

Comentario a algunas disposiciones de la vigente Ley de Arrendamientos

La Ley de 28 de junio de 1940 (publicada el 13 de julio) ha pretendido cerrar un período de gran confusionismo en el régimen arrendaticio de fincas rústicas; pero en los seis meses que lleva de vigencia la aplicación de sus disposiciones transitorias, ha suscitado bastantes dudas, en las cuales se debaten los juristas al no hallar fórmulas concretas para resolver los varios problemas que se les consultan.

Sabido es que la contratación de arrendamientos rústicos en España se ha resistido y se resiste a someterse a fórmulas contractuales extensas y rígidas y a Registros obligatorios y minuciosos.

La primera de las disposiciones transitorias comienza por dejar al arbitrio de las partes el sometimiento al nuevo orden de cosas, sin más exigencia que la de que haya acuerdo mutuo entre arrendador y arrendatario, y la de otorgar entonces nuevo contrato.

¿Qué alcance tiene la frase *contrato aún vigente*? Si la referimos solamente a los contratos que, al publicarse la Ley, no estuviesen vencidos en cuanto al plazo pactado, tenemos que dejar fuera a todos los que, vencidos antes de la Ley, pero prorrogados, eran obligatorios para ambas partes cuando la Ley advino, y esta interpretación restrictiva se aviene mal con el alcance que tiene la disposición segunda, la cual, dictada para los casos en que *no hay acuerdo*, recoge, por lo demás, a todos los contratos que estaban en curso al publicarse la repetida Ley.

Pero, viniendo a la disposición primera, hemos de detenernos a considerar cuál sea la situación jurídica de los que, estando *de acuerdo* en proseguir el contrato, renovándolo expresa o tácitamente, no otorgan nuevo contrato con todos los requisitos legales (o sea los materiales y formales) que la Ley exige. Si, andando el tiempo, esa armonía se rompe y surge el desacuerdo, ya no estarán comprendidos en la disposición primera. ¿Resolverán su caso por la segunda?

La disposición segunda, en sus apartados a), b) y c), abarca los siguientes supuestos:

a) Que el contrato no estuviese vencido al publicarse la Ley, o que estuviese vencido, pero se hubiera prorrogado por mutuo acuerdo antes de la Ley. En el primer caso hay que esperar a que el contrato termine, y en ese momento el arrendador puede recobrar la finca. Si no lo hace, el arrendatario tiene derecho a continuar, si así lo desea. Uno y otro deberán avisarse con la debida antelación. En el segundo caso, cuando la prórroga termina se resuelve por el mismo procedimiento.

b) Que el contrato se hubiera prorrogado contra la voluntad del arrendador. Estos contratos terminan con el año agrícola 1941.

c) Que el explotador actual de la finca la haya obtenido por actos violentos o extralegales. Esta situación ha terminado el 31 de diciembre de 1940.

Por consiguiente, fuera de los casos taxativos, creemos que no se pueden extender las normas de la citada disposición. Luego si por *no haber acuerdo* no es aplicable la primera de la Ley, y aun *estando en desacuerdo* caen fuera de la segunda (por no haberla utilizado a su tiempo), ¿qué disposiciones serán aplicables a esta situación, derivada de contrato *válido*, pero no acogido a las nuevas normas?

Si bien la disposición final, segunda de las de la Ley de 15 de marzo de 1935, deroga expresamente el Código civil, no puede alcanzar esta derogación más que a las disposiciones del mismo, en materia de arrendamientos, que se opongan a dicha Ley, pero no a las que vienen a completarla cuando sus preceptos no son aplicables. Aparte de que tampoco puede invocarse la Ley de 1935 sino para los contratos que se concertaron a partir de la publicación de la misma (artículo 1.º). Por consiguiente, los contratos a que nos venimos refiriendo podrán seguir acogidos al régimen legal anterior mientras no se pongan en condiciones de serles aplicada dicha Ley, modificada por la de 1940.

Ahora bien: como no puede quedar una de las partes a merced de la otra en el ejercicio de sus derechos y acciones, hay que acudir al artículo 1.279 del citado Código, según la cual " si la Ley exige el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán recíprocamente compelerse a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos para su validez "...

Existente, pues, un contrato *antiguo*, prorrogado después de la vi-

gencia de la nueva Ley y defectuoso por no reunir los requisitos necesarios según ella, si uno de los contratantes quiere acogerse, aunque tarde, a dicha ordenación jurídica, podrá demandar a la otra parte para que se avenga a redactar nuevo contrato con todos los requisitos materiales y formales que sean necesarios; conseguido lo cual, ya puede ejercitar los derechos y acciones que están a su alcance, dentro del nuevo régimen de arrendamientos.

