

BREVE COMENTARIO A LA NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

I. INTRODUCCION

En el *Boletín Oficial del Estado* número 26, correspondiente a 30 de enero de 1981, se ha publicado la Ley de la Jefatura del Estado 83/1980, de 31 de diciembre, sobre arrendamientos rústicos.

Vamos a intentar en breves líneas resaltar algunos aspectos que constituyen novedad en la nueva Ley que acaba de aprobarse, aunque antes hemos de hacer algunas consideraciones.

Empecemos por señalar que la disposición final de la Ley declara derogadas la Ley de 15 de marzo de 1935, la Ley de 28 de junio de 1940, la Ley de 23 de julio de 1942, la Ley de 18 de marzo de 1944, la Ley de 18 de diciembre de 1946, la Ley de 17 de julio de 1953 y la Ley de 15 de julio de 1954, sus Reglamentos y cuantas disposiciones se opongan a la nueva Ley. Aunque no hay una referencia expresa al Reglamento de Arrendamientos Rústicos aprobado por Decreto de 29 de abril de 1959, hay que entender que dicha disposición también queda derogada.

En principio, la reducción a un solo texto puede significar un progreso; pero, dicho esto, hemos de subrayar igualmente que con la entrada en vigor de esta Ley se aspira a cumplir el deseo de arrendadores, arrendatarios, juristas y poderes públicos de dar a luz un cuerpo legislativo que regulará de manera más progresiva la figura que



nos ocupa. En este sentido, es de resaltar el texto de la exposición de motivos del Proyecto de Ley que envió el Gobierno a las Cortes, donde, entre otras cosas, se dice:

«La normativa actualmente vigente tiene su base fundamental en la Ley de 15 de marzo de 1935, progresiva en su tiempo, pero que ha quedado ya desactualizada ante las profundas transformaciones experimentadas por la agricultura desde la época de su publicación..., se ha creado una normativa extraordinariamente compleja y que produce confusión, tanto en los arrendadores, cuyas rentas están congeladas y que carecen de seguridad en cuanto a la recuperación de sus fincas, como en los arrendatarios, sujetos a un régimen jurídico que les priva prácticamente de asumir las iniciativas y de realizar las inversiones propias de un auténtico empresario.

Intenta lograrlo —según declara— fomentando el arrendamiento como institución, idea que fue uno de los principios cardinales que inspiró al máximo impulsor de la Ley de 15 de marzo de 1935, el entonces Ministro de Agricultura profesor Giménez Fernández.

Para terminar con estas consideraciones previas, hay que indicar que con el nuevo texto se intenta homologar nuestra legislación a la de los países de la Comunidad Económica Europea (así se dice textualmente en la citada exposición de motivos). La verdad sea dicha, que en el nuevo texto legal se deja ver clara la influencia de la legislación italiana y francesa, a las que más adelante hemos de referirnos.

II. ESTRUCTURA DE LA NUEVA LEY

La Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980 (en adelante L. A. R.) tiene ciento treinta y siete artículos, dos disposiciones transitorias, una disposición adicional y una disposición final derogatoria de otros textos legales a la que ya nos hemos referido.

La L. A. R. es mucho más extensa que la Ley de 1935, que sólo contaba con sesenta y cinco artículos, y un poco más amplia que el Reglamento de 29 de abril de 1959 (en adelante R. A. R.), que tenía ciento nueve artículos.

El articulado de la Ley se distribuye en tres grandes títulos que a su vez están divididos en capítulos.

El Título I está reservado a los arrendamientos Rústicos y es el más extenso de la Ley, pues contiene ciento un artículos y está dividido en once capítulos, a los que nos vamos a referir inmediatamente.



Las Aparcerías están contenidas en el Título II de la Ley, que comprende del artículo ciento dos al artículo ciento veinte, ambos inclusive. Este Título II está estructurado en diez capítulos.

Por último, el Título III comprende desde el artículo ciento veintiuno al ciento treinta y siete, inclusive, y está dedicado a la Jurisdicción en materia de Arrendamientos Rústicos y de Aparcerías.

Recoge posteriormente las ya mencionadas disposiciones transitorias, adicional y final.

III. CAMBIOS EXPERIMENTADOS EN LA REGULACION DE LOS ARRENDAMIENTOS RUSTICOS Y LAS APARCERIAS. BREVE ANALISIS DE LOS TITULOS I Y II DE LA L. A. R.

