

Arrendamientos de fincas rústicas

El *Boletín Oficial del Estado* publicó la Ley de 28 de junio pasado, por la que, según el epígrafe oficial, "se normaliza el régimen de arrendamientos rústicos".

Esta Ley que, por las referencias, parecía que iba a sistematizar los arrendamientos de fincas rústicas—el legislador, por abreviar, llama arrendamientos rústicos—, es de alcance menos amplio, y en su exposición de motivos el propio legislador anuncia que para recoger en una Ley fundamental "los nuevos hechos que están operando transformaciones sustanciales en el concepto clásico del arrendamiento, la prudencia aconseja diferir esa Ley, entretanto la nueva organización no se complete y ordene en forma definitiva".

Y, sin embargo, esa novísima disposición es de gran trascendencia legal y práctica, no por las aportaciones que hace al sistema legislativo, sino porque al restablecer en todo su vigor la Ley de 15 de marzo de 1935, con las escasas modificaciones que introduce la novísima, deroga todas las disposiciones sobre arrendamientos rústicos posteriores a aquélla que se opongan a la ahora promulgada, así como a las disposiciones transitorias de la misma.

Es decir, que desde la publicación de la novísima Ley se aplican sobre la materia:

a) Esta Ley novísima. b) Las disposiciones dictadas con posterioridad a la Ley de 15 de marzo de 1935 que no contradigan las de aquélla, entre cuyas disposiciones está el Reglamento de 27 de abril y el Decreto de 23 de marzo de 1935. c) La Ley de 15 de marzo de 1935. ch) El Código Civil, no obstante que esta Ley de 1935 lo deroga sobre el particular, pero que rige a pesar de todo, porque hay fincas rústicas cuyo arrendamiento no se regula por la Ley de 1935 (art. 2.º, Ley de 15 de marzo de 1935).

El interés que la legislación sobre arrendamientos ofrece, por la tendencia a encuadrar en el campo sociológico una institución que antes constituía materia propia del Derecho civil, con la rigidez de los *conceptos civiles*, me induce a exponer unas brevísimas ideas sobre el particular.

A.—ESTRUCTURA DE LA LEY NOVÍSIMA.

Se compone de una exposición de motivos, de cinco artículos y de ocho disposiciones transitorias. Y por cierto que estas disposiciones “modifican” unas el contenido de la Ley de 1935, y se refieren otras—al menos así se deduce de su texto—a la Ley novísima y no a la de 1935.

Por consiguiente, la Ley novísima tiene un ámbito de acción propio, ya que no se limitó a modificar la Ley de 1935.

B.—MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA LEY DE 1935.

a) *Duración de los contratos*.—La Ley de 1935 fijaba como duración mínima de los contratos cuatro años, pero la Ley actual distingue entre fincas de aprovechamiento *agrícola* y fincas cuyo principal aprovechamiento sea *ganadero*. En aquéllas, si la renta anual no es inferior a cinco mil pesetas, la duración mínima es de seis años, y si es inferior, la duración es de tres años. En éstas, si la renta no es inferior a cinco mil pesetas, la duración será de dos años.

b) *Prórrogas*.—Se mantiene el derecho del arrendatario de prorrogar la vigencia de los contratos concedidos por el artículo 10 de la Ley de 1935, pero con otro criterio, pues si se trata de fincas de aprovechamiento *agrícola* y renta no inferior a cinco mil pesetas, el arrendatario, por su propia voluntad, puede prorrogar el contrato por un período de seis años más, y si la renta es inferior, puede prorrogar el contrato sucesivamente durante quince años. Si la finca se destina a aprovechamiento *ganadero* y la renta no es inferior a cinco mil pesetas, el arrendatario tiene derecho a prórrogas sucesivas hasta un plazo de ocho años de permanencia en la finca, y siendo inferior la renta, tendrá derechos a prórrogas sucesivas durante quince años.

c) *Petición de prórrogas*.—La Ley de 1935 disponía que la prórroga debía solicitarse con doce meses de antelación. La actual con-

serva ese plazo cuando se trata de aprovechamiento agrícola, y lo rebaja a seis meses si se trata de aprovechamiento ganadero.

ch) *Recuperación por cultivo directo.*—La prórroga del arrendamiento no procedía, en la Ley de 1935, cuando el propietario, por sí o por ciertos familiares, se proponía el cultivo directo. También este derecho del propietario se conserva en la Ley novísima, pero condicionado al transcurso de ciertos plazos en el goce del inmueble por el colono, y ampliado tal derecho a los casos en que el propietario se proponga establecer en la finca nuevos cultivos, aprovechamientos industriales o de otra especie que se consideren más beneficiosos para la Economía nacional y previa declaración del correspondiente Ministerio.

