

# La revisión de rentas de fincas rústicas

La *Gaceta de Madrid* de primero del actual, como consecuencia de las dudas originadas por las anteriores disposiciones dictadas sobre la materia objeto del epígrafe, publica un Decreto del Ministerio de Justicia, fechado el día anterior, para «sintetizar en un solo decreto, y de un modo sistemático, cuanto a la revisión de rentas de fincas rústicas se refiera, aclarando extremos dudosos, supliendo involuntarias omisiones, marcando orientaciones más determinadas para la fijación de rentas y señalando un trámite expeditivo y de garantía que facilite la resolución de los juicios revisorios».

En el preámbulo, y para graduar la reducción de las rentas, se establecen como bases: en las zonas amillaradas, la misma renta pactada, y en las catastradas, la renta catastral referida a las últimas valoraciones, afectando a las anteriores de diferentes coeficientes, según que se hubieren realizado antes de 1 de Enero de 1916 o entre esta fecha y la de 1 de Enero de 1921, «para conjugar sobre ambas bases, renta pactada y catastral, en favor del propietario o arrendatario, diversas circunstancias».

Aunque con carácter temporal y transitorio, según declara el mismo preámbulo, se tiende «no sólo a remediar los anormales trastornos que la mala cosecha y los conflictos sociales hayan podido originar este año, sino también al excesivo sobreprecio de las rentas que desde la postguerra viene soportando la tierra. Pudo entonces tener explicación este sobreprecio; pero desvalorizados los productos agrícolas y encarecidos los gastos de explotación, debiera haberse igualmente desvalorizado la propiedad rústica.»

Tal es, en síntesis, el preámbulo del Decreto, del que hemos entrecomillado aquellos párrafos que juzgamos de mayor importancia.

Ciertamente que el tal proemio no podrá citarse como ejemplo de literatura oficial, pues, como consecuencia de ciertos *rozamientos* que ha tenido con las reglas gramaticales, éstas no han quedado muy bien paradas; mas no siendo objeto de este trabajo hacer un análisis gramatical de la disposición emanada del Ministerio de Justicia, quede aquí apuntada esa observación, que se puede hacer extensiva al articulado.

Sintetizar y sistematizar es uno de los fines del Decreto. Pues bien: ni se ha sistematizado ni se ha sintetizado, como tendremos ocasión de ver repetidas veces en el curso del presente trabajo.

Otro de los fines propuestos es el de resolver las dudas que se han originado con las disposiciones anteriores, y, dando por bueno que se hayan resuelto muchas de ellas, es indudable que otras siguen en pie, y en materia tan importante como la de fijar la base de referencia para graduar la reducción de la renta. En efecto: en las zonas catastradas la base ha de ser la renta catastral, cuyo dato han de suministrar las oficinas de este organismo por medio de las oportunas certificaciones. Bajo el nombre de renta catastral se comprende tanto la riqueza imponible o renta íntegra como la renta líquida, y como estos elementos son distintos, y en el Decreto no se concreta cuál sea de ellos dos el que haya de emplearse, resultará que, según el criterio de quien lo haya de aplicar, será estimada, unas veces, la renta íntegra, y otras, la renta líquida, con lo que quedará beneficiada una u otra de las partes del contrato revisado.

Tampoco aparece justificada la norma de incrementar en un 50 o en un 25 por 100 las rentas catastradas, según que lo fueran en una u otra de las dos fechas que se citan anteriores a 1 de Enero de 1921, de las que trata el apartado a) del artículo 6.º, y que son los coeficientes complementarios de que se habla en el preámbulo, pues en él no se indica la razón de por qué se adoptan estos tipos, y si los preámbulos son a las disposiciones legales lo que los considerando a las sentencias judiciales, la razón del tipo y la de su diferente cuantía debiera estar explicada en él.

Tampoco convence la razón que se da para prescindir, como

base, de la renta amillarada, pues la desigualdad en los amillaramientos existe también en el catastro; y en cuanto a la *discontinuidad* de aquéllos, como no entendemos lo que se quiere significar, no podemos conocer si en el catastro concurre o no la misma. Y es lo curioso del caso que, existiendo idéntica probabilidad de acierto tomando como base la renta amillarada que la catastrada, se admite ésta y se prescinde de aquélla, sin que quepa alegar que en la catastral se pueden aplicar los coeficientes suplementarios (aunque no se explique ni justifique la razón de ello) y en las amillaradas no, pues precisamente para éstas existen disposiciones legales que ordenan aplicarlos en los términos en que no esté aprobado el avance catastral. La primera de ellas fué en la reforma tributaria de 1922 (si la memoria no nos es infiel en cuanto a las fechas), y la segunda, hacia el año 1926.

La aceptación de una base y la exclusión de otra no parece obedecer a más razón que la que suponemos sea convicción del legislador: la de que el catastro refleja la realidad, y el amillaramiento no. Pues bien: los que por nuestra profesión venimos hace más de un cuarto de siglo manejando las certificaciones de los amillaramientos, y las catastrales desde que empezaron a expedirse, podemos afirmar que tanto unas como otras, en la mayoría de los casos, están tan lejos de la realidad como el sol de la tierra.

