

Arrendamientos rústicos

No resisto al deseo de publicar en REVISTA CRÍTICA, si la Dirección de la misma lo estima oportuno, algunas dudas que me sugieren las Leyes de Arrendamientos rústicos de 1935 y 1940, que, al lado de grandes aciertos, me parece han dejado situaciones jurídicas poco claras.

Las principales dudas que un estudio algo somero de dichas leyes me ofrece, son las siguientes:

1.ª Los arrendamientos que, a pesar de lo dispuesto en la Ley, se celebren, vigente ésta, sin ajustarse a sus requisitos, ¿por qué disposiciones se rigen? ¿Será por el Código civil? Quizá pudiera inducirse esta doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 1940, puesto que no declaró nulo un contrato de esta naturaleza, pero con este criterio se infringe el principio de que es nulo lo ejecutado contra lo dispuesto en las leyes (art. 4.º del Código civil), y se haría inútil la Ley de Arrendamientos, de un fin social que sobrepasa el interés privado. Mas si se considerasen nulos tales contratos, ¿podrá invocar su nulidad uno de los contratantes, yendo contra sus propios actos? ¿Será convalidable al no ejercitarse acción de nulidad dentro de los cuatro años? ¿Se podrán compeler los contratantes a llenar los requisitos legales? A estas preguntas debe, a mi juicio, contestarse que para no hacer inútil la Ley, y dado su carácter imperativo, son, más que nulos, inexistentes, al modo de una hipoteca no inscrita. ¿En qué situación quedan, pues, los contratantes? En el número 134 de REVISTA CRÍTICA, unos doctos compañeros opinaron que en relación de precario, mas si el contrato dura y el rentero obtiene cosechas, no tendría en tal caso que pagar merced y alcanzaría un enriquecimiento injusto. Por esta razón creo no es aplicable tampoco el artículo 1.306 del Código civil, con arreglo a la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de julio de 1902.

A mi juicio, la solución es tener por inexistentes dichos contratos y aplicar el artículo 364 del Código civil y 361 del mismo.

2.ª Para que pueda ser prorrogado un contrato es preciso que el arrendatario haga por escrito un requerimiento, con antelación de un

año, al arrendador, y si éste quiere cultivar la finca, con igual antelación ha de requerir al arrendatario; pero si ni uno ni otro hacen requerimiento, ¿qué sucederá? ¿Podrá exigir el dueño que cese el arriendo? ¿Podrá el arrendatario recabar continuar en la finca?

3.^a Las normas procesales de la Ley de 1940, ¿derogan las de la de 1935? Si consideramos que la de 1940 dice en su artículo primero que "se restablece en todo su vigor la Ley de 1.º de marzo de 1935, con las modificaciones que se establecen en los artículos siguientes", parece que hay una fusión de ambas y lo nuevo modifica lo anterior en lo que discrepe; además, esto es racional, pues impide que haya normas procesales discordantes. Sin embargo, otro compañero entendió que por estar las normas procesales en una disposición transitoria y emplearse las palabras "cuestiones que surjan en la interpretación y ejecución de esta Ley", ha de deducirse que las normas procesales de la Ley nueva sólo se aplicarán para las cuestiones que ésta regula.

4.^a El artículo 7.º de la Ley de 1935 permite la revisión de la renta una vez durante la vigencia del contrato, y del párrafo antepenúltimo de dicho artículo se desprende la posibilidad de revisión en cada prórroga. ¿Quedará esto derogado por la disposición transitoria octava de la nueva Ley? Parece que no, por ser transitoria tal disposición, mas, ¿a qué contratos se aplica? Entiendo que no a los que terminan, pues en éstos la nueva renta es libre, sino a los que están vigentes, pero que su renta es la anterior a 1925.

5.^a Los derechos que a favor del arrendatario concede el artículo 16 de la Ley de 1935, ¿los ostentará el arrendatario que tiene su contrato con arreglo a la ley, pero que por ser menor la renta de 500 pesetas no lo inscribió?

6.^a Los contratos celebrados después de la Ley de 1935 sin ajustarse a la misma, pero antes de la de 1940, ¿son válidos? La Ley de 1935 ha estado vigente, excepto en los desahucios, hasta la nueva que la restablece en todo; por tanto, los contratos otorgados después de ella serían nulos si no tenían sus requisitos, mas prorrogados de modo involuntario, ya que no se podía ir al desahucio más que por falta de pago, seguían vigentes, ¿seguirán ahora hasta su terminación siendo válidos, habida cuenta del apartado a) de la segunda disposición transitoria de la Ley de 1940?

GREGORIO TRIVIÑO.

Registrador de la Propiedad