En lo que se refiere al capítulo I del Título I, que lleva por título Disposiciones generales, hemos de resaltar como una novedad importante el artículo diez, que dice: «Uno. El arrendatario tiene derecho a determinar el tipo de cultivo sin perjuicio de devolver la finca, al terminar el arriendo, en el estado en que la recibió y de lo dispuesto sobre mejoras en la presente Ley. Serán nulos los pactos que impongan al arrendatario cualquier restricción sobre los cultivos o sobre tierra sea esquilmada o sean consecuencia de disposiciones legales o el destino de los productos, salvo los que tengan por fin evitar que la reglamentarias».

Contrasta este artículo diez, párrafo uno, con lo que establecía el artículo trece, párrafo segundo, del R. A. R. de 1959, que decía: «El arrendatario está obligado: A usar de la finca y destinarla al cultivo o explotación para que ha sido arrendada...».

El cambio es evidente y hay que enmarcarlo dentro de los propósitos del legislador expresados en la Exposición de Motivos antes citados, en la que se dice que con esta Ley se espera facilitar «la creación de explotaciones dirigidas por empresarios que, estando dispuestos a consagrarse al cultivo de la tierra, carecen de medios para adquirirla...».

Parece existir aquí una influencia del derecho francés y del italiano en la materia y que va dirigida a realzar al arrendatario en cuanto titular de una actividad económica que ha de protegerse¹.

¹ Del Derecho francés pueden verse 835, 836 y 850 del Código Rural francés. También el artículo 836-1 introducido en el Código Rural por la Ley de 15 de julio de 1975. Del Derecho italiano puede verse el artículo 1620 del Código Civil de 1942 y el artículo 10 de la Ley de 11 de febrero de 1971.



Esto que acabamos de comentar está muy vinculado con lo que vamos a decir inmediatamente.

Del Capítulo II, dedicado a las Partes Contratantes, hay que señalar una de las grandes novedades de la L. A. R. El artículo catorce, en su apartado uno, dice: «Sólo pueden ser arrendatarios y, en su caso, subarrendatarios de fincas rústicas los profesionales de la agricultura». El artículo quince completa al anterior diciendo: «Se entiende por profesional de la agricultura a los efectos de esta Ley:

a) La persona natural en la plenitud de sus derechos civiles o emancipado o habilitado de edad que se dedique o vaya a dedicarse de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación».

El artículo quince considera igualmente profesionales de la agricultura a una serie de personas jurídicas, como son Cooperativas Agrarias, Sociedades Agrarias de Transformación, Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario, etc. Debido a las limitaciones de extensión del trabajo, no nos podemos ocupar de los problemas que ello plantea y nos vamos a centrar solamente en la persona física como profesional de la agricultura.

No hay en toda la legislación arrendaticia rústica anterior ningún texto donde se exija la profesionalidad como cualidad subjetiva para ser arrendatario. Sólo se puede ver un antecedente de esta situación en los arrendamientos protegidos, a los que se confiere un tratamiento privilegiado debido a la especial forma con que el arrendatario cultiva la tierra, es decir, de modo directo y personal, y ello parece ser un antecedente de la profesionalidad².

Hay que recurrir nuevamente al derecho italiano, y en menor medida al francés, para buscar antecedentes a tal exigencia³. En de-

² Dice el art. 85, párrafos primero y tercero del R. A. R. de 1959 —1—: Son arrendamientos protegidos aquellos en los que la renta anual se regula por una cantidad de trigo que no exceda de 40 quintales métricos y además el cultivo se realiza por el arrendatario de modo directo y personal.

Se entenderá que el cultivo es directo y personal, a los efectos de la presente reglamentación, tanto respecto del arrendador como del arrendatario, cuando las operaciones agrícolas se realicen materialmente por éste o aquél o por los familiares, en su más amplio sentido, que con él convivan bajo su dependencia económica, no utilizando asalariados más que circunstancialmente por exigencias estacionales del cultivo y sin que en ningún caso el número de obradas de estos asalariados exceda del 25 por 100 del total que sea necesario para el adecuado laboreo de la finca.

³ Acerca de estas cuestiones se puede ver el art. 837, párrafo 2.º, del Code Rural. También se puede ver POIREZ, R.: *Baux Rurales*, 1971, 142.



recho italiano el arrendamiento de fundos rústicos es la más importantes de las variedades del arrendamiento de cosa productiva y el arrendatario rústico es un empresario agrario y como tal, y según el artículo 2082 del Código Civil italiano de 1942, ejercita profesionalmente una actividad económica organizada (en este caso de carácter agrario) con el fin de la producción o intercambio de bienes o servicios. Profesionalidad no significa en derecho italiano exclusividad, sino que significa continuidad y habitualidad⁴.