Regiones hay donde la capitalización del líquido imponible del amillaramiento da la cuarta o la quinta parte del valor real de la tierra, y en otras catastradas el valor que por la renta se obtiene no llega al tercio del verdadero. Claro es que la regla no es absoluta, pero sí general, y lo mismo en régimen de amillaramiento que de catastro, las tierras pertenecientes a un hacendado que no reside en el término municipal tienen asignada una base infinitamente mayor que las de las mismas condiciones de los propietarios en él residentes.

Hace poco más de un año, en un expediente de comprobación de valores que hubimos de formar, como consecuencia de la venta, en 22.000 pesetas, de unas fincas radicantes en un pueblo de la provincia de Valladolid, la capitalización de la renta líquida catastral dió un valor de cerca de 50.000 pesetas. El precio real que medió en la venta (según después tuvimos ocasión de averiguar) fué de 30.000 pesetas, y el verdadero valor de las fincas no llegaba a

34.000. Comparada la certificación del catastro con otras del mismo término arrojaba un aumento considerable, y la razón de la diferencia estribaba en que el dueño de las fincas vendidas vivía en Madrid. En la cabeza del partido la unidad de tierra se estaba pagando a 1.500 pesetas próximamente. La capitalización de la renta líquida catastral no llegaba nunca a 400 pesetas.

En pueblos donde rige todavía el amillaramiento se dan casos de que las tierras que estuvieron dedicadas a viñas que se filoxearon, siguen figurando con el mismo líquido imponible que se les asignó cuando estaban en plena producción, y como hoy, o están incultas o se dedican a cultivos de escaso y pobre rendimiento, aparecen con un valor infinitamente superior al que en realidad tienen.

De donde resulta que ni el catastro ni el amillaramiento pueden servir de base para determinar la justa renta de una finca, y que si el legislador ha estado acertado al prescindir del segundo, no ha tenido el mismo acierto al aceptar el primero.

No es tampoco argumento feliz el del *excesivo sobreprecio* de las rentas que desde la postguerra vienen soportando las fincas, ni es cierto que, no obstante la desvalorización de los productos agrícolas y el encarecimiento de los gastos de explotación, la propiedad rústica no se haya desvalorizado. Los que estamos examinando constantemente la contratación de esta clase de propiedad, sabemos que en el año 1921 se inició la desvalorización, y que desde entonces, y con ritmo más o menos acelerado, según las circunstancias, ha continuado hasta los momentos actuales, en que la propiedad rústica está más caída que la peseta. ¿Cabe mayor desvalorización?

Claro que no es esto lo que se quiere decir en el preámbulo que estamos comentando, pues lo que se pretende significar es que hoy, que los productos de la tierra valen menos que hace diez años, las rentas siguen siendo las mismas. Tampoco esto es cierto. Donde la renta se paga en especie, es evidente que no hay desproporción entre lo de antes y lo de ahora, pues si cuando los productos valían doble que hoy el propietario recibía un valor de ciento, percibiendo actualmente la misma cantidad de productos sólo recibe cincuenta; luego, la renta se le ha disminuído en la mitad. Si ésta se percibe en metálico, tampoco es verdad que sean las mismas que

hace dos lustros, pues en las tierras que se cultivan productos que han sufrido desvalorización, aquéllas se han ido reduciendo en la misma proporción que ésta se producía, por la sencillísima razón de que, desde el momento en que el arrendatario veía que no le tenía cuenta el contrato, solicitaba la correspondiente rebaja, con la amenaza de dejar la tierra, y cuando la solicitud obedecía a una causa justa, era atendida, ya con espíritu de justicia y de equidad, ya por el egoísta de no verse con tierras improductivas, puesto que nadie las habría de admitir en las condiciones en que venían estando.

De las varias razones con que en el preámbulo se pretende justificar la reducción de rentas la única que tiene apariencias de lógica es la de remediar los anormales trastornos que la mala cosecha y los conflictos sociales hayan podido originar este año, y aun ésta cae por su base si se tiene en cuenta que las anomalías producidas por los conflictos sociales afectan por igual a arrendadores y a arrendatarios; y que las que a la mala cosecha hacen referencia han sido resueltas siempre de común acuerdo entre unos y otros, sin necesidad de que el Poder público haya intervenido, ni haya tenido necesidad de dictar las múltiples disposiciones que recientemente han aparecido y que el reciente Decreto *syn- tetiza y sistematiza* (!).

El último fin del Decreto es establecer un trámite expeditivo y de garantía que facilite la resolución de los juicios revisorios. El procedimiento, que en el articulado se regula, si no es expeditivo, pues los juicios durarán más que un mayor cuantía, ofrece *la garantía* de admitirse la representación de las partes por medio de documentos privados, que, indudablemente, son los que más garantía de autenticidad han ofrecido siempre.