También aquí se varían, según los supuestos, los términos para avisar al colono, y en los casos de cultivo simulado, a instancia de éste, los perjuicios del arrendatario pueden ser indemnizados por el dueño con la mitad de una multa de 5 al 15 por 100 del valor de la finca, ingresando la otra mitad en el Fisco en papel de pagos.

d) *Cultivo directo.*—La Ley novísima lo define diciendo que se entenderá por explotación directa aquella en que el propietario de la tierra asuma los riesgos de la empresa agrícola, sufragando los gastos a que la misma dé lugar.

e) *Arrendamientos vigentes a la publicación de la Ley de 1940.* Para someter a la Ley un arrendamiento vigente, debe celebrarse nuevo contrato con todos los requisitos materiales y formales que la misma exige, o sean los que expresa la Ley de 1935 en sus artículos 5.º y 6.º, y 20 y siguientes de su Reglamento. Por ello sigue siendo requisito indispensable la inscripción en el Registro especial de Arrendamientos.

f) *Contratos vigentes que no se adapten a la regulación exigida por la Ley.*—Distingue la Ley de 1940:

1) *Contratos de arrendamiento aún vigentes, por no haber transcurrido el término fijado en ellos.*—Puede continuar el arrendatario, pero al terminar el plazo puede el propietario readquirir las fincas para su cultivo directo. Si optan los interesados porque continúe el colono, se precisa hacer nuevo contrato con todos los requisitos exigidos por la legislación anterior (contrato escrito e inscripción en el Registro).

2) *Contratos terminados, pero que, no obstante, el colono sigue en la llevanza de las fincas contra la voluntad del dueño.*—Terminan en el año agrícola de 1941.

3) *Colonos que, sin contrato, detentan las fincas por un acto de*

violencia.—Cesan estas situaciones el 30 de septiembre o el 31 de diciembre del año de la fecha, volviendo las fincas a su dueño.

g) *Jurisdicción*.—Atribuyó la Ley de 1935, acertadamente, el conocimiento de las apelaciones de las sentencias dictadas por los Jueces de Primera instancia, a las Audiencias Provinciales, conociendo los Jueces municipales de todas las cuestiones de cuantía inferior a mil pesetas.

Este criterio tan aconsejable, por acercarse el órgano jurisdiccional al litigante, sufre en la Ley de 1940 un extravío, pues la disposición transitoria tercera, después de decir que “la jurisdicción para conocer de cuantas cuestiones surjan en la ejecución e interpretación de la *presente Ley*—la de 1940—corresponderá a los Juzgados y Tribunales de la jurisdicción ordinaria, enumera una serie de normas, ni claras ni congruentes, y en la sexta dispone que las apelaciones de los juicios comprendidos en la tercera de las normas (distingue tres grupos de cuestiones judiciales) se sustancian ante la Audiencia Territorial. Pero como la Ley dejó vigente la de 1935 y las disposiciones posteriores, y las normas sobre jurisdicción se refieren a la Ley de 1940, nos encontramos que siguen entendiendo las Audiencias Provinciales en la mayoría de los asuntos, y por de pronto en todos los referentes a desahucios, y pueden entender las Territoriales en otros asuntos (los no comprendidos en los dos primeros grupos de cuestiones derivadas de la “ejecución e interpretación de esta Ley de 1940”).

Creemos por ello que el capítulo IX de la Ley de 1935 continúa vigente.

Cierto es que si se comparan las normas de la disposición transitoria tercera de la Ley de 1940 y el capítulo IX de la Ley de 1935, el ánimo vacila; pero para concluir que dicha disposición transitoria sustituye al expresado capítulo de la Ley de 1935, hay que hacer un esfuerzo interpretativo, que sólo se concibe considerando que las disposiciones transitorias de la Ley de 1940 se referían, no a los cinco artículos que anteceden, sino a todo un texto legal orgánico que derogaba íntegramente la Ley de 1935.