La L. A. R. se orienta evidentemente por este camino al exigir al arrendatario una dedicación preferencial, no exclusiva, y ocuparse efectiva y directamente de la explotación. La pérdida por el arrendatario de su condición de profesional de la agricultura es uno de los motivos de resolución recogidos por el artículo setenta y seis.

De la forma y prueba del contrato se ocupa el Capítulo III. El artículo veinte, en su primer párrafo, dispone que los contratos de arrendamiento podrán convenirse con libertad de forma. No supone en este sentido ninguna novedad, pues el artículo quinto del derogado R. A. R. de 1959 disponía lo mismo. El artículo veinte dice: «Pero la Administración competente establecerá, con las variaciones que para cada comarca se determinen, contratos-tipo para su formalización por escrito, y en ellos se harán constar los derechos y obligaciones de ambas partes». Y el artículo veintiuno, párrafo primero, dice: «Las partes podrán compelerse recíprocamente al otorgamiento del contrato-tipo correspondiente». La nueva Ley parece seguir el mismo criterio del Código Civil contenido en los artículos 1279 y 1280.

El artículo veinticuatro dice: «Por Real Decreto, a propuesta de los Ministerios de Justicia y Agricultura, se organizará un Registro Especial de Arrendamientos Rústicos, el cual pasará a depender en los territorios autónomos de los Organos correspondientes...».

Con esta disposición se abre de nuevo una cuestión que parecía estar definitivamente resuelta: la de si los arrendamientos rústicos deben tener o no un registro especial. El legislador de 1935 se planteó el problema. Como Registro Especial sólo existía el precedente de la Ley de Reforma Tributaria de 26 de julio de 1922, que establecía un Registro de Arrendamientos con fines diferentes y estrictamente fiscales; pero, al menos, los arrendamientos por más de seis años eran

⁴ GRAZIANI, A.: *Manuale di Diritto Commerciale*, 1945, 15; la consideración del arrendatario rústico como empresario se puede ver en los artículos 2082 y ss. del C. C. Italiano y artículo 1615 y ss. del mismo cuerpo legal, y la ley de 11 de febrero de 1971.



inscribibles conforme al número 5 del artículo 2 de la Ley. Parece que se llegó a la conclusión de que crear un Registro independiente del de la propiedad era inviable por los problemas materiales que presentaba. Se tuvo que contentar con crear un Registro especial conectado con el de la Propiedad, que se tradujo en la obligación de cada Registrador de llevar un libro especial para inscribir arrendamientos y aparcerías⁵. El actual artículo veinticuatro declara un propósito cuya realización y efectividad aún no puede valorarse, porque sólo expresa un propósito.

Respecto a la duración de los contratos (Capítulo IV), se dispone por el artículo veinticinco que tendrán una duración mínima de seis años, y además de esto se establecen unas prórrogas que tendrán una duración de quince años, con lo cual el plazo máximo de duración, prórrogas incluidas, es de veintiún años. A estos plazos cabe oponerse por el arrendador cuando se cumplan determinados presupuestos.

Respecto a este tema de la duración hemos de citar aquí lo que se establece en la Disposición Transitoria Primera de la Ley, que dice: «Quedan sujetos a esta Ley los contratos de arrendamiento o aparcería sobre fincas rústicas, cualquiera que sea la fecha de su celebración, con las salvedades que establecen las siguientes reglas:

Primera.—Los contratos existentes a la entrada en vigor de esta Ley se regirán en cuanto a su duración por lo establecido en la legislación anterior.

No obstante, cuando se trate de cultivadores personales en los términos que define el artículo dieciséis de la presente Ley, éstos tendrán derecho a las prórrogas que la misma, hasta el límite de veintiún años, contados desde la iniciación del contrato.

Tercera.—Los arrendamientos concertados con anterioridad a la publicación de la Ley de 15 de marzo de mil novecientos treinta y cinco, en que se hubiere perdido memoria del tiempo por el que se concertaron cuando el cultivador sea personal, se entenderán prorrogados por dos períodos de tres años; durante estos períodos el arrendatario podrá hacer uso del derecho de acceso a la propiedad en los términos establecidos en el párrafo primero del artículo noventa y ocho de esta Ley.

Este artículo viene a ocuparse de uno de los problemas, de índole práctica, más importantes. Se trata de qué hacer con los arrendamientos ya existentes a la publicación de la L. A. R., ya que, como

⁵ Ver sobre estos problemas GONZÁLEZ MARTÍNEZ, J.: *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*, 3, 1948, 426.



vemos, quedan excluidos, en cuanto a su duración, del nuevo texto legal. El legislador ha buscado un criterio para solucionar los problemas de duración y este criterio es la publicación de la Ley de 1935. Pensando que la publicación de tal Ley ha marcado una época de la que legalmente hemos salido después de la publicación de la nueva Ley.