\* \* \*

Lo sintético y sistemático del Decreto, ofrecido en el preámbulo, no aparece por parte alguna, pues no puede llamarse *sintética* una disposición llena de minuciosidades, condiciones y circunstancias como las que se contienen en los veintiséis artículos de que el Decreto consta, a más de sus tres disposiciones transitorias; y en cuanto a sistemático..., como no lo sea de contradicciones y desordenación...

El primer botón de muestra lo encontramos en el hecho de que los nueve primeros artículos carecen de epígrafe que indique a qué materia se refieren, en tanto que del 10 al 15 llevan por título *Preparación del juicio de revisión y consignación de la renta*, y del 16 al último, *Juicio arbitral de revisión*, viniendo después las tres disposiciones transitorias bajo su respectivo epígrafe. Y una de dos: o se ha querido dividir el Decreto en varias secciones, en cuyo caso ha debido de rotularse la primera, o no ha querido hacerse tal división, y entonces sobran los rotulitos citados. Como entendemos que lo que se ha querido es lo primero, y que, por omisión involuntaria, se quedó en las cajas de la *Gaceta* la denominación de la primera sección, y como para el examen del articulado las hemos de considerar por separado, denominaremos a la primera

## SECCIÓN ANÓNIMA

En esta sección se establece la prórroga de los actuales contratos de arrendamiento; se faculta a los arrendatarios y aparceros a pedir la revisión del contrato a los solos efectos de solicitar la reducción de la renta de este año, cuyos beneficios se hacen extensivos a los subarrendatarios en relación con los subarrendadores; se determina quiénes han de conocer de estas peticiones y las circunstancias que han de concurrir para que la revisión pueda solicitarse, como igualmente los casos en que han de quedar en suspenso los desahucios y demás procedimientos judiciales incoados por falta de pago antes de 11 de Julio último.

El artículo 1.º se refiere a los contratos de arrendamiento de fincas rústicas en explotación agrícola o pecuaria (creemos que hubiera podido omitirse el calificativo de *rústicas* que reiteradamente se consigna en el articulado, puesto que el Decreto a ellas sólo se refiere) *que hayan vencido* o venzan antes del 2 de Marzo de 1932, para determinar que, siempre que el arrendatario *continúe en la tenencia* de la finca, se entenderán prorrogados obligatoriamente por una anualidad, a no ser que el arrendatario renuncie a la prórroga dentro de los quince días siguientes al vencimiento del contrato.

No se nos alcanza la razón de que se haya fijado la fecha del

2 de Marzo, ya que no conocemos contrato agrícola alguno que empiece ni termine en dicha fecha. Sabemos de las de San Juan, San Miguel y Todos los Santos como principio y fin de años agrícolas, según las regiones y los cultivos, pero la del 2 de Marzo nunca la habíamos oído. Mas, aun cuando exista, en un precepto de carácter general no debe individualizarse, y puesto que son varios los términos, o se nombran todos o no se nombra ninguno, ni se elige una fecha tan arbitraria como la citada. Hubiera sido más lógico que, puesto que el Decreto se refiere (o quiere referirse) a las rentas del presente año solamente, hubiese hecho mención de los contratos que venzan dentro del mismo y de los vencidos dentro de los quince días anteriores a la promulgación del Decreto, ya que en los vencidos antes de dicho período, si el arrendatario continúa en la tenencia de la finca, goza de la tácita reconducción, al amparo del artículo 1.566 del Código civil. De donde resulta que, para los contratos vencidos entre el 3 de Marzo de este año y los quince días anteriores a la promulgación del Decreto, la prórroga que el Decreto establece es inútil, pues si el arrendatario continúa en la tenencia de la finca goza de la tácita reconducción, y si no continúa, es que le dió por fenecido.

En cuanto a la renuncia de la prórroga, sería más lógico hacerlo constar antes de la terminación del contrato y no quince días después, ya que, una vez empezado el año agrícola, es difícil encontrar arrendatario para las tierras que han quedado vacantes. Bien es verdad que esa disposición habrá de aplicarse poco en la práctica, puesto que la costumbre general (a la que las partes dan fuerza de ley) es la de avisarse recíprocamente el despido con un año de anticipación o al abonar la renta, cuando ésta se paga por adelantado.

No ha sido más feliz con la redacción que le ha cabido en suerte el artículo 2.º. Hablar de arrendamientos, *cualquiera que sea su precio*, significa que lo mismo se comprenden los de grande que los de mínima cuantía, y como lo que se quiere decir es que la disposición afecta tanto a aquellos en que la merced se presta en dinero como a los en que se hace en especie, resulta inadecuada e impropia la locución elegida. Pero este reparo no tiene gran importancia al lado del que ofrece la redacción del resto del artículo, ya que la revisión que el mismo autoriza no sirve más que para

reducir la renta del año agrícola *presente*. Y ocurre preguntar: ¿Cuál es éste? ¿El que ha vencido en el año que corre? ¿El que vence en el año 1932?

