, dispone que cuando el propietario no quiera explotar directamente la finca tendrá derecho a exigir del arrendatario que formalice un contrato ajustado a las normas de la Ley, porque este precepto se refiere a los contratos existentes, conocidos como tales por la anterior legislación espiritualista, porque tal derecho se concede exclusivamente al arrendador y porque es para el caso de que el propietario no quiera explotar directamente la finca.

Además, aquella disposición transitoria está derogada por el artículo 1.^º de la Ley de 28 de junio de 1940.

Bajo el supuesto de la nulidad radical estudiada, el colono está obligado a devolver la finca con sus frutos (art. 1.307 del Código civil); estos últimos tienen su equivalente en la venta, que constituye el precio de los mismos.

V

Fundamento del contrato de forma

Las leyes llamadas de protección han permitido que legalmente pueda la parte protegida ir en contra de sus propios actos, vulnerándose así el principio moral y legal "pacta sunt servanda", aglutinante de relaciones jurídicas en contratos de buena fe. La derogación de determinados contratos de buena fe hizo que ésta atenuara sus perniciosos efectos sociales y haya aconsejado el que la formalización de algunos contratos no deba confiarse al particular, debiendo en aquellos casos empezar su negocio por la sentencia con que es presumible terminara, evitándose de esta suerte las molestias, los gastos y las incertidumbres de un posible pleito dilatado, que siempre se ha temido como un mal. Esta sentencia es el contrato técnico o de forma.

El arrendamiento de fincas rústicas afecta a lo nacional atendiendo al concepto actual de esta propiedad y a la disponibilidad y propiedad de los mismos frutos. Por ello la Nación, el Estado, por medio de la autoridad técnica delegada, debe de intervenir en el contrato de forma.

Tiene relación el contrato de arriendo de fincas rústicas con el trabajo humano, con lo social, que por constituir interés preferente al particular no puede quedar al arbitrio de éste, debiendo de intervenir el interés social mediante la delegación técnica del Estado en el mismo contrato de forma.

No podemos olvidar el sistema tributario, facilitado por los contratos públicos e intervenidos de esta clase. Y por último, bajo el aspecto económico, por el contrato de forma puede llegarse a desmovilizar la renta y los frutos, pues en el contrato formal no existe nada que declarar; todo está técnicamente previsto; sólo resta el hacer; de él nacen acciones de hecho, de gestión, que dan lugar a procedimientos judiciales sumarios, sumarísimos, ejecutivos; la causa de las obligaciones que en él se establecen es la escritura con los requisitos; el documento legal constituye un verdadero patrimonio, con valor de presentación, como las alhajas o el papel moneda, respaldado por valor real, que puede sustituir a la garantía oro, transmisible en su totalidad o en parte por simples fórmulas de endoso, y aumentar de esta forma el patrimonio particular y el social circulante.

Por todo ello, siendo estos contratos extralegales, y debiendo serlo además, indiscutiblemente es de aplicación el apartado c) de la disposición transitoria segunda de la Ley de 28 de junio de 1940. Como consecuencia de ello, debe proceder el desahucio fundado en esta causa y en relación con las primeras del artículo 1.569 del Código civil y primera del artículo 1.562 de la ley de Enjuiciamiento.

De esta forma quedan incorporados a la legalidad esta clase de contratos, que en la actualidad producen tantas incertidumbres e inquietudes.

MANUEL BARROS SIERRA.

Abogado.