Para los arrendamientos ya existentes antes de 1935 y en los que además concurre el hecho de no saber por qué tiempo se concertaron, el legislador los ha prorrogado por dos períodos de tres años y ha dispuesto que el arrendatario puede hacer uso del derecho de acceso a la propiedad. Hay que dejar claro que, según el texto legal, para poder acceder a la propiedad han de concurrir dos requisitos: arrendamiento anterior a 15 de marzo de 1935 y que se hubiere perdido memoria del tiempo por el que se concertaron.

A esta confusa redacción se llegó después de bastantes discusiones, ya que el Senado enmendó lo que había sido aprobado por el Congreso, que convertía en censos enfitéuticos los arrendamientos anteriores a 1935 en los que hubiere perdido memoria del tiempo por el que se concertó⁶.

El resto de los arrendamientos vigentes a la entrada de la Ley, es decir, los anteriores a 1935, pero que se tiene constancia del tiempo por el que se concertaron y, sobre todo, los concertados después de 1935, se regirán en lo concerniente a la duración por la legislación anterior. Con la excepción que hay que tener en cuenta que, para determinados arrendamientos concertados con anterioridad a 1 de agosto de 1942, se abre la posibilidad de acceso a la propiedad por parte del arrendatario si el arrendador no recaba la finca para cultivarla personalmente (art. 99-2.º).

Teniendo en cuenta que los cultivadores personales tienen prórrogas hasta los veintiún años, contadas desde la iniciación del contrato.

¿Qué sentido hay que dar a esta norma? Es claro, a nuestro juicio, que el legislador parece condenar a la extinción a todos estos

⁶ El Pleno del Congreso había aprobado el siguiente texto: Los arrendamientos concertados con anterioridad a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935, en que se hubiere perdido memoria del tiempo por el que se concertaron, se presumirá que son censos enfitéuticos, cualquiera que sea la denominación que les hubiera dado las partes. La redención del censo se efectuará conforme a lo establecido en el Código Civil, tomando como valor de la pensión censorial una cantidad igual a la mitad de la renta que sea usual en el lugar para los arrendamientos rústicos de fincas análogas.



arrendamientos y el arrendador podrá instar el desahucio. En definitiva, la primera impresión es que la ausencia de una expresa disposición transitoria, deja sin aclarar el problema.

Los problemas que plantea la renta están regulados en el Capítulo V. El artículo treinta y uno, apartado uno, dice: «La renta se fijará en dinero y será la que estipulen las partes, sin perjuicio de lo que establece la presente Ley en cuanto a actualización y revisión». La novedad, en este punto, es que el art. 7 del R. A. R. derogado decía que la renta debía estipularse en una cantidad de trigo. Otra novedad importante es que, junto al procedimiento de revisión de renta que ya existía anteriormente, se establece un procedimiento de actualización que tendrá como baremo el último índice anual de precios percibidos por el agricultor, establecido por el Ministerio de Agricultura para los productos agrícolas (art. 38).

El Capítulo VI está dedicado a gastos y mejoras. Del articulado de este capítulo hemos de señalar, en principio, los artículos cuarenta y nueve y cincuenta. El primero de ellos dice: «Incumben al arrendatario las demás inversiones o mejoras impuestas al empresario agrario». Este artículo, sin embargo, hay que relacionarlo con el cuarenta y ocho, «que incumben al arrendador» las obras, mejoras e inversiones que, por Ley o resolución judicial o administrativa firme, hayan de realizarse sobre la finca arrendada. Lo que crea, en apariencia, una excesivamente sutil distinción entre mejoras impuestas a la propiedad y a la empresa, posiblemente de no fácil determinación en la práctica.

El artículo cincuenta reconoce la libertad de iniciativa que tiene el arrendatario en cuanto que empresario, pues así hay que entender: «El arrendatario puede hacer desaparecer las paredes, vallas, setos vivos o muertos, zanjas u otras formas de cerramiento o cercado del predio arrendado si separan dos o más fincas integradas en una misma unidad de explotación, siempre que, de no contar con el consentimiento del propietario, garanticen suficientemente, a juicio del IRYDA, la reposición del cercado cerramiento y queden mojones o hitos que hagan indiscutibles los linderos». La coincidencia con la legislación francesa es en este punto evidente⁷.