Como no sabemos que esté derogado el Código civil, a él nos hemos de atener en cuanto a la efectividad de las disposiciones legales, y, según su artículo 1.º, las leyes obligarán a los veinte días de su promulgación, si en ellas no se dispone otra cosa, entendiéndose hecha dicha promulgación el día en que acaben de publicarse en la *Gaceta*. Ahora bien: el Decreto, que es de fecha de 31 de Octubre, aparece publicado en la *Gaceta* del 1 de Noviembre, y como en él no se dice cuándo ha de empezar a regir, hay que entender que no entra en vigor hasta el 20 de dicho mes. Al llegar esta fecha el año agrícola *corriente* es el que vence en 1932, y cuyas rentas durante él se pagan, por lo que, entrando en vigor el Decreto durante el año arrendaticio 1931-32, y refiriéndose la reducción de rentas a las del año agrícola *presente*, no deben entrar en su jurisdicción las del 1930-31. Estas son a las que se quiere aplicar no sólo porque las primeras disposiciones que en la materia se han dictado (de las que la presente es *aclaración, síntesis y sistema*) lo han sido durante el curso del último año agrícola, sino porque claramente se expresa en el preámbulo que se tiende «a remediar los anormales trastornos que la mala cosecha y los conflictos sociales hayan podido originar este año» (el 1931, que es el en que se dicta el Decreto). De modo que lo dispuesto literalmente en el articulado está en palmaria contradicción con lo en el preámbulo expuesto, contradicción que puede dar lugar a multitud de cuestiones judiciales respecto de la verdadera interpretación del precepto legal.

Mas no es ésta la sola duda que el citado artículo puede originar. En él se trata de los arrendamientos de fincas rústicas, cualquiera que sea su precio, por lo que preguntamos: ¿Se refiere a toda clase de arrendamientos, o se limita tan sólo a los de carácter agrícola o pecuario? No hay que olvidar que infinidad de fincas rústicas se hallan arrendadas para campos de deportes, almacenes de materiales, estacionamiento de vehículos, etc., y aun cuando no es de presumir que a los arrendamientos de esta naturaleza se les haya querido conceder el beneficio de la revisión, y,



en su caso, el de la reducción de renta, es lo cierto que *ubi lex non distinguit...*

No puede argüirse que ya el artículo 1.º habla sólo de fincas rústicas en explotación agrícola o pecuaria, puesto que el tal hace referencia a la prórroga de los contratos, y el segundo, a la revisión de rentas, conceptos completamente distintos; y si en aquél se habla de la especie de explotación a que la finca esté dedicada y en éste no, la involuntaria o deliberada omisión de tal circunstancia da lugar a que puedan suscitarse las dudas que exponemos. Pero hay más. ¿Se extiende la revisión a los contratos de arrendamiento de molinos de aceite, lagares, bodegas, corrales para encerrar ganados, etc.? Porque no hay que olvidar que todos estos edificios, por el servicio a que se hallan destinados, tienen la consideración de fincas rústicas, y como es muy frecuente que en los contratos de arrendamiento se especifique con separación lo que se ha de pagar por el disfrute de la tierra y por el alquiler del edificio, ¿qué se hace cuando se solicite la revisión de un contrato de esta índole? ¿Y si la renta figura englobada? ¿Y si el contrato es de arriendo del edificio rústico solamente?

Si el Decreto se hubiera redactado previa madura reflexión, todas estas cuestiones se hubieran tenido en cuenta, y en un primer artículo se hubiera especificado la materia que se iba a regular; pero no se ha hecho así, no obstante anunciarse en el preámbulo la sistematización.

Según el mismo artículo 2.º, la revisión sólo podrá solicitarse hasta el día en que deba hacerse el pago de la renta, o en los quince días siguientes a la publicación del Decreto (que ya hemos dicho no empieza a regir hasta los veinte de ella) cuando se trate de rentas ya vencidas. Y preguntamos: Respecto de estas últimas, ¿vencidas y no pagadas, o también las pagadas, estén o no vencidas, puesto que hay casos en que las rentas se pagan por adelantado? Tampoco aclara esto el Decreto en este artículo, ni en los sucesivos marca procedimiento para los diversos casos.

Como la revisión sólo puede solicitarse hasta el día en que deba hacerse el pago de la renta, y como para solicitarla, según el artículo 5.º, es indispensable consignar la parte de la misma que en él se determina, ¿qué ocurre cuando por circunstancias especiales el aparcero no haya podido recoger la cosecha el día del

vencimiento del pago? ¿Pierde su derecho a la revisión? ¿Cómo garantiza la consignación en su caso?

Aun hay más incógnitas en este artículo. En los arrendamientos la consignación es de la mitad de la renta pactada, cuando la finca está amillarada, y de la totalidad de la renta catastral cuando se halla sujeta a régimen de catastro. En el primer caso no hay dificultad, ya se satisfaga la merced en dinero o en especie; pero en el segundo, sí; en primer lugar, por lo que ya se ha indicado anteriormente de si se ha de atender a la renta intrínseca o a la renta líquida, y, además, por lo que a las rentas en especies se refiere, porque no se da norma alguna que indique cuál sea la base para el cómputo de la especie a metálico, con miras a la renta catastral.