Por otra parte, entre atribuir a las Audiencias Territoriales, más alejadas, en general, de los litigantes e imbuídas de un espíritu legalista poco adecuado a la ductilidad de la interpretación de las leyes de tipo social—en cuyo grupo se quiso situar a la de arrendamientos—, o a las Provinciales, radicantes cerca del lugar del litigio, informadas

por un mayor espíritu de equidad por la compleja serie de elementos del juicio penal, las cuestiones derivadas de la Ley de Arrendamientos, opto por el criterio de la Ley de 1935, que representa una orientación legislativa razonable, hacia la implantación del órgano jurisdiccional más cerca del litigante y con la consiguiente disminución de gastos, pues no es lo mismo, pongo por caso, ir desde Verín a Orense que desde Verín a La Coruña, y, desgraciadamente, aquellas máximas de nuestros campesinos litigantes de *boca cerrada, bolsa abierta, e perna lixeira*, siguen en pie, y si buscamos alivio y defensa para el campesino, ahorrémosle siquiera la facilidad de comunicarse con sus representantes, aunque no hayamos evitado que los pleitos sigan arruinándolo con sus gastos y dispendios.

h) *Mejoras*.—Se alude a la liquidación de las ejecutadas, en el caso de que el colono cese en la llevanza de la finca, aplicando las disposiciones que rigiesen en la época en que se realizaron.

i) *Arrendatarios y familiares combatientes desahuciados por falta de pago*.—Tienen derecho a ser repuestos en las fincas que cultivaban, y las rentas adeudadas las pagarán en un plazo de dos años por renta atrasada. Los colonos repuestos no tienen que indemnizar al actual cultivador, a menos que hubiesen sido indemnizados en el desahucio.

j) *Contratos desaparecidos por las perturbaciones de la guerra*.—Arrendante y arrendatario pueden exigirse mutuamente que se exhiba el ejemplar que se conserve para obtener *segunda copia*. (Así se expresa la Ley.)

k) *Invariabilidad de las rentas*.—La renta de los contratos actuales no podrá ser alterada al someterse a las normas vigentes la relación arrendaticia. Sin embargo, los arrendadores cuya total renta por fincas rústicas sea inferior a seis mil pesetas, podrán proponer al arrendatario el aumento de la renta en ciertos casos; pero éste podrá, o abandonar la finca, o acudir al Juzgado de Primera instancia, que, asistido de dos o más prácticos, acordará lo procedente.

Para vigilar la acertada aplicación de esta revisión, el Ministro de Justicia nombrará un *Delegado especial* para, en el caso de notoria injusticia, proponer la *revisión* de la resolución por un nuevo Juez.

l) *Reglamentación*.—Se autoriza a los Ministros de Agricultura y de Justicia para la mejor interpretación, desenvolvimiento, aplicación y cumplimiento o adaptación de esta Ley.

Pero es el caso que declarada vigente la Ley de 1935 y las disposi-

ciones posteriores, entre ellas el Reglamento de 27 de abril del mismo año, y considerada la Ley de 1940 como texto independiente, las facultades reglamentarias de los Ministros quedan tan limitadas, que, de pretenderse alguna alteración, habría que dictar una nueva Ley que articule en un cuerpo sistemático toda la legislación vigente (1), ya complicada y no muy acorde, en cuyo caso las actuales disposiciones transitorias de la Ley de 1940, que más bien parecen restos de un texto orgánico que no se limitaba a dejar vigente la Ley de 1935, podrían tener mejor acomodo que en uno de cinco artículos que, sin introducir novedades legislativas, no necesitaba tampoco atribuir a las Audiencias Territoriales algunas de las cuestiones a que dé origen, y que por su sencillez y oportunismo no requieren el saber y experiencia de los graves Magistrados de los Tribunales superiores, tan versados en aquilatar el texto legal perenne que regula las relaciones sociales y jurídicas básicas que integran el Derecho civil, inmovible y tradicional, que aun después de modificado sigue iluminando el porvenir, como los astros desaparecidos hace milenios de años de nuestro sistema solar nos siguen proporcionando su luz, a los que no podemos seguirles en su vertiginosa carrera.

A. RÍOS MOSQUERA.

Registrador de la Propiedad

(1) Además de las disposiciones citadas, se publicaron con posterioridad a la Ley de 1935: el Decreto de 23 de marzo del mismo año sobre derecho transitorio; el Reglamento de 27 de abril y los modelos de contratos de arrendamiento; Orden de 18 de junio regulando las exenciones de derechos reales; Decretos de 8 y 29 de agosto aclarando disposiciones de la Ley; Decreto de 29 de febrero de 1936 sobre suspensión de los desahucios, excepto por falta de pago; Ley de 2 de junio del mismo año, que suspendió en parte la Ley del año anterior; Decretos de 28 de agosto y 26 de septiembre de 1936 suspendiendo la actuación de las Juntas Provinciales de Reforma Agraria en las provincias no afectadas por ella; Decreto de 3 de enero de 1937 sobre reducción de renta por daños de la guerra, en relación con el artículo 8.º de la Ley de 1935; Ley de 5 de junio de 1939 sobre arrendamientos vigentes al estallar el Movimiento Nacional; Ordenes de 13 de septiembre y 20 de octubre de 1939, aclaratorias de disposiciones anteriores.