Hemos hablado de contratos *defectuosos*, y abarcamos en esta denominación incluso a los verbales (muy frecuentes), pero creemos que no lo son los *escritos* que reunan los requisitos de los artículos 5.º y 6.º de la Ley de 15 de marzo de 1935, aunque *no estén inscritos* en el Registro de arrendamientos. Desde luego, el artículo 65 de la propia Ley eximía de la inscripción a los de renta inferior a 500 pesetas. Pero la Ley posterior, de 29 de agosto de 1935, dejó de exigir también ese trámite para los de renta superior, aunque, dentro ya del procedimiento judicial suscitado por dichos contratos, mandaba suspender las actuaciones durante diez días, para que el Juez cursase el documento al Registrador y se practicara la inscripción.

Es una base - no ley.

No nos atreveríamos a afirmar que esta Ley posterior estuviese derogada por la Ley actual de 1940, porque, según el artículo 1.º de la misma, la derogación alcanza a las disposiciones posteriores a la Ley de 15 de marzo de 1935 que se opongan a la de 1940. No otra cosa quiere decir literalmente la concordancia gramatical *posteriores a aquélla* que se opongan *a ésta*. Y como la Ley de 1940 no trata de nada referente a la inscripción, puede entenderse con fundamento que la Ley de 29 de agosto está vigente, a la vez que la de 15 de marzo (reformada ésta en ese aspecto).

Dicho se está que el ejercicio de derechos y acciones en estos contratos citados, al amparo de la Ley actual, será de acuerdo con el contenido de sus artículos, mas no con el de sus disposiciones transitorias, porque ya dijimos que éstas sólo son utilizables en el momento preciso y con referencia a los contratos en ellas comprendidos, según su terminación.

* * *

Otro motivo de interpretación es el referente a la manera de contar el plazo para el aviso con antelación. Supuesto que todos los contratos se entenderán, para esos efectos, prorrogados por un año más, si cuan-

do el arrendador o arrendatario dan el aviso a la otra parte, no cuenta ésta con un año por lo menos por delante antes de dejar la finca, parece lógico que se refiere al momento de la publicación de la nueva Ley y no a cualquier tiempo posterior; es decir, que el arrendador que quiera recobrar la finca utilizando el plazo mínimo de aviso que concede esta disposición transitoria, habrá de hacerlo *antes* de entrar en un nuevo período o nuevo contrato posteriores a la Ley. De lo contrario, tendrá que someterse a los plazos máximos de los artículos 4.º y 5.º de la Ley de 1940.

* * *

Finalmente, examinaremos la disposición octava, que autoriza la subida de rentas en determinadas condiciones: o sea cuando el arrendador no percibe por rentas totales de rústica al año más de 6.000 pesetas, y siempre que no haya habido elevación desde 31 de diciembre de 1925 de manera *sensible*, aparte de aumentos tributarios u otras cargas. Según el párrafo tercero, el arrendador podrá proponer al arrendatario dicha subida, y con arreglo al párrafo cuarto, el arrendatario puede aceptar o no la propuesta y, en caso negativo, optar: entre dar por terminado el contrato o someter la cuestión al Juzgado de Primera instancia.

Dice el párrafo siguiente que " el derecho a que se refiere el párrafo anterior podrá ejercitarse en el plazo de seis meses, a partir de la promulgación de esta Ley".

Entendemos que el derecho que debe ejercitarse dentro de ese plazo no es el del párrafo anterior (cuarto), sino el del tercero, porque mal puede el arrendatario conformarse o no si antes no le ha hecho el arrendador la propuesta.

Y en cuanto al plazo terminante de *seis meses*, que finalizaron el 13 de enero de 1941, dicho se está que, una vez transcurrido, ya no cabe hacer uso de ese derecho; pero hay que notar que, contra lo que algunos sostienen, *no es preciso* que dentro de ese plazo el arrendador le haya participado con exactitud al arrendatario la cantidad en que quiere elevar la renta, pues basta sólo con que le haya hecho saber su *propósito* de elevarla, quedando para después la fijación de la cantidad y su reajuste, por mutuo acuerdo o con intervención judicial.

En caso de transmisión de la finca, como el adquirente se subroga en las mismas condiciones del arrendador, está asistido del mismo de-

recho reconocido a éste por la citada disposición octava, pero ejercido, naturalmente, dentro de los seis meses citados.

* * *

Hemos expuesto a la consideración del lector algunas dudas de las muchas que, como decía al principio, surgen en este período transitorio. Es de desear que otras opiniones (no por silenciadas menos meritorias) salten también a las revistas profesionales o a la Prensa, a fin de que los Tribunales y los juristas uniformen sus criterios, mientras llega la hora de encauzar de una vez para siempre el problema ingente de los arrendamientos rústicos, siempre en períodos transitorios y casi siempre mantenido por los propios contratantes a espaldas de todas las disposiciones que se dictan para resolverlo.

JOSÉ CABEZUDO ASTRAIN.

Registrador de la Propiedad