Como lo que se dice en un sitio se contradice con lo que se expresa en otro, este artículo 5.º no había de ser una excepción, y así, mientras en su párrafo primero considera como condición indispensable para solicitar la revisión consignar parte de la renta, en el cuarto la autoriza sin realizarla, aun cuando con la obligación de verificarlo dentro del plazo que se le señale por el Juez de primera instancia o el Presidente del Jurado mixto, plazo que es de diez días como máximo, según preceptúa el párrafo primero del artículo 11, el que, dicho sea de paso, sobra en absoluto, pues esa determinación tenía su lugar adecuado en el párrafo cuarto del artículo 5.º, del que el primero del artículo 11 no es más que una reproducción, sin más aditamento que la cuantía del plazo. Efectos de la *sistematización*.

Bien es verdad que ésta también queda malparada con la inclusión del artículo 3.º, en el que se hacen extensivos a los subarrendatarios los derechos concedidos a los arrendatarios, artículo que hubiera podido omitirse, llevando su disposición al primero, que hemos dicho debiera haberse consignado sobre la materia a regular por el Decreto.

Tampoco es sistemática la colocación del artículo 4.º, pues por lo que regula debiera haber permutado su lugar con el quinto, ya que hace referencia a quiénes han de entender en los juicios de revisión, disponiendo que sean los Jurados mixtos de la propiedad rústica en los lugares en que se hallen establecidos, y donde no, los Jueces de primera instancia del partido correspondiente, hasta tanto que aquéllos se constituyan.

Y surge la inevitable contradicción, pues a seguida de decir que conozcan los Jueces hasta tanto que los Jurados se constituyan, se dispone que el Juez, *sin dejar de conocer del asunto hasta su terminación*, pondrá en conocimiento del Ministerio de Trabajo y Previsión haberse formulado petición de revisión de renta, para que éste proceda, si lo estima conveniente, a la constitución del Jurado mixto. Es decir, que, según el párrafo primero, donde no haya Jurado el Juez conoce de la revisión hasta que aquél se constituya, y, según el párrafo segundo, conoce hasta su terminación, aunque el Jurado se haya constituido durante la preparación o la tramitación del juicio.

¿Qué prevalece?

Y vamos con el artículo 6.º, que tendría su colocación adecuada, lo mismo que los séptimo y octavo, en la sección destinada a la tramitación del juicio revisorio, puesto que en ellos se consignan circunstancias que han de influir en la resolución de éste.

Dice el artículo 6.º: «La revisión y, en su caso, la revisión de rentas se ajustará a las normas siguientes:

»a) *En la zona catastrada.*—El Jurado mixto o el Juez de primera instancia, a su prudente arbitrio, teniendo en cuenta las condiciones que se determinan en el artículo 7.º, tenderá a aproximar las rentas contractuales a las fijadas por el Catastro desde 1 de Enero de 1921, incrementando las valoraciones anteriores a esa fecha con el 50 por 100 en los términos municipales valorados antes de 1 de Enero de 1916, y con el 25 por 100 en los términos municipales valorados después de 1 de Enero de 1916 y antes de 1 de Enero de 1921.

»En ningún caso la renta que se fije en el juicio de revisión podrá ser inferior a la renta catastral, determinada en la forma que establece el párrafo anterior.

»b) *En la zona no catastrada.*—El Jurado mixto o el Juez de primera instancia, a su prudente arbitrio, teniendo en cuenta las condiciones que se determinan en el artículo 7.º, podrá reducir la renta contractual hasta un 50 por 100, que será el límite máximo de reducción. Cuando el propietario pruebe cuál era la renta de la finca o fincas durante el año agrícola 1913 a 1914, la cuantía de esta renta marcará dicho límite máximo de reducción. No proce-

derá rebaja alguna cuando la renta sea igual o inferior al líquido imponible del amillaramiento.

»Dentro de los límites máximos de reducción marcados en el párrafo anterior, si el arrendatario prueba que la finca arrendada paga, en concepto de renta, una cantidad igual o superior a la que satisfacía la misma finca en el año agrícola 1918-1919, procederá la rebaja del 20 por 100 como *mínimum*, siempre que dicha renta, en relación con la de 1913-1914, haya sufrido, al menos, un aumento del 20 por 100.»

Si se relaciona este artículo con el siguiente, se ve que ese prudente arbitrio en el juzgador no existe, puesto que se le condiciona de tal manera con circunstancias favorables, ya a una, ya a otra de las partes, con pruebas sobre cuantía de rentas y con aumentos, disminuciones y límites, que el libre arbitrio judicial queda encerrado entre las rejas de una prisión.

Ya han aparecido aquí los famosos coeficientes, de que se ha tratado con repetición; pero ellos no son óbice para que vuelva a surgir la duda de si es la renta líquida o la renta íntegra la que se ha de computar y la circunstancia de que sea imposible, prácticamente, aplicarles la renta catastral a las rentas en especie.