Dentro de este capítulo, y enmarcado en este intento de conferir al arrendatario poderes empresariales, hay que resaltar el artículo sesenta y uno, que dispone que «cuando se trate de mejoras que su-

⁷ Vid. art. 836 del Código Rural.



pongan una transformación de la finca por variar su destino productivo, como la puesta en regadío, roturación y otras semejantes que lleven consigo una inversión superior a nueve anualidades de renta y el arrendador no las realizare, previamente requerido por el arrendatario, podrá éste acometerlas por sí, previa autorización del IRYDA».

Otro punto destacable de este Capítulo VI es la inclusión de las llamadas mejoras sociales, que son aquellas que «faciliten la prestación del trabajo en condiciones de mayor comodidad o dignidad o tengan por objeto la promoción de los trabajadores» (art. 57-2).

Del Capítulo IX, dedicado a las formas de acceso a la propiedad, constituye novedad el artículo noventa y uno, en el que se dice: «En toda escritura de enajenación de fincas rústicas, el transmitente deberá declarar, bajo pena de falsedad, si la que es objeto de la misma se halla o no arrendada y, en este último supuesto, si ha hecho uso en los seis años anteriores a la transmisión del derecho que reconoce al arrendador el artículo veintiséis, punto uno, de la presente Ley. Sin esta declaración no podrá inscribirse la transmisión en el Registro de la Propiedad». En el mismo artículo se exige una notificación fehaciente al arrendatario para que éste ejercite el retracto o el derecho de adquisición preferente y «para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de adquisición intervivos de fincas rústicas arrendadas deberá justificarse la práctica de la notificación».

Hay otra modificación importante que se recoge en el artículo noventa y cuatro que dispone «los derechos establecidos en el presente capítulo serán preferentes respecto a cualquier otro de adquisición salvo el retracto de colindantes establecido por el artículo mil quinientos veintitrés, del Código Civil, que prevalecerá sobre los derechos regulados en esta sección A) cuando no excedan de una hectárea tanto la finca objeto de retracto como la colindante que lo fundamente». El contenido de este artículo se opone a lo que al respecto dispone el derogado R. A. R. de 1959⁸.

⁸ Art. 16-5: El retracto regulado por este artículo será preferente a los demás retractos establecidos en el Código Civil y en las legislaciones forales, con excepción del de comuneros en caso de que el condominio lleve en la copropiedad más de tres años y del de colindante en todo caso. El retracto gentilicio donde rija por precepto foral será también preferente al regulado por este artículo. Sin embargo, cuando el retracto se ejercitare por colono que lo fuere en virtud de arrendamiento protegido sólo prevalecerá sobre el mencionado derecho el correspondiente a los comuneros en quienes concurra la circunstancia de tiempo antes expresado y el gentilicio donde rija por precepto foral.



Del capítulo que estamos comentando también merecen resaltarse los artículos dedicados a la llamada adquisición forzosa de la propiedad —denominación equívoca— por el arrendatario. La posibilidad de acceso a la propiedad por parte de los arrendatarios es una de las aparentemente grandes aportaciones que hizo la Ley de 15 de julio de 1954 sobre arrendamientos rústicos. El derecho comparado no ofrece ninguna institución parecida al acceso a la propiedad por parte de los arrendatarios, pero hay que señalar que fue una disposición que apenas se ha llevado a la práctica⁹.

Pues bien, este mecanismo del acceso a la propiedad ha servido al legislador de la L. A. R. para solucionar tres tipos de situaciones que se plantean respecto a los arrendamientos rústicos: A) Arrendamientos anteriores al Código Civil; B) Arrendamientos concertados antes del 15 de marzo de 1935; C) Arrendamientos concertados entre 15 de marzo de 1935 y 1 de agosto de 1942 y con una renta no superior a cuarenta quintales métricos de trigo y cultivado personalmente por el arrendatario.

Para los arrendamientos anteriores al Código Civil el artículo noventa y ocho, en su párrafo uno, dispone que «el arrendatario que traiga causa de quien lo fuera a la publicación de dicho cuerpo legal podrá acceder a la propiedad de la finca pagando al arrendador al contado y en metálico el precio de la misma, determinado en vía civil, conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa».

Respecto a los arrendamientos concertados antes del 15 de marzo de 1935 y en los que se hubiere perdido memoria del plazo por el que se concertaron, ya nos referimos a ellos al comentar anteriormente la disposición transitoria primera de la L. A. R. Baste decir que el arrendatario puede acceder a la propiedad en los términos que recoge el artículo noventa y ocho de la L. A. R., a los que nos acabamos de referir.