En la mitad de la renta contractual, en las zonas no catastradas, se fija el máximo de la reducción a que el juzgador puede llegar, *a su prudente arbitrio*, teniendo en cuenta las condiciones fijadas en el artículo 7.º; mas cuando el propietario *pruebe* cuál era la renta de la finca durante el año agrícola 1913-14, la cuantía de esta renta marcará dicho límite máximo de reducción, sin que ésta pueda tener lugar cuando la renta sea igual o inferior al líquido imponible amillarado.

Prescindiendo de la enorme dificultad de que el propietario pueda probar cuál fuera la renta del año 1913-14, ya que en muchas regiones los contratos de arrendamientos son verbales, se dará el caso de irritante desigualdad entre fincas de idénticas condiciones y renta, según que el propietario pueda o no probar cuál fué la renta en el 1913-14, ya que el que la pruebe, y el aumento que haya conseguido sea de un 10 por 100, en el caso más desfavorable sólo perderá éste, en tanto que el que no la haya aumentado, y no pueda hacer la prueba, se expone a perder hasta la mitad de la que percibía en aquel año. Y como en muchos amillaramientos no

hay posibilidad de determinar el líquido imponible que a cada finca corresponde, por estar englobado el de todas las que pertenecen a cada propietario, ni el tope del líquido imponible será posible aplicar.

Mas si al arrendador no le ha de ser fácil probar, en la mayoría de los casos, cuál fuera la renta del año de referencia, al arrendatario sí que le ha de ser factible hacerlo, puesto que éstos recogen recibos al efectuar el pago, de donde resultará que, cuando a sus intereses convenga hacer la prueba, la propondrá, y cuando no, no, de donde nace la falta de equidad en la inclusión de ese medio de prueba.

Parece lo natural que, ya que se comparan las rentas entre unos años y otros, se comparasen también las contribuciones e impuestos que entonces se pagaban con los que ahora se satisfacen, ya que la justicia y la equidad exigen que lo mismo que se tiene en cuenta la desvalorización de los productos y el encarecimiento de los gastos de explotación, se consideren también los mayores gravámenes que por el aumento de contribuciones, impuestos municipales, cámaras agrícolas, plagas del campo, etc., pesan sobre el propietario.

No alcanzamos a comprender la forma de relacionar las rentas de los distintos años, ni cuáles sean éstas. Las rentas que han de relacionarse con las de 1913-14, ¿son las actuales, o son las de 1918-19? El Decreto dice que «si el arrendatario prueba que la finca arrendada paga en concepto de renta una cantidad igual o superior a la (suple renta) que satisfacía la misma finca en el año agrícola 1918-19, procederá la rebaja del 20 por 100 como *mínimum, siempre que dicha renta...*» Se mencionan dos rentas: la actual y la de 1918-19. ¿Cuál es la dicha? En realidad hay tres términos de comparación: las rentas actuales, las de 1918-19 y las de 1913-14. Pero como la disposición sólo relaciona dos, aunque conocemos expresamente uno de los términos, dudamos respecto del otro.

Si la relación ha de establecerse entre la renta actual y la que se pagaba en 1913-14, ¿qué papel juegan las de 1918-19? Si, por el contrario, las que han de relacionarse son las dos últimas, ¿qué es lo que se ha querido decir?

Pero hay más: para tener derecho a esa reducción mínima es

preciso que el arrendatario pruebe cuál era la renta en el año 1918-19. Probada ésta, si no se hace lo mismo con la de 1913-14, ¿para qué sirve aquélla? Sin embargo, el Decreto no exige más prueba que la de 1918-19. En realidad, la que no hace falta para nada.

Del artículo 7.º, y para no alargar demasiado este trabajo, que ya va resultando asaz extenso, sólo hemos de destacar las circunstancias segunda y cuarta de las que en los juicios de revisión se han de tener en cuenta a favor del arrendador, y las segunda, cuarta y quinta, favorablemente imputables al arrendatario.

La favorable situación patrimonial del arrendatario, en relación con la del arrendador, de un fundo pequeño o mediano, será estimada a favor del arrendador (circunstancia segunda), en tanto que la ventajosa situación económica de éste, en relación con la del arrendatario, se imputará a favor del mismo (circunstancia cuarta).

¿Qué medios de prueba se han de utilizar para justificar estas circunstancias? ¿Cuándo se estima que la situación patrimonial o económica del uno o del otro está en relación de superioridad? Si la prueba se ha de practicar con probabilidades de seriedad y de acierto, se necesitará mucho tiempo para ello, y una vez practicada, ¿en qué bases se ha de apoyar el juzgador para apreciarla? ¿No estaría mejor aquí lo del prudente arbitrio que no en el artículo 6.º, donde no pasa de ser una frase sin sentido práctico?

Donde surge la inevitable contradicción es entre la circunstancia cuarta, favorable al arrendador, y la segunda de las que favorecen al arrendatario. Aquélla estima la moderada cuantía de anteriores arrendamientos, combinada con la continuidad de los mismos arrendatarios; y ésta considera el hecho de llevar el arrendatario largo tiempo explotando las fincas arrendadas. Si, pues, una misma circunstancia es imputable a favor de los dos, es evidente que no ha de estimarse en favor de ninguno, por el principio de que dos fuerzas iguales y contrarias se destruyen. Huelgan, por lo tanto, dichas circunstancias.

En cuanto al artículo 9.º, que se refiere a la suspensión de la tramitación de los desahucios y demás procedimientos judiciales incoados por falta de pago antes del 11 de Julio último, tan pronto como se acredite en los respectivos autos, por medio de la oportuna certificación, haberse solicitado la revisión del contrato, y a otros.

extremos de los procedimientos, está pidiendo a voces ser sacado del lugar que ocupa y pasar a una disposición adicional, en honor a la prometida *sistematización*.

#### PREPARACIÓN DEL JUICIO DE REVISIÓN Y CONSIGNACIÓN DE LA RENTA

Son observaciones que nos sugiere esta sección, aparte de la censura que merece la descuidada redacción de los artículos que la integran (y que es extensiva a la casi totalidad del Decreto), las siguientes:

La de la exclusión, ya indicada anteriormente, del párrafo primero del artículo 11.

La de que el 15 está también fuera de lugar, por ser materia de una disposición adicional, ya que la de que se ocupa para nada se refiere al juicio ni a su preparación, pues se limita a disponer que se expedirán gratuitamente y en papel común las certificaciones de los amillaramientos y del Catastro que soliciten las partes o los juzgadores.

Que la regla segunda del artículo 10, en lugar de decir «la solicitud deberá contener, *cuando sea posible...*», debiera decir: «la solicitud contendrá, *necesariamente...*», ya que, faltando una sola de las circunstancias en cada uno de los requisitos que enumera, no hay posibilidad de saber quién sea el solicitante o el demandado, o la finca de que se trate, o lo que se pretenda.

Según el artículo 12, el Jurado o el Juez, de oficio, requerirá *inmediatamente* al arrendador para que se haga cargo de la consignación, en cuyo momento le hará entrega de la solicitud presentada.

No es muy procesal este artículo, puesto que nunca es el Juez o Tribunal el que *requiere*, sino el que ordena requerir, y el requerimiento se lleva a cabo por el Secretario; mas prescindiendo de esta incorrección, ¿qué es lo que se quiere significar al ordenar que *requerirá inmediatamente*? ¿Es que el requerimiento ha de hacerse *inmediatamente* de presentarse la solicitud, o de aprobarse la consignación? ¿O es que se ha de requerir al arrendador para que *inmediatamente* del acto de requerimiento se haga cargo de la consignación? Si es lo primero, y el arrendador no está en el local,

¿cómo se le requiere inmediatamente? Si es lo segundo, y la consignación fué en frutos que quedaron depositados interinamente en poder del arrendatario, y éste tiene su domicilio en pueblo distinto al del arrendador, ¿cómo se va a hacer inmediato cargo de la consignación? Y es grave el conflicto que este caso plantea, por cuanto, según el artículo 13, si el arrendador no se hace cargo inmediatamente de la consignación, se procede al depósito definitivo de ella, a cargo del mismo.

El artículo 14 es demasiado sintético, por cuanto dispone que si el propietario no formula oposición en el plazo que fija, el Jurado o el Juez, de oficio o a instancia del solicitante, aprobará la consignación y, sin otro trámite, dictará resolución determinando la renta.

Cuando a la solicitud se hayan acompañado las certificaciones catastrales o de amillaramiento y el original del contrato, aun cabrá que, con estos elementos de juicio, se pueda dictar resolución; pero cuando no se hayan acompañado, y haya necesidad de reclamar de oficio las certificaciones, o cuando el solicitante quiera probar la renta que se pagaba en el año 1918-19, o alegue alguna de las circunstancias que son imputables a su favor, y que haya de probar, ¿cómo se va a resolver sin más trámites? ¿Y en qué plazo? No se fija.

#### JUICIO ARBITRAL DE REVISIÓN

Este juicio empieza por un acto de conciliación, que tiene la particularidad de que puede poner fin al procedimiento, aun cuando no haya avenencia, siempre que el Juez por sí manifieste o el Jurado por unanimidad acuerde haberse instruido suficientemente para formar juicio con las alegaciones de las partes y los documentos presentados.

Cuando esto no ocurra, se celebrará el juicio de revisión, cuya sentencia será apelable ante la Comisión Mixta Arbitral Agrícola del Ministerio de Trabajo y Previsión; pero ni se dice la forma en que se ha de tramitar esta apelación por la Comisión ni el plazo para que se dicte la sentencia.

Para la ejecución de la que sea firme se siguen los trámites que para estos casos establece la ley de Enjuiciamiento civil, cuyas



normas sirven también para practicar citaciones, notificaciones y requerimientos, y a las disposiciones generales de dicha ley rituarria han de acudir los Jueces y Jurados para cuantas dudas surjan (que han de ser no pocas) en la interpretación de las normas del Decreto, según el cual no es necesario valerse de Abogado ni de Procurador, siendo potestativo en los interesados acompañarse de hombres buenos.