El tercero de los supuestos contemplados anteriormente es el de los arrendamientos concertados entre el 15 de marzo de 1935 y el 1 de agosto de 1942 y que además tengan una renta no superior a cuarenta quintales métricos y que además se caractericen por el cultivo personal de arrendatario. En estos arrendamientos se abre la posibilidad de ejercitar el acceso a la propiedad por el arrendatario si el arrendador no recaba la entrega de la finca para cultivarla personal-

⁹ Vid. GARCÍA GALÁN, E.: «Arrendamiento y Dominio en la Ley de 15 de julio de 1954», en *Información Jurídica*, 1954, 912.



mente, por sí o por algunos de sus herederos forzosos, al término de la prórroga legal que se halle en curso a la entrada en vigor de esta Ley (art. 99, párrafos 2.º y 3.º).

El Capítulo XI está dedicado al arrendamiento parciario. Esta figura es de nueva creación, aunque hay que resaltar que las razones que han llevado al legislador a darle entrada en la Ley vienen dándose desde hace tiempo. Dice el artículo ciento uno, párrafo primero: «Cuando se ceda la tierra a cambio de una participación en los productos que se obtengan de la misma, si el cedente no aporta, además de la tierra, el ganado, la maquinaria y el capital circulante o lo hace en proporción inferior al veinticinco por ciento, el contrato se considerará como de arrendamiento parciario y se regirá por las normas establecidas en la presente Ley con las modificaciones que se indican en este mismo artículo».

Cuando decía que la figura era nueva, pero no los motivos que impulsaban su creación, no estaba haciendo una afirmación gratuita. La base 22 de la Ley de Reforma Agraria de 15 de septiembre de 1932 decía en su párrafo final: «Para los efectos de esta Ley, serán considerados como arrendamientos los contratos en que el propietario no aporte más que el uso de la tierra y menos del 20 por 100 del capital de explotación y gastos de cultivo». Se trataba de excluir de la consideración de aparcería a situaciones en que el cedente prácticamente se limitaba a cobrar una parte alícuota de lo producido. La Ley de Reforma Agraria consideraba a estos contratos como arrendamientos en los que la renta se pagaba en una parte alícuota de lo producido. Esta base de la Ley de Reforma Agraria no fue desarrollada convenientemente, puesto que la Ley de 1935 no reguló el problema de acuerdo con la base citada, sino que se apartó de ella¹⁰.

La cuestión tenía sus consecuencias prácticas, puesto que la posición jurídica del arrendatario era más beneficiosa que la del aparcerero, al que no se le aplicaban las prórrogas legales.

El legislador de 1935 se dispuso a la regulación de la aparcería

¹⁰ Art. 43: El Proyecto de 15 de junio de 1934 apuntaba a la Ley de Reforma Agraria: Se entiende por aparcería el contrato en virtud del cual una persona cede a otra el uso y disfrute de una finca rústica, aportando, además del uso de la tierra, el 20 por 100 como mínimo del capital de explotación y gastos de cultivo. El art. 43 de la Ley de 1935 se apartaba al exigir la aportación mínima de explotación en una proporción equivalente al 20 por 100 de la renta anual de la finca.



como si fuera la panacea que resolvería todos los problemas que en cuanto a la explotación de la tierra afectaban a España¹¹.

Evidentemente no lo consiguió y con la fórmula que se adoptó al final, que era exigir que el propietario participara en una proporción mínima equivalente al 20 por 100 de la renta anual, se prescindía prácticamente del capital de explotación aportado por el propietario como reconocía el propio Giménez Fernández¹².

La propugnada fórmula de la aparcería en cuanto que contrato asociativo se veía así claramente burlada en su espíritu en la mayoría de los supuestos, ya que los propietarios se veían obligados a hacer exiguas aportaciones y el tener la tierra cultivada en aparcería, lo cual les daba la consideración de cultivador directo que comportaba evitar la expropiación y la Ley de Acceso a la Propiedad de los arrendatarios que se prevenía podría dictarse¹³.

Con todos estos precedentes, el legislador ha actuado correctamente y ha exigido del cedente «un veinticinco por ciento, como mínimo, del valor total del ganado, maquinaria y capital circulante» para considerar el contrato como aparcería (art. 102-1).

En los supuestos en que no se produzca, como mínimo, esa aportación, estaremos ante un «arrendamiento parciario», en el fondo una aparcería que se regirá por las normas del arrendamiento, para proteger al aparcerero como si fuera un arrendatario.

El legislador ha dispuesto incluso que el arrendamiento parciario se convertirá en arrendamiento ordinario sobre la totalidad de la finca si alguna de las partes lo pidiese (art. 101-6).

A nuestro juicio, el legislador merece ser elogiado, porque ha puesto freno a que por la vía de una aparcería, que de tal sólo tiene el nombre, se produzcan situaciones de cierta injusticia para el que trabaja la tierra.

La aparcería me parece un medio correcto de explotación de la tierra siempre que ambas partes cooperen en tal sentido y si sólo sirve para que el propietario reciba una parte alicuota de beneficios, sin

¹¹ Intervención del señor Alvarez Robles. *Diario de Sesiones del Congreso*, Extracto Oficial núm. 134, jueves 6 de diciembre de 1934.

¹² Intervención del señor Giménez Fernández. *Diario de Sesiones del Congreso*, Extracto Oficial núm. 165, martes 26 de febrero de 1935.

¹³ En este sentido pueden verse la Ley de Reforma Agraria de 15 de septiembre de 1932 en sus apartados 4, 5 y 12.



exponer absolutamente nada, debe ser vista con recelo por el legislador como ya ha sucedido en algunos países de Europa¹⁴.

Siguiendo con las disposiciones dedicadas a la aparcería, pero ya dentro de las novedades que aporta el Título II, merece resaltarse el artículo ciento ocho, párrafos uno y dos: «Cuando el aparcerero aporte exclusivamente su trabajo personal deberá serle garantizado, en todo caso, el salario mínimo que corresponda al tiempo de su actividad». «Igualmente se procederá cuando lo que corresponda aportar al aparcerero, además de su trabajo personal, sea inferior al diez por ciento del valor total del ganado, maquinaria y capital circulante».

En cuanto a la duración de las aparcerías, se dispone: «El plazo mínimo de duración de las aparcerías será el tiempo necesario para completar una rotación o ciclo de cultivo» (art. 109-1.º).

De todo el título dedicado a la aparcería la novedad más importante que aporta la L. A. R. es la multitud de supuestos en los que se puede optar por cambiar la aparcería en arrendamiento. Sin duda, guiado por el mejor trato que en general tiene el arrendatario y por esa orientación legislativa a la que aludíamos antes, tendente a restringir la aparcería y a propiciar el arrendamiento que se puede ver en los derechos francés e italiano. El legislador español ha querido propiciar la posibilidad de conversión en multitud de circunstancias. Así, el artículo ciento nueve-cuatro: «Recibido el preaviso por el aparcerero, éste podría optar por el abandono al cedente del cultivo de la finca, o por su continuación como arrendatario». También el artículo ciento dieciocho-dos: «El tercer adquirente no viene obligado a continuar la aparcería; el aparcerero tendrá la posibilidad de optar por la conversión en arrendamiento». También el artículo ciento diecisiete-uno, causa quinta, dispone que en algunos supuestos de extinción de las aparcerías el aparcerero podrá optar por continuar como arrendatario.

III. LA JURISDICCION EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS Y APARCIAS

Si el derogado R. A. R. dedicaba a la regulación de los problemas jurisdiccionales sólo cinco artículos que se contenían en el Capítulo IX

¹⁴ Sobre este punto se puede ver la Ley Italiana de 15 de septiembre de 1967 en su artículo 3. En lo que se refiere a Francia, se puede ver la Ordenanza de 11 de octubre de 1945 en su artículo 51, que se recogió en el artículo 862 del Código Rural. Hoy esta disposición se ha modificado algo por Ley de 30 de diciembre de 1963, que ha redactado un nuevo artículo 862, párrafo 1.º



del Reglamento, y además algunos artículos que formaban parte de otros capítulos, la nueva L. A. R. dedica a las cuestiones jurisdiccionales diecisiete artículos (arts. 121 a 137 inclusive). De esta prolija regulación (los artículos son bastante extensos) hemos de subrayar como novedad más importante la creación de unas Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos. Como principio general en cuanto a la jurisdicción se dice que «el conocimiento y resolución de los litigios que puedan suscitarse al amparo de esta ley corresponderá a los Juzgados y Tribunales de la jurisdicción ordinaria» (art. 121-1.º). El párrafo siguiente del mismo artículo dice: «Todas las atribuciones asignadas al IRYDA y a las Juntas Arbitrarias de Arrendamientos Rústicos en la presente Ley se entenderán siempre sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados para plantear la cuestión en vía civil ante el Juzgado correspondiente». Estas Juntas Arbitrales tienen un antecedente, extranjero, acaso, en los Tribunales Paritarios y Comisiones Consultivas de Arrendamientos Rústicos, que están presentes en la legislación francesa¹⁵.

Las competencias de estas Juntas Arbitrales se recogen en el artículo 121, párrafos 3 y 4. El párrafo tercero dice: «Las Juntas Arbitrales, de oficio o a instancia de parte, podrán intentar la avenencia en las cuestiones relacionadas con la aplicación de esta ley. Este intento de avenencia previo será preceptivo para la incoación de los procedimientos que versen sobre... Se enumeran después estos procedimientos, que son: fijación de renta, denegación de prórroga por cultivo directo del arrendador, realización de gastos necesarios, indemnización por mejoras realizadas por el arrendatario, adquisición forzosa por el arrendatario, conversión de la aparcería en arrendamiento y liquidación y adjudicación de frutos en la aparcería.

Según el párrafo cuarto de este mismo artículo: «Las Juntas Arbitrales decidirán, también como trámite previo a cualquier contienda judicial y con carácter ejecutivo, sin perjuicio de la posibilidad de recurrir a los Tribunales... Se recogen después los supuestos en que cabe tal competencia, que entre otros son: Determinación del importe de renta cuando no se haya fijado, elevación de renta por el arrendador por la realización de mejoras, resolución de discrepancias sobre el valor de las aportaciones en las aparcerías, etc.

El ámbito territorial de competencia de las Juntas Arbitrales será el de las comarcas definidas por la Administración Central o la Auto-

¹⁵ Vid. en Derecho Francés: Decreto núm. 58-1293, de 22 de diciembre de 1958, sobre la materia.



nómica (art. 121-5.º), lo que deja en suspenso la actuación de estas Juntas, hasta que exista la presupuesta delimitación comarcal. Compondrá cada Junta Arbitral un Presidente, un Secretario y seis Vocales, tres de ellos exclusiva o predominantemente arrendadores y tres exclusiva o predominantemente arrendatarios. Todos los Vocales deberán ser Vocales de las Cámaras Agrarias (art. 121-5.º).

Dentro de la organización jurisdiccional es de señalar el importante papel que se confiere al IRYDA, cuyo asesoramiento es preceptivo en gran cantidad de supuestos. El intervencionismo del IRYDA es patente a lo largo de la L. A. R.¹⁶

En relación a la jurisdicción ordinaria se dispone por el artículo ciento veintisiete que «los Jueces de Distrito conocerán en primera instancia del juicio de desahucio por falta de pago de la renta y de cuantos litigios se promuevan en ejercicio de acciones que se funden en derechos reconocidos en esta Ley, cuando la cuantía del mismo no sobrepase las cincuenta mil pesetas». El mismo artículo otorga competencia a los Jueces de Primera Instancia en los procedimientos que se refieran a la acción de retracto; en los encaminados a la anotación del crédito refaccionario que tiene el arrendatario respecto a las cantidades que haya de pagarle el arrendador (art. 64) y, por último, tiene también competencia en todo tipo de litigios que se promueva en ejercicio de acciones que se funden en derechos reconocidos en la Ley, cuando la cuantía sobrepase las cincuenta mil pesetas.

En relación al juicio de desahucio, se dispone que solamente se podrá utilizar en el supuesto de falta de pago de la renta o cantidades asimiladas, y se sustanciará conforme a los artículos 1571 y siguientes de la L. E. C. La posibilidad de ejercitar el desahucio por alguna otra causa, como disponía el derogado R. A. R., queda cerrada¹⁷. La posibilidad de enervar el desahucio se recoge en la L. A. R. con un procedimiento bastante complicado¹⁸. Las normas del juicio de cognición serán las aplicables, con algunas particularidades, a los litigios sobre arrendamientos rústicos, con las excepciones del ya mencionado juicio de desahucio (art. 131), juicio de retracto (art. 129) y juicio sobre embargo de bienes para pago de deudas nacidas de contrato de arrendamiento o aparcerías (art. 130).

¹⁶ Vid. arts. 14-c, 17, 58, 59, 119, etc.

¹⁷ El R. A. R. de 1959 establecía en su art. 28 diez causas de desahucio.

¹⁸ Vid. art. 128 de la L. A. R.



Digamos por último que otra novedad respecto al procedimiento a seguir la constituye el designar competente a la Sala Primera del Tribunal Supremo a la hora de conocer los recursos que se interpongan contra las resoluciones que dicten las Audiencias Territoriales, en cuantos pleitos conozcan por apelación y siempre que la cuantía no sea inferior a doscientas mil pesetas. Las causas que dan lugar al recurso de casación ante la Sala Primera del Tribunal Supremo son las mismas que en el R. A. R. daban lugar a recurso de revisión ante la Sala de Derecho Social del Tribunal Supremo¹⁹.

Queden así plasmadas estas simples anotaciones de urgencia ante una nueva Ley que ofrecerá, sin duda, muchos motivos de reflexión.

JOSÉ ANTONIO COBACHO GÓMEZ

¹⁹ Vid. art. 52-4 del R. A. R. de 1959 y art. 132-3 de la L. A. R.