Este es, en síntesis, el contenido de la sección, en la que, como en las demás, las disposiciones están barajadas en tal forma, que casi ninguna ocupa el lugar que debiera, ya que entre los párrafos primero y tercero del artículo 25, que hacen referencia a las citaciones, notificaciones, etc., y a la prevención de que se tengan en cuenta las disposiciones generales de la ley de enjuiciar, se intercala otro para declarar innecesaria la intervención de Abogados y Procuradores y potestativa la de los hombres buenos. La declaración a éstos referente tendría su lugar apropiado, al tratar del acto de conciliación, en el artículo 16, o en el 21, que trata de la celebración del juicio, y la de aquéllos, o en el artículo últimamente citado o al final de la materia, pero nunca en el lugar que se hace.

También tiene colocación detestable el párrafo que se refiere a la inasistencia del demandado, sin causa justificada, al acto de conciliación, que *ha caído* al final del artículo 18, el que trata de lo que se ha de consignar en la correspondiente acta, según haya habido o no acuerdo en el acto conciliatorio. Dicho párrafo debió ir al final del artículo 16, que se ocupa de la inasistencia al acto de conciliación tanto del demandante como del demandado, respecto de este último sin causa justificada, al que, en tal caso, se le impondrá una multa que no exceda de 500 pesetas ni baje de 50. ¡Demasiada penalidad!

Y ya que de este artículo se trata, no puede pasar, sin la más acre censura, que las autorizaciones concedidas a los mandatarios o representantes, con facultades para transigir, puedan ser extendidas en documento privado. ¿Qué garantías de autenticidad tienen éstos? ¿Cómo van, el Juez o el Jurado, a apreciar si las firmas que los autoricen son legítimas o falsas? ¿Se ha pensado en los fraudes a que tal disposición puede dar lugar?

El desorden en la colocación de las materias y la descuidada

redacción de los artículos, que tan constantemente venimos censurando, son causa de que, en algunos momentos, no sepamos lo que se quiere decir en el Decreto.

Después de terminar con el acto de conciliación e incluir la facultad de dar por terminado con él el proceso de revisión, en virtud del criterio que durante el mismo hubiere formado el juzgador, y antes de referirse a la sesión en que se desarrolla el juicio revisionista, y de que trata el artículo 21, se establece en el 20 que el Jurado y el Juez podrán requerir la asistencia de personas técnicas, en concepto de asesores, como igualmente reclamar a las partes y a las dependencias u organismos oficiales todos aquellos documentos que consideren necesarios y, del mismo modo, llamar a su presencia testigos, propuestos o no por las partes, interrogándoles libremente, y sin sujeción a interrogatorios previamente formulados y, en general, utilizar cuantos medios de prueba esrimen pertinentes.

¿En qué momento del trámite se pueden utilizar esas facultades? ¿Dónde se presenta la solicitud hasta que se celebre el acto de conciliación? ¿En éste, ¿al citar para el juicio? ¿En el tiempo que media entre una y otra actuación? ¿En la sesión del juicio revisorio? ¿Después de estar concluso éste para sentencia?

Nada de esto se determina, y ello ha de dar lugar a dudas y vacilaciones que contribuyan a alargar el procedimiento.

Tampoco se prevé la necesidad de tener que suspender el juicio por imposibilidad material de continuarlo en una sola sesión, lo que ocurrirá en la mayoría de los casos, dados los medios de prueba que pueden proponer las partes y la facultad del juzgador de utilizar cuantos se le ocurran.

Termina esta sección con el artículo derogatorio de disposiciones anteriores, y luego viene la destinada a las disposiciones transitorias, a la que no hay objeción alguna que hacer.

Y no queremos extendernos más.

Si el Decreto no ha respondido a la intención que lo ha inspirado, tiene, en cambio, la ventaja de que la avalancha de peticiones que sobre los Jueces y los Jurados mixtos caiga no les dejará tiempo ni de respirar, y aun cuando dediquen a las actuaciones propias de estos juicios las veinticuatro horas del día, allá, para el

año 1950, es probable que estén ya sentenciados todos ellos. Antes de esa fecha va a ser muy difícil.

Ahora esperamos el nuevo Decreto, aclaratorio del presente, para el que rogaríamos que una vez redactado, y antes de darlo a la *Gaceta*, se le sometiese a una cuidadosa revisión, para suprimir contradicciones y redundancias, conseguir una verdadera ordenación de materias y suprimir todos los equívocos que puedan dar lugar a dudas.

JOAQUÍN NAVARRO Y CARBONELL,

Registrador de la Propiedad.

*Adición.*—Después de escrito el precedente artículo la *Gaceta* de 14 de Noviembre publica otro Decreto del Ministerio de Justicia, por el que se prorroga, por *una sola vez*, hasta el 15 de Diciembre del año actual, el plazo de quince días para solicitar la revisión de los contratos de arrendamientos, y ordenando a las Autoridades judiciales y administrativas que otorguen las máximas facilidades a los arrendatarios y aparceros para cuanto se refiera a expedición de certificaciones, presentación de documentos y fórmulas de peticiones.

No hay ya tiempo para